

*Поляшов Иван Дмитриевич,
магистрант 2 курса юридического факультета
очной формы обучения, направление подготовки «Правосудие по
гражданским, административным делам и экономическим спорам»
Ростовского филиала ФГБОУВО «Российский государственный
университет правосудия»- РГУП, г. Ростов-на-Дону
Научный руководитель: Корецкий Аркадий Данилович,
доктор юридических наук, профессор
Ростовского филиала ФГБОУВО «РГУП»*

О НЕКОТОРЫХ ОСОБЕННОСТЯХ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Аннотация: В настоящей статье рассматриваются общие характеристики договора ипотечного кредитования в случаях, когда его предметом выступают жилые помещения, а также обосновывается актуальность рассматриваемого вида гражданско-правовых договоров.

Ключевые слова: ипотека; ипотечное кредитование; залог недвижимости; жилое помещение; жилой дом; право на жилище.

ABOUT SOME FEATURES OF RESIDENTIAL MORTGAGE LENDING

Annotation: This article discusses the general characteristics of a mortgage loan agreement in cases where residential premises are the subject of it, and also substantiates the relevance of the type of civil law contracts under consideration.

Keywords: mortgage; mortgage lending; pledge of real estate; residential premises; residential building; right to housing.

Согласно положениям статьи 40 Конституции РФ [1], каждый имеет право на жилище, однако современные реалии таковы, что для среднестатистического гражданина России со средней заработной платой, (по данным Федеральной службы государственной статистики, разница между реальной среднемесячной начисленной заработной платой за 2020 год снизилась на 4,7% по сравнению с данными за аналогичный период 2018 года [2]), приобретение жилья связано со значительными финансовыми затруднениями. Особую актуальность для решения указанной проблемы приобрело ипотечное кредитование граждан в целях приобретения жилых помещений. Указанный вывод подтверждается статистическими данными - с января по октябрь 2021 года в целом по России было выдано 1 608 253 ипотечных кредитов [3] (что на 27% превышает показатели за 2018 год).

Понятие ипотеки как особой разновидности гражданско-правового договора закреплено Федеральным законом от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" [4], в соответствии с положениями ст. 1 которого, ипотека по сути является договором о залоге недвижимого имущества, сторонами которого являются залогодержатель (выступает в обеспечиваемом ипотекой обязательстве в качестве кредитора) и залогодатель (должник). Отличительной сущностной характеристикой договора о залоге недвижимого имущества является принадлежность залогодержателю, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного ипотекой обязательства, права на получение удовлетворения своих денежных требований по такому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества. Необходимо отметить, что в качестве залогодателя может выступать не только сам должник по обеспеченному ипотекой обязательству, но и третье лицо, в нем не принимающее участия.

На предмет ипотеки распространяется особый правовой режим - оно находится во владении и пользовании залогодателя, однако право распоряжения имуществом закреплено за залогодержателем, осуществить

которое последний вправе исключительно в установленном законом и (или) договором порядке.

Статьей 2 указанного Федерального закона закреплены виды обязательств, которые могут быть обеспечены ипотекой, включая кредитный договор, договор займа, другие обязательства, в том числе вытекающие из договора купли-продажи, аренды, подряда, за исключением случаев, прямо предусмотренных законодательством Российской Федерации.

В ст. 5 указанного Федерального закона определяется перечень видов имущества, которое может являться предметом ипотеки, к которым, в частности, на основании положений п.3 ч.1 относится категория имущества, имеющая такой признак, как жилое помещение. К ним относятся квартиры и жилые дома, являющиеся объектом жилищных прав [5]. Основным требованием в данном случае выступает наличие в объекте одной или нескольких изолированных комнат. Таким образом, в соответствии с положениями ст. 130 Гражданского Кодекса РФ, предметом ипотеки выступает имущество, права на которое зарегистрированы в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Объектом ипотеки является право собственности на недвижимое имущество. По мнению В.М. Ланцова, «ипотечное кредитование можно рассматривать не иначе как отсроченную процедуру уступки уже существующего права собственности» [6].

Необходимо отметить, что в качестве предмета ипотеки жилья не могут рассматриваться индивидуальные и многоквартирные жилые дома, а также квартиры, находящиеся в государственной или муниципальной собственности. Также, в случае, если предметом ипотеки выступает квартира в многоквартирном жилом доме, находящемся в общей долевой собственности, вместе с ней заложеной считается соответствующая доля в праве общей собственности на жилой дом.

В практике рассмотрения судами споров, связанных с ипотечных кредитованием, нередко встречаются споры, вытекающие из договоров ипотеки, предметом которых является не жилое помещение целиком, а доля в праве общей долевой собственности на него. Основным доводом истцов по указанной категории споров является то обстоятельство, что доля залогодателя не индивидуализирована, на кадастровом учете в виде отдельного объекта не состоит. Кроме того, истцы, ссылаясь на положения ст. 133 Гражданского Кодекса РФ, указывают, что жилое помещение (в частности, квартира) является неделимой вещью, и ее комнаты используются всеми членами семьи [7]. Однако, в действующем законодательстве содержатся четкие правила разрешения таких ситуаций, а указанные доводы сформулированы без учета положений ст. 5 п. 4 Федерального закона от 16.07.1998 г. N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)", либо основаны на их неверном толковании. В силу ст. 7 указанного закона, участник общей долевой собственности может заложить свою долю в праве на общее имущество без согласия других собственников. В соответствии с п. 2 ст. 246 Гражданского кодекса Российской Федерации участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог свою долю, либо распорядиться ею иным образом с соблюдением правил ст. 250 Гражданского Кодекса РФ при ее возмездном отчуждении. Исходя из вышеуказанных положений закона, лицо, заключая договор залога доли в праве на недвижимое имущество, принадлежащее ему на праве общей долевой собственности, не нарушает прав иных собственников, поскольку предметом такого договора залога является имущество, принадлежащее исключительно его собственнику. В результате заключения указанного договора сособственники не утрачивают ни титул собственника, ни право проживания в спорном жилом помещении [8].

Таким образом, договор ипотеки жилых помещений, являясь одним из доступных населению способов их приобретения, обеспечивает эффективное

исполнение обязательства всеми участниками гражданского оборота. При этом, в качестве предмета залога могут выступать не только жилые помещения в целом, но и доля в праве собственности на них, с той лишь разницей, что при общей долевой собственности собственник не связан необходимостью получения согласия остальных собственников жилого помещения, в то время как при общей совместной собственности на него возлагается указанная обязанность.

Использованные источники:

1. "Конституция Российской Федерации" (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // СПС «Консультант Плюс».
2. Федеральная служба государственной статистики: официальный сайт. [Электронный ресурс]. URL: <https://rosstat.gov.ru/> (дата обращения: 18.11.2021).
3. Показатели рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования: официальный сайт Банка России. [Электронный ресурс]. URL: <https://cbr.ru/> (дата обращения: 18.11.2021).
4. Федеральный закон от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" // СПС «Консультант Плюс».
5. "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ // СПС «Консультант Плюс».
6. Ланцов В.М. Ипотека — прогресс или экономическое оружие? (практический анализ российского опыта). — Казань, 1996. С. 5.
7. Апелляционное определение Московского городского суда от 02.07.2019 по делу N 33-27632/2019.
8. Апелляционное определение Московского городского суда от 20.12.2018 по делу N 33-53734/2018 // ГАС «Правосудие». URL: <https://sudrf.ru/>