

*Селиванова А.А. Спорные ситуации, связанные с обращением взыскания на жилое помещение, являющееся предметом ипотеки // Академия педагогических идей «Новация». Серия: Студенческий научный вестник. – 2017. – № 10 (октябрь). – АРТ 408-эл. – 0,4 п.л. - URL: <http://akademnova.ru/page/875550>*

**РУБРИКА: ЮРИДИЧЕСКИЕ НАУКИ**

**УДК 347.27**

**Селиванова Анастасия Александровна**  
студентка 3 курса, факультет магистратуры и аспирантуры  
Поволжский институт управления имени П.А. Столыпина (филиал)  
ФГБОУ ВО «Российская академия народного хозяйства и  
государственной службы при Президенте Российской Федерации»  
г. Саратов, Российская Федерация  
e-mail: [a.a.selivanova@list.ru](mailto:a.a.selivanova@list.ru)

**СПОРНЫЕ СИТУАЦИИ, СВЯЗАННЫЕ С ОБРАЩЕНИЕМ  
ВЗЫСКАНИЯ НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, ЯВЛЯЮЩЕЕСЯ  
ПРЕДМЕТОМ ИПОТЕКИ**

*Аннотация:* В работе рассмотрены основные законодательные акты, регулирующие вопрос ипотечного кредитования. Статья посвящена рассмотрению некоторых проблем, возникающих в процессе обращения взыскания на жилое помещение, являющееся единственным пригодным для проживания залогодателя и членов его семьи. Рассмотрены спорные ситуации, когда жилое помещение выступает в качестве обеспечения займа между физическими лицами. Немаловажным вопросом, рассмотренным в статье, является предоставление жилья маневренного фонда гражданам, лишившимся жилья ввиду обращения на него взыскания. Рассмотрена судебная практика по проблемным вопросам.

*Ключевые слова:* ипотека (залог имущества), залог жилого помещения, имущественный иммунитет, жилье маневренного фонда, обращение взыскания на имущество, являющееся предметом ипотеки.

**Selivanova Anastasiya**  
3d year student, Faculty of Postgraduate & Master's Programs  
Stolypin Volga Region Institute of Administration  
FSEBI of HE The Russian Presidential Academy of  
National Economy and Public Administration  
Saratov, Russian Federation  
e-mail: [a.a.selivanova@list.ru](mailto:a.a.selivanova@list.ru)

## **THE DISPUTABLE SITUATIONS CONNECTED WITH CONFISCATION OF PROPERTY WHICH IS THE SUBJECT OF THE MORTGAGE**

*Abstract:* In article the main acts regulating a question of mortgage lending are considered. Article is devoted to consideration of some problems arising in the course of the confiscation of housing which is the only habitable for mortgagor and members of his family. Disputable situations are considered when housing is providing a loan between individuals. The important question considered in article is provision of housing of a temporary public housing to the citizens who have lost housing due to the confiscation. Judicial practice on problematic issues is considered.

*Keywords:* mortgage (pledge of property), pledge of housing, property immunity, housing of a temporary public housing, confiscation of property which is the subject of the mortgage.

В настоящее время залог недвижимого имущества или по-другому ипотека выступают основным способом обеспечения займа на приобретение жилья. С одной стороны, это позволяет решить жилищную проблему населения, делает покупку дома или квартиры более доступной, с другой – выступает в качестве гаранта для кредитных организаций в возврате выданных денежных средств.

Одним из основных законов, регулирующих отношения залогодателя и залогодержателя является Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Законодатель прямо указывает на то, что такие понятия как залог недвижимости и ипотека имеют равную смысловую нагрузку и юридическое значение. На этот факт указывает часть 2 статьи 334 Гражданского кодекса РФ, в которой говорится, что вышеупомянутый Федеральный закон регулирует залог квартир, земельных участков, зданий, предприятий, сооружений и иной недвижимости.

Отличительной особенностью ипотечного кредитования от любого другого является его залоговый характер. Законодательство наделяет залогодержателя правом в установленном законом порядке обратиться взыскание на заложенную по договору об ипотеке недвижимость, в связи с чем на практике возникают спорные ситуации.

Одним из спорных является вопрос об изъятии единственного пригодного для проживания должника и членов его семьи жилья. Неоднозначность данного вопроса выражается в противоречии нормативно-правовой базы.

Статья 50 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» наделяет залогодателя правом в случае несоблюдения или ненадлежащего соблюдения заемщиком условий договора, получить удовлетворение своих

требований из стоимости заложенного имущества путем его реализации (обращения взыскания).

В статье 446 Гражданского процессуального кодекса РФ перечислено имущество, которое принадлежит должнику и на которое нельзя обратить взыскание. К такой собственности относится дом, квартира или иное жилье при условии того, что оно приходится для должника и членов его семьи единственным подходящим для повседневного проживания помещением. Исключение составляют случаи, когда такое имущество выступает в роли залога по ипотечному договору, так как статья 50 вышеупомянутого Федерального закона позволяет его реализацию.

Не стоит забывать про гарантируемое Конституцией РФ права граждан: право собственности, согласно статье 35, и право на жилье – статья 40.

Жилищный кодекс в части 4 статьи 3 также устанавливает норму, согласно которой гражданина нельзя без оснований, предусмотренных законодательством, выселить из жилища или ограничить возможности пользоваться им.

Таким образом, наблюдается противоречие в законодательстве. С одной стороны, граждане обладают правом на жилье, никто не может ограничить право пользоваться им, а если оно единственное подходящее для проживания, то никто не может на него обратить взыскание. С другой стороны, имущество, являющееся предметом ипотеки, не обладает подобным имущественным иммунитетом.

Применительно к данной ситуации имеется Определение Конституционного суда РФ от 17.01.2012 №12-О-О, в котором отмечены следующие моменты. В соответствии с частью 1 статьи 24 Гражданского кодекса РФ, граждане по своим обязательствам отвечают всем своим

имущество. Согласно части 1 статьи 2 Гражданского кодекса РФ, предполагается равенство, автономия воли и имущественная самостоятельность между участниками гражданского оборота (гражданских правоотношений). Это также касается и договоров об ипотеке, при которых кредитор имеет право на удовлетворение своих требований за счет реализации заложенного имущества.

Конституционный суд РФ конкретизирует, что общее правило об ответственности должника всем принадлежащим ему имуществом в случае с ипотекой направлено на достижение равенства прав и законных интересов взыскателя и должника. Главным образом, разъясняется норма статьи 17 Конституции РФ, согласно которой реализация прав и свобод человека не должна ущемлять права и свободы других лиц.

Тем самым, в соответствии с приведенными положениями законодательства, Конституционный суд РФ приходит к выводу о том, что данные нормы не содержат неопределенности, имущественный иммунитет заемщиков не должен ограничивать права кредитных организаций.

Следует отметить, что данное Определение применительно к тем ситуациям, когда недвижимость является залогом в целях обеспечения возврата средств, предоставленных банком или иной кредитной организацией либо другим юридическим лицом. Спорный вопрос возникает при разрешении ситуаций, в которых средства под залог недвижимого имущества выданы физическим лицом. Судебная практика по изъятию жилья, указанного в абзаце 2 части 1 статьи 446 Гражданского процессуального кодекса РФ, переданного по договору об ипотеке физическому лицу неоднозначна.

Рассмотрим решение Ершовского районного суда Саратовской области от 25 марта 2011 года по делу № 2-113/2011. Истец обратился в суд к ответчику с иском об обращении заложенного имущества в пользу залогодержателя и просит обратить взыскание на предмет залога, передать предмет залога залогодержателю в собственность, взыскать с ответчика в его пользу судебные расходы.

В суде установлено, что между истцом, являющимся Кредитором с одной стороны, и ответчиком, являющейся Заемщиком с другой стороны, был заключен кредитный договор с залоговым обеспечением. Согласно условиям данного договора, истец предоставил Заемщику, кредит, а Заемщик принял денежные средства, и в целях обеспечения надлежащего исполнения своих обязательств по возврату суммы кредита, предоставил в залог имущество, принадлежащее Заемщику на праве собственности.

В дополнение к кредитному договору был составлен договор ипотеки, согласно которого ответчик передал истцу, квартиру в обеспечение исполнения ее обязательств по кредитному договору.

В связи с нарушениями Заемщиком своих обязательств, истец обратился в суд с иском об обращении заложенного имущества.

Суд руководствовался статьями 348 и 350 Гражданского кодекса РФ и пришел к выводу о том, что иск подлежит частичному удовлетворению, в том числе, в части обращения взыскания на предмет залога.

По данному делу есть апелляционное определение Саратовского областного суда от 13 августа 2014 год № 33-4132. Согласно части 1 статьи 78 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)», обращение взыскания на квартиру, которая была заложена по договору ипотеки в обеспечение возврата кредита или целевого займа, допускается судом в

случае, если кредит или займ был предоставлен банком или иной кредитной организацией либо другим юридическим лицом.

Судебная коллегия отметила, что договор ипотеки заключен между гражданами в обеспечение возврата займа. Эти обстоятельства судом первой инстанции не были учтены при разрешении возникшего спора. В связи с этим у суда отсутствовали правовые основания для удовлетворения исковых требований и обращения взыскания на заложенное имущество.

Судебная коллегия пришла к выводу о необходимости отмены решения Ершовского районного суда Саратовской области от 25 марта 2011 года и принятия по делу нового решения, которым истцу в удовлетворении исковых требований об обращении заложенного имущества в пользу залогодержателя необходимо отказать.

Рассмотрим также решение Центрального районного суда г. Сочи Краснодарского края от 30 августа 2010 года. Истец обратился в суд с иском к ответчикам, в котором просит взыскать задолженность по договору займа, состоящую из суммы основного долга, процентов по договору займа и процентов за пользование чужими денежными средствами. А также просит обратить взыскание на квартиру, являющуюся предметом залога имущества.

В суде было уставлено, что между истцом и ответчиком был заключен договор о предоставлении ответчику займа и установлении процента по займу. В обеспечение исполнения обязательств по указанному договору займа между истцом и ответчиком был заключен договор залога недвижимого имущества.

По окончании срока возврата займа ответчик своих обязательств по договору займа не исполнил. Данные обязательства не исполнены и на

момент обращения в суд. В связи с этим истец просит обратить взыскание на предмет залога – квартиру.

В отношении части 1 статьи 78 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и статьи 446 Гражданского процессуального кодекса, суд считает, что взыскание может быть обращено на жилое помещение (даже единственное у залогодателя), которое является предметом залога по договору, заключенному между физическими лицами, так как норма 446 статьи не ограничивает состав субъектов по договору.

Таким образом, исковое заявление о взыскании денежных средств и обращении взыскания на предмет залога судом было удовлетворено.

По данному делу есть кассационное определение Краснодарского краевого суда от 28 октября 2010 года № 33-21098/10. Судебная коллегия считает, что выводы суда основаны на всестороннем, полном и объективном исследовании имеющихся в деле доказательств, правовая оценка дана судом в соответствии с нормами материального права, регулируемыми спорные правоотношения.

Судебная коллегия пришла к выводу о необходимости оставить без изменения решение Центрального районного суда от 30 августа 2010 года по делу по иску о взыскании денежных средств, а кассационную жалобу – без удовлетворения.

Таким образом, прослеживается неоднозначность решений, принимаемых судами различных инстанций. Единая практика по решению споров с обращением взыскания на залоговое жилье, приобретенное за счет средств, полученных от физического лица и переданное по договору об ипотеке физическому лицу, отсутствует.

Ещё одним предметом для обсуждения является вопрос о предоставлении жилья гражданам, чье единственное пригодное для постоянного проживания помещение было подвергнуто обращению взыскания. В соответствии со статьей 95 Жилищного кодекса РФ, жилые помещения маневренного фонда рассчитаны для проживания граждан, которые утратили жилье, приобретенное за счет кредитных средств, предоставленных юридическим лицом на приобретение жилого помещения, и заложенное в обеспечение возврата займа, вследствие обращения взыскания на него, если на момент обращения взыскания такое жилое помещение является для них единственным. Пункт 2 части 2 статьи 106 Жилищного кодекса РФ уточняет, что договор найма подобных помещений заключается до завершения расчетов с гражданами, утратившими жилые помещения в результате обращения взыскания на них, после продажи жилых помещений, на которые было обращено взыскание. По указанному вопросу есть судебная практика.

Рассмотрим решение Центрального районного суда г. Волгограда от 16 июня 2016 года по делу № 2-6303/16. Истцы, В. и З., обратились в суд с иском к Администрации Волгограда о признании нуждающимися в предоставлении жилого помещения маневренного фонда.

В обоснование иска указали, что В. и З. состоят в браке, являются заемщиками по кредитному договору, заключенному с ПАО «МДМ Банк». С использованием указанных кредитных средств была приобретена квартира, являющаяся для них и их несовершеннолетних детей единственным жильем и находящаяся в залоге банка. В связи с невозможностью исполнить кредитное обязательство перед банком, решением Центрального районного суда г. Волгограда, вступившего в законную силу, было обращено взыскание на квартиру. В данной квартире

они проживают и состоят на регистрационном учете до настоящего времени. Банк, ставший собственником квартиры, предъявил иск о выселении семьи из квартиры.

Истцы указывают, что обращались в администрацию с просьбой предоставить им помещения маневренного фонда. Однако обращение оставлено без ответа.

Просят суд признать семью нуждающимся в предоставлении жилого помещения маневренного фонда.

Суд, руководствуясь статьями 95 и 106 Жилищного кодекса РФ, приходит к выводу о том, что иск подлежит удовлетворению в полном объеме, а именно, признать семью, нуждающуюся в предоставлении жилого помещения маневренного фонда.

Рассмотрим также решение Сибайского городского суда Республики Башкортостан от 23 декабря 2013 года № 2-1376/2013. Истец обратился в суд с иском к Администрации ГО г. Сибай Республики Башкортостан о признании нуждающимся в предоставлении жилого помещения маневренного жилищного фонда, обязанности совершить определенные действия.

В суде было установлено, что квартира, в которой проживал истец, ранее принадлежала его родственнице. Квартира была приобретена ею на кредитные средства. Ввиду систематического неисполнения своих обязательств по кредитному договору, решением Сибайского городского суда Республики Башкортостан было постановлено взыскать с должника задолженность по кредитному договору и обратить взыскание на указанную квартиру, реализовав ее путем продажи с публичных торгов. Решение суда было исполнено, право собственности родственницы на данную квартиру прекращено. Занимаемая истцом квартира, являлась для него единственным

жилым помещением, и, утратив право пользования ею, он лишился единственного жилья. На неоднократные его обращения в Администрацию ГО г. Сибай Республики Башкортостан с вопросом о предоставлении ему жилого помещения из маневренного жилищного фонда городского округа город Сибай Республики Башкортостан для временного проживания, ему было отказано со ссылкой на отсутствие оснований для предоставления жилья.

В связи с тем, что истец не был собственником жилого помещения, на которое было обращено взыскание, суд пришел к выводу о том, что обязанность по предоставлению истцу жилого помещения из маневренного фонда у ответчика на основании части 2 статьи 95 Жилищного кодекса РФ, поскольку он лишился единственного жилья, не возникла.

Суд пришел к выводу о необходимости отказать истцу в удовлетворении искового заявления о признании нуждающимся в предоставлении жилого помещения маневренного жилищного фонда, обязанности совершить определенные действия.

По данному делу есть апелляционное определение Верховного Суда Республики Башкортостан от 11 марта 2014 года №33-2703/2014.

Судебная коллегия отметила, что исходя из буквального толкования статьи 95 Жилищного кодекса РФ, законодателем не определен круг лиц, которые имеют право на предоставления жилья из маневренного жилищного фонда. Следовательно, в силу части 2 статьи 95 Жилищного кодекса РФ, законодатель предусмотрел право предоставления жилья из маневренного жилищного фонда для всех граждан, утративших жилые помещения в результате обращения взыскания, если на момент обращения взыскания таковые являлись для них единственными.

Истец был зарегистрирован в квартире, на которое было обращено взыскание, и на момент взыскания она была для него единственным жильем, и хотя он не являлся заемщиком по кредиту и собственником квартиры, он может претендовать на жилье маневренного фонда.

Таким образом, судебная коллегия пришла к выводу о необходимости отмены решения Сибайского городского суда и принятии по делу нового решения, которым искивые требования истца о предоставлении жилого помещения маневренного фонда необходимо удовлетворить.

Можно сделать вывод об отсутствии единой судебной практики по решению споров о предоставлении жилья маневренного фонда гражданам, лишившимся своего единственного пригодного для постоянного проживания помещения, в результате обращения на него взыскания.

На практике наблюдается ряд проблем, связанных с реализацией недвижимого имущества, заложенного в обеспечение займа. Усложняется ситуация, когда такая недвижимость является единственной подходящей для постоянного проживания. Трудности также испытывают граждане, претендующие на жилье маневренного фонда. Таким образом, ипотечное кредитование – это хороший способ достижения равенства прав и интересов кредитора и заемщика. Однако несовершенство законодательства ведет к возникновению сложных спорных ситуаций на практике.

#### **Список использованной литературы:**

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г.) с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30 декабря 2008 № 6-ФКЗ, от 30 декабря 2008 № 7-ФКЗ, от 05 февраля 2014 № 2-ФКЗ, от 21 июля 2014 № 11-ФКЗ // Собрание законодательства РФ. – 2014. – № 31, ст. 4398.
2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ (ред. от 29.07.2017) // СПС «Консультант Плюс». 2017.

3. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14 ноября 2002 года № 138-ФЗ (ред. от 29.07.2017) // СПС «Консультант Плюс». 2017.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 № 51-ФЗ (ред. от 29.07.2017) // СПС «Консультант Плюс». 2017.
5. Федеральный закон от 16 июля 1998 № 102-ФЗ (ред. от 01.07.2017) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // СПС «Консультант Плюс». 2017.
6. Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 17 января 2012 № 12-О-О «По запросу Калининского районного суда города Челябинска о проверке конституционности абзаца второго части первой статьи 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации и пункта 1 статьи 78 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // СПС «Консультант Плюс». 2017.

*Дата поступления в редакцию: 02.10.2017 г.*

*Опубликовано: 06.10.2017 г.*

*© Академия педагогических идей «Новация». Серия «Студенческий научный вестник»,  
электронный журнал, 2017*

*© Селиванова А.А., 2017*