

НЕКОТОРЫЕ ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ИПОТЕКИ

Стряпан Ольга Олеговна

студент 2 курса магистратуры, Кубанский государственный университет, РФ, г. Краснодар

В настоящее время ипотечное кредитование является одним из главных направлений жилищной политики. Однако, в связи с имеющимися пробелами в законодательстве об ипотеке, на практике зачастую возникают проблемы у правоприменителя. С целью разрешения этих проблем, в настоящей статье предложены меры по совершенствованию законодательства об ипотеке и практики его применения.

На современном этапе развития рыночных отношений в Российской Федерации изучение проблем правового регулирования ипотеки становится все более актуальным. Это обусловлено несовершенством законодательства об ипотеке и практики его применения.

Ипотека представляет собой кредитование под залог приобретаемого недвижимого имущества. При этом, она выступает эффективным способом обеспечения возврата кредита должником, поскольку объекты недвижимого имущества являются предметом ипотеки, а стоимость недвижимости практически всегда превышает сумму кредита. Очевидно, именно это обстоятельство, является гарантией обеспечения прав кредитора. Кроме того, недвижимое имущество, которое приобретено по договору ипотеки, имеет важное значение в жизни должника, поэтому, чтобы не потерять это имущество, он заинтересован в надлежащем исполнении принятых на себя обязательств.

Вместе с тем, несмотря на развитие ипотечных обязательств, однообразная правоприменительная практика в этой области пока еще не сложилась. Встречается немало неразрешенных проблем, и порой даже принятие законодательных новелл не решает, а наоборот, добавляет еще больше неясностей. Так, например, в ст. 5 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» [1] перечислен перечень недвижимого имущества, которое может быть заложено по договору ипотеки. Среди них и земельные участки, за исключением участков, указанных в ст. 63 данного закона, и предприятия, здания, сооружения, а также и иное недвижимое имущество, которое может быть использовано в предпринимательской деятельности. Кроме того, в названной статье указаны жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, а также ряд других объектов недвижимого имущества. Однако, в данном перечне законодатель не выделяет нежилые помещения в качестве предмета залога, рассматривая их как часть здания, сооружения или жилого дома. Следует отметить, что ипотека нежилых помещений, в последнее время, достаточно распространенное явление [5, с. 14]. В этой связи, отсутствие на законодательном уровне нежилых помещений, как объектов недвижимости, которые можно было бы отнести к предмету ипотеки, зачастую порождает неверное их понимание правоприменителем. Это, в свою очередь, ведет к тому, что к нежилым помещениям на практике относят площади в зданиях или сооружениях, которые не являются отдельными помещениями и которые не могут быть предметом ипотеки. Так, залогодатель подал в Арбитражный суд заявление на учреждение юстиции за отказ в государственной регистрации договора ипотеки части нежилого помещения, принадлежащего залогодателю на праве собственности.

В судебном процессе учреждение юстиции объяснило, что согласно условиям договора об ипотеке, представленного ему на государственную регистрацию, предметом договора являлась часть площади в одном складском помещении, которое являлось собственностью залогодателя.

Арбитражный суд принял решение об отказе в удовлетворении заявления залогодателя, т.е. фактически суд признал законным отказ учреждения юстиции в государственной регистрации договора ипотеки. Согласно ч. 4 ст. 5 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» часть имущества, раздел которого в натуре невозможен без изменения его назначения (неделимая вещь), не может быть самостоятельным предметом ипотеки. При этом согласно ч. 1 ст. 5 данного закона, по договору об ипотеке может быть заложено недвижимое имущество, указанное в ч. 1 ст. 130 Гражданского кодекса РФ, права на которое зарегистрированы в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество. При этом, как было установлено в ходе судебного разбирательства, в Едином реестре зарегистрировано право собственности на складское помещение как на один объект недвижимости. Его раздел на отдельные помещения и регистрация прав на эти помещения в установленном порядке не были осуществлены[4].

Таким образом, учитывая вышеизложенное, для того чтобы исключить возможность расширительного толкования нежилого помещения как предмета ипотеки, представляется возможным внести соответствующие изменения в ч. 1 ст. 5 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)». В частности, п. 3 ч. 1 ст. 5 данного Закона, дополнить текст следующего содержания:

«а также отдельные нежилые помещения, расположенные в жилых и нежилых зданиях и сооружениях».

Говоря о проблемах правового регулирования ипотеки, следует отметить и еще одну. Речь идет о сложностях погашения ипотечного долга путем обращения взыскания на жилье (в случае невыполнения залогодателем обязательства по погашению кредита), приобретенное гражданином за счет средств ипотечного кредита, если он является единственным пригодным для постоянного проживания должника и совместно проживающих с ним членов семьи помещением. В таком случае, сложность процедуры взыскания долга состоит в том, что у должника отсутствуют финансовые средства, достаточные для погашения ипотечного долга, и другое имущество, на которое может быть обращено взыскание [6, с. 40].

По действующему законодательству допускается обращение взыскания задолженности по кредиту на жилой дом или квартиру при условии, что жилой дом или квартира были заложены по договору ипотеки либо ипотеки в силу закона в обеспечение возврата кредита или целевого займа, предоставленных банком или иной кредитной организацией, либо другим юридическим лицом на приобретение или строительство таких или иных жилого дома или квартиры (ст. ст. 77, 78 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)»).

Таким образом, на жилой дом может быть обращено взыскание с гражданина-должника задолженности по ипотечному кредиту даже в случаях, когда такой дом является для него и членов его семьи единственным помещением, пригодным для постоянного проживания.

Следует отметить, что обращение взыскания на жилой дом допускается только в судебном порядке. При этом, на законодательном уровне не предусмотрено выселение гражданина-должника и членов его семьи из дома, на который обращено взыскание. В этой связи, целесообразным было бы включить в Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» норму, которая предусматривала бы возможность принудительного выселения в судебном порядке должника и членов его семьи, проживающих в жилом доме, приобретенного или построенного гражданином на средства ипотечного кредита и являющимся их единственным жилым помещением, с предоставлением жилого помещения маневренного фонда или другого жилого помещения в пределах социальной нормы, предоставляемого кредитором для этих целей.

Список литературы:

1. Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // Собрание законодательства РФ. – 1998. – №29. – Ст.3400.

2. Федеральный закон от 30.12.2004 № 216-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О внесении изменений в Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // Собрание законодательства РФ. - 2005. - № 1 (часть 1). - Ст.42/
3. Федеральный закон от 03.07.2016 № 315-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. - 2016. - № 27 (часть II). - Ст. 4248.
4. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 28 января 2005 г. № 90 // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. - 2005. - № 4. - С. 39.
5. Ахметьянова З.А. К вопросу о залоге недвижимости и его государственной регистрации // Нотариус. - 2015. - № 7. - С. 14-17.
6. Иванова С.А. О проблемах правового регулирования возврата долга путем обращения взыскания на жилой дом (квартиру), построенный или приобретенный за счет средств ипотечного кредита // Современный юрист. - 2015. - № 2. - С. 40-49.