

УДК 347.27

***ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ:
ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И ПРАКТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ***

Зиновьев И. А.¹

студент,

кафедра юриспруденции

Институт истории и права

Калужский государственный университет им. К.Э. Циолковского

Калуга, Россия

Аннотация:

В статье рассматриваются основные проблемы правового регулирования ипотеки, анализируются действующее законодательство и правоприменительная практика, приводятся примеры из судебной практики, показывающие противоречия в толковании и применении норм законодательства об ипотеке и исполнительном производстве. В исследовании анализируется двойственная правовая природа залога и акцентируется внимание на преимущественном характере залогового права. Выводы статьи подчеркивают необходимость дальнейшего совершенствования правового регулирования ипотеки для повышения защиты интересов всех участников ипотечных правоотношений и устранения правовых пробелов.

Ключевые слова: ипотека, ипотечное кредитование, залог, недвижимость, залог недвижимости, имущественное обременение, должник, обязательство.

***LEGAL REGULATION OF MORTGAGE LENDING: THEORETICAL AND
PRACTICAL ASPECTS***

¹ Научный руководитель - Федоров А.Г., к.ю.н., доцент, Калужский государственный университет им. К.Э. Циолковского

Zinoviev I. A.

student,

department of jurisprudence

Institute of History and Law

Kaluga State University named after K.E. Tsiolkovsky. K.E. Tsiolkovsky

Kaluga, Russia

Annotation:

The article examines the main problems of legal regulation of mortgages, analyzes current legislation and law enforcement practice, and provides examples from judicial practice showing contradictions in the interpretation and application of the legislation on mortgages and enforcement proceedings. The study analyzes the dual legal nature of the pledge and focuses on the predominant nature of the pledge right. The conclusions of the article emphasize the need to further improve the legal regulation of mortgages to improve the protection of the interests of all participants in mortgage legal relations and eliminate legal gaps.

Key words: mortgage, mortgage lending, pledge, real estate, real estate pledge, property encumbrance, debtor, obligation.

Ипотека является одним из ключевых инструментов обеспечения исполнения обязательств в гражданском праве Российской Федерации. Актуальность данной темы обусловлена значимостью ипотеки для экономики и социальной сферы, поскольку она позволяет гражданам приобретать жилье на выгодных условиях, а также обеспечивает кредиторам гарантии возврата заемных средств. Объектом исследования является институт ипотеки, предметом — его правовое регулирование в контексте действующего законодательства и правоприменительной практики.

Неоднозначное отношение ученых к правовой природе ипотеки в российском гражданском праве аргументируется рядом научных исследований. Одни ученые рассматривают ипотеку как производную от залоговых отношений, другие видят в ней инструмент кредитных отношений, третьи говорят о двойственности природы ипотеки, включающей различные формы обязательственных отношений. Например, И. В. Довдиенко считает, что ипотека представляет собой передачу в залог собственности под получение денежного займа [7, с.73], а Л. Ю. Грудцына и М. Н. Козлова определяют ипотеку в виде находящейся в собственности кредитора определенной недвижимости, служащей обеспечением ипотечного кредита [6, с. 42]. При этом, З. А. Ахметьянова отмечает двойственную правовую природу залога, подчеркивая, что залог сочетает в себе элементы как вещного, так и обязательственного права [5, с. 159], а Л. В. Щенникова акцентирует внимание на преимущественном характере залогового права, что придает ему особую ценность и подчеркивает его вещно-правовую природу при условии материальности предмета залога [9, с. 86].

Недостатки существующей теории ипотеки в гражданском праве РФ включают недостаточную ясность в регулировании отдельных аспектов ипотечных отношений. Например, не всегда четко определены права и обязанности сторон в случае изменения условий договора ипотеки или перехода прав на заложенное имущество. Эти пробелы могут приводить к правовой неопределенности и конфликтам интересов.

Действующее российское законодательство, регулирующее ипотеку, включает Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ), Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)», а также ряд подзаконных актов. В ГК РФ отношения с залоговыми обязательствами и ипотечным кредитованием регулируются главой 23, где установлены основные положения о залоге и особенности ипотеки как одной из форм залога [1]. Федеральный закон «Об

ипотеке (залоге недвижимости)» детализирует нормы, касающиеся порядка заключения, исполнения и прекращения договоров ипотеки [2].

Анализ правоприменительной практики показывает, что суды часто сталкиваются с противоречиями в толковании и применении норм, регулирующих ипотеку. Например, в Определении Конституционного Суда от 4 июля № 1783-О сказано, что Определением Арбитражного суда Московской области от 27 мая 2022 года, оставленным без изменения постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 15 сентября 2022 года, А.Л. Саулину отказано в удовлетворении заявления о признании договора залога земельного участка и жилого дома прекращенным и об исключении этих объектов недвижимости из конкурсной массы. В обоснование своих требований заявитель со ссылкой, в частности, на предписания пункта 5 статьи 58 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» указывал, что залог принадлежащего ему имущества прекращен, а также что на жилой дом, являющийся единственным пригодным для проживания А.Л. Саулина и членов его семьи, не может быть обращено взыскание (статья 446 ГПК РФ). Верховный Суд РФ также отказался рассматривать кассационную жалобу заявителя [3].

Суды ссылались на специальные нормы законодательства о банкротстве, которые имеют приоритет перед нормами законодательства об ипотеке и об исполнительном производстве. Торги по продаже имущества путем публичного предложения, по итогам которых имущество было продано гражданину Е., не были оспорены заинтересованными лицами, включая А. Л. Саулина. Верховный Суд РФ отказался рассматривать кассационную жалобу заявителя.

Другой пример - позиция Конституционного Суда, изложенная в Постановлении № 15-П/2021, в котором говорится о признании взаимосвязанных положений абзаца второго части первой статьи 446 ГПК Российской Федерации и пункта 3 статьи 213.25 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», устанавливающие имущественный (исполнительский) Дневник науки | www.dnevniknauki.ru | СМИ Эл № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

иммунитет в отношении принадлежащего гражданину-должнику на праве собственности жилого помещения (его частей), которое является для гражданина-должника и членов его семьи, совместно проживающих в этом жилом помещении, единственным пригодным для постоянного проживания, и предусматривающие исключение этого жилого помещения (его частей) из конкурсной массы, не противоречащими Конституции РФ, так как они – в соответствии с их конституционно-правовым смыслом, выявленным в настоящем Постановлении на основании Постановления Конституционного Суда РФ от 14.05.2012 года № 11-П и в его развитие, – не могут быть нормативно-правовым основанием безусловного отказа в обращении взыскания на жилые помещения (их части), предусмотренные этими законоположениями, если суд считает необоснованным применение исполнительского иммунитета, в том числе при несостоятельности (банкротстве) гражданина-должника, поскольку: отказ в применении этого иммунитета не оставит гражданина-должника без жилища, пригодного для проживания самого должника и членов его семьи, площадью по крайней мере не меньшей, чем по нормам предоставления жилья на условиях социального найма, и в пределах того же поселения, где эти лица проживают; должно быть учтено при необходимости соотношение рыночной стоимости жилого помещения с величиной долга, погашение которого в существенной части могло бы обеспечить обращение взыскания на жилое помещение; ухудшение жилищных условий вследствие отказа гражданину-должнику в применении исполнительского иммунитета не может вынуждать его к изменению места жительства (поселения), что, однако, не препятствует ему согласиться с такими последствиями, как и иными последствиями, допустимыми по соглашению участников исполнительного производства и (или) производства по делу о несостоятельности (банкротстве) [4].

Получается, что Конституционный Суд РФ подтвердил соответствие Конституции РФ норм Гражданского процессуального кодекса РФ и Закона о банкротстве, касающихся неприкосновенности единственного жилья должника. Дневник науки | www.dnevniknauki.ru | СМИ Эл № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

Однако, суд может отказаться от применения этой нормы, если посчитает ее необоснованной, особенно в случае банкротства гражданина-должника. При этом, должник не останется без жилища, площадь которого будет не меньше, чем предусмотрена нормами предоставления жилья на условиях социального найма. Также необходимо учитывать соотношение рыночной стоимости жилья и размера долга. Отказ в применении неприкосновенности единственного жилья не должен вынуждать должника менять место жительства.

Таким образом, в рассмотренных выше примерах прослеживается противоречие, которое заключается в различном толковании и применении норм законодательства об ипотеке и исполнительном производстве. По этому поводу можно согласиться с мнением о том, что правомерное поведение заемщика, направленное на удовлетворение личных потребностей, ни в коей мере не будет ущемлено проведением процедур, по его идентификации как субъекта кредитных отношений [8, с. 29].

В Определении Конституционного Суда РФ от 4.06.2023 г. № 1783-О указано, что суды отказали в удовлетворении заявления о признании договора залога прекращенным и об исключении имущества из конкурсной массы, ссылаясь на специальные нормы законодательства о банкротстве, которые имеют приоритет перед нормами законодательства об ипотеке и об исполнительном производстве. В то же время, в Постановлении от 26.07.2021 г. № 15-П/2021 Конституционный Суд утверждает, что нормы Гражданского процессуального кодекса РФ и Закона о банкротстве, касающиеся неприкосновенности единственного жилья должника, соответствуют Конституции РФ, но суд может отказаться от их применения, если посчитает их необоснованными.

Исходя из всего вышесказанного, ипотека в гражданском праве РФ представляет собой сложный и многоаспектный институт, который требует детального изучения и совершенствования. Анализ научной литературы, действующего законодательства и правоприменительной практики позволяет

Дневник науки | www.dnevniknauki.ru | СМИ Эл № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

выявить как сильные стороны, так и недостатки существующей системы регулирования ипотечных отношений. Важно продолжить исследования в данной области для устранения правовых пробелов и улучшения защиты интересов всех участников ипотечных правоотношений.

Библиографический список:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (последняя редакция). URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/dc3fb9306f7d7dee15b213cb51ab54c40fbac822/ (дата обращения: 19.06.2024)
2. Федеральный закон от 16.07.1998 N 102-ФЗ (последняя редакция) «Об ипотеке (залоге недвижимости)». URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19396/ (дата обращения: 19.09.2024)
3. Определении Конституционного Суда от 4.07.2023 № 1783-О. <https://doc.ksrf.ru/decision/KSRFDecision697539.pdf> (дата обращения: 19.09.2024)
4. Постановление Конституционного Суда от 26.07.2021 № 15-П. <https://doc.ksrf.ru/decision/KSRFDecision530245.pdf> (дата обращения: 19.09.2024)
5. Ахметьянова З.А. Вещное право: Учебник. — М.: Статут, 2011. 360 с. URL: <https://znanium.ru/catalog/document?id=227790> (дата обращения: 20.09.2024).
6. Грудцына Л.Ю., Козлова М.Н. Ипотека. Кредит. Комментарий жилищного законодательства. - М.: Эксмо. 2006. – 368 с.
7. Довлиенко И.В. Ипотека. Управление. Организация. Оценка. – М.: Юнити-Дана. 2005. – 464 с.
8. Федоров А.Г. Право государства на применение мер обязывающего характера к гражданину как средство обеспечения его правомерного поведения // Вестник Калужского университета. 2020. № 1 (46). С. 26-30.

9. Щенникова Л.В. Вещные права в гражданском праве России / Л. В. Щенникова. – М.: БЕК, 1996. 200 с.

Оригинальность 79%