УДК

ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

А.А. Мясникова

ФГБОУ ВО «Тверской государственный университет»

Статья посвящена характеристике договора ипотечного кредитования, являющегося институтом гражданского права. Проанализирована сущность договора, практика связанная со взысканием с должников предмета залога.

***Ключевые слова****:* ипотека, договор ипотечного кредитования, кредитор, должник, единственное жилье.

По договору ипотечного кредитования одна сторона - залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны - залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя[[1]](#footnote-1).

Заключение договора ипотеки, впрочем, как и любого другого договора, обязывает стороны исполнять его условия.

Основное призвание ипотеки - обеспечивать выполнение заемщиком своих обязательств по кредиту[[2]](#footnote-2).

Исходя из положений ФЗ «Об ипотеке», одной из обязанностей залогодателя является оплата залогодержателю основного долга, а также причитающихся ему процентов за пользование кредитом, в случае неисполнения такого требования залогодержатель вправе обратить взыскание на предмет ипотеки.

Изучая практику Верховного суда РФ можно обратить внимание, что значительную часть гражданских дел по кредитным спорам составляют дела по искам о взыскании с заемщиков, преимущественно физических лиц, задолженности по ипотечным кредитам, обращении взыскания на заложенное имущество.

Количество дел, рассматриваемых мировыми судьями, резко возросло после того, как увеличился объем требований до 500 тысяч рублей, предъявляемых в мировые суды. Однако, рассмотрение споров с заемщиками Верховным судом РФ (далее – ВС РФ) уменьшилось в 2016 году по сравнению с 2015 с 369 до 238 споров.

Целью данной статьи является рассмотрение ситуаций связанных с вопросами, возникающими по спорам между кредитными организациями и физическими лицами.

Значительное внимание в судебной практике уделяется вопросам подсудности споров, возникающих из кредитных правоотношений, что, прежде всего, связано с увеличением в ст. 121 ГПК РФ суммы требования при подаче заявления о вынесении судебного приказа до 500 тысяч рублей.

Дело в том, что большинство кредитных договоров содержат положения о подсудности спора районному суду (договорная подсудность), однако, в том случае, если сумма долга не превышает 500 тыс. рублей, возникает вопрос, в том числе и у судей в какой судебный участок мирового судьи обращаться с заявлением о вынесении судебного приказа. Если подавать по общему правилу – по месту нахождения ответчика, то суд возвращает заявление со ссылкой на положение договора, указывающее на договорную подсудность. Хорошо, если судебный участок в районе один, а что делать, если таковых несколько? Ответ на вопрос не ясен.

К сожалению Постановление Пленума ВС РФ № 62 от 27.12.2016 г. не внесло разъяснений по этому поводу, оставив решение данного вопроса на усмотрение суда.

Еще одной проблемой при рассмотрении споров о взыскании задолженности по договору ипотеки является обращение взыскания на единственное жилье должника, являющегося предметом залога, о чем в Конституционный суд РФ (далее – КС РФ) непосредственно в 2016 г. подавалась жалоба, однако КС РФ отказал И.С. Ашихмину в принятии жалобы[[3]](#footnote-3).

До недавнего времени действовало негласное правило, гласившее, что обращение взыскания на единственное жилье возможно лишь в случае целевого кредита (займа).

Между тем, Определениями ВС РФ[[4]](#footnote-4) сделан вывод, о том что обращение взыскания на заложенное имущество возможно как в том случае, когда имущество заложено по договору ипотеки, так и при установлении ипотеки в силу закона. При этом наличие единственного пригодного жилья, являющегося предметом ипотеки, не является препятствием для обращения на него взыскания.

На данный момент судебная практика исходит из прямого указания на норму п. 1 ст. 50 [Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)"](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19396/) и ст. 349 ГК РФ, а именно - залогодержатель вправе обратить взыскание на имущество, заложенное по договору ипотеки по решению суда[[5]](#footnote-5).

Стоит также обратить внимание на тот факт, что у должника остается возможность ссылки на то, что указанное помещение является местом постоянного проживания не только его, но и членов его семьи[[6]](#footnote-6).

Однако, ст. 348 ГК РФ предусмотрены условия только при соблюдении, которых возможно обращение взыскания на заложенное имущество, при этом условия должны быть соблюдены одновременно, что дает заемщикам шанс на исполнение обязательств договора.

Следовательно, обращение взыскания на единственное жилое помещение должника оставляет в выигрыше кредитора, а должник остается на улице.

На сегодняшний день довольно бурно идут обсуждения о внесении изменений в законодательство об исполнительном производстве с целью запрета обращения взыскания на единственное жилье. Остается надеяться, что такие изменения произойдут и в сфере ипотечного кредитования.

Таким образом, при изучении данного вопроса я пришла к следующим выводам:

- современное российское законодательство в сфере ипотечного кредитования в настоящее время не достаточно развито, возможно это связано с тем, что данный институт появился в системе законодательства сравнительно недавно (ФЗ «Об об ипотеке (залоге недвижимости) был принят в 1998 году), тогда как многие институты гражданского права существовали и в советский период ;

- изменения законодательства в институте судебного приказа, также внесли определенные непонимания в практику разрешения споров с заемщиками и даже опубликование Постановления Пленума не внесло ожидаемых коррективов, суды по прежнему разнятся в принимаемых ими решениях;

- остается неясной ситуация с обращением взыскания на заложенное по договору ипотеки имущество, хотелось бы изменения ситуации в лучшую сторону, дабы не оставлять наемщика на улице.

**Список литературы**

1. Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 25.09.2013 от 30.11.1994 N 51-ФЗ// "Собрание законодательства РФ", 05.12.1994, N 32, ст. 3301.
2. [Федеральный закон от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)"](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19396/)// "Российская газета", N 137, 22.07.1998

Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 27 декабря 2016 г. № 62 [Электронный ресурс],// http://www.vsrf.ru

Определение Конституционного суда РФ N 1877-О от 29.09.2016 г., [Электронный ресурс], // <http://www.consultant.ru>

Определение Верховного Суда РФ от 08.08.2016 N 305-ЭС16-8881 по делу N А41-25751/2012, [Электронный ресурс], // <http://www.consultant.ru>

Определение Верховного Суда РФ от 17.01.2017 N 304-ЭС16-18667 по делу N А45-22330/2015 [Электронный ресурс], // <http://www.consultant.ru>

Определение Верховного Суда РФ от 11.01.2017 N 304-ЭС16-18519 по делу N А27-15105/2015 [Электронный ресурс], // <http://www.consultant.ru>

Определение Верховного Суда РФ от 01.12.2016 N 310-ЭС16-16156 по делу N А62-3581/2014 [Электронный ресурс], // <http://www.consultant.ru>

Определение Верховного Суда РФ от 29 мая 2012 г. по делу № 80-В12-2, [Электронный ресурс], // <http://www.consultant.ru>

Определение Верховного Суда РФ **от 6 августа 2013 г. по делу № 24-КГ13-4,** [Электронный ресурс], // <http://www.consultant.ru>

Пластинина Н., Архипов А., Барышников И. Взыскание на единственное жилье должника // Жилищное право. 2017. N 1. С. 97 - 110.

Пластинина Н. Минусы ипотеки в силу договора // Жилищное право. 2015. N 12. С. 101 - 111.

CHARACTERISTIC OF THE MORTGAGE CREDITING AGREEMENT

А.А. Myasnikova

Tver State University

The article is devoted to the description of the mortgage lending contract, which is an institution of civil law. The essence of the contract, practice connected with collecting from a debtor of a subject of pledge is analyzed.

**Keywords:** mortgage, mortgage lending, creditor, debtor, single housing.

Об авторе:

МЯСНИКОВА Анастасия Андреевна – студент магистратуры юридического факультета Тверского государственного университета (170100, г. Тверь, ул. Желябова, 33), e-mail: [anastasiamiasnickova@yandex.ru](mailto:anastasiamiasnickova@yandex.ru)

MYASNIKOVA Anastasiya - Graduate student of the Faculty of Law the TverState University (170100, Tver, ul. Zhelyabova, 33), e-mail: [anastasiamiasnickova@yandex.ru](mailto:anastasiamiasnickova@yandex.ru)

1. Федеральный закон от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)"// "Российская газета", N 137, 22.07.1998 [↑](#footnote-ref-1)
2. Пластинина Н. Минусы ипотеки в силу договора // Жилищное право. 2015. N 12. С. 101 - 111. [↑](#footnote-ref-2)
3. Определение N 1877-О от 29.09.2016 г. // http://www.consultant.ru [↑](#footnote-ref-3)
4. [Определение](http://base.garant.ru/70214776/) СК по гражданским делам ВС РФ от 29 мая 2012 г. № 80-В12-2, **от 6 августа 2013 г. № 24-КГ13-4//** <http://www.consultant.ru> [↑](#footnote-ref-4)
5. Определение Верховного Суда РФ от 17.01.2017 по делу N А45-22330/2015, по делу N А41-25751/2012 от 08.08.2016, от 11.01.2017 N 304-ЭС16-18519 по делу N А27-15105/2015, от 01.12.2016 N 310-ЭС16-16156 по делу N А62-3581/2014 // <http://www.consultant.ru> [↑](#footnote-ref-5)
6. Пластинина Н., Архипов А., Барышников И. Взыскание на единственное жилье должника // Жилищное право. 2017. N 1. С. 97 - 110. [↑](#footnote-ref-6)