

УДК – 347
ББК – 67.404

ПЕТРОВА Александра Павловна,
студентка магистратуры Финансового университета
при Правительстве РФ

Научный руководитель:
кандидат юридических наук, доцент
Матвеева Наталья Алексеевна

12.00.03 – гражданское право; предпринимательское право; семейное право;
международное частное право

ПРОБЛЕМА ЗАЩИТЫ ПРАВ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ ИПОТЕКИ (ЗАЛОГА НЕДВИЖИМОСТИ)

Аннотация. Анализ доктринальной базы позволил сформулировать вывод о наличии проблем защиты прав сторон по договору ипотеки. Исследованием правового регулирования отношений в сфере ипотечного кредитования и правоприменительной практики обусловлен вывод автора о необходимости внесения изменений в действующее законодательство. Сформулированы предложения о совершенствовании правового регулирования отношений в сфере залога недвижимости.

Ключевые слова: ипотека, залог недвижимости, защита прав сторон, единственное жилое помещение, незначительность и несоразмерность нарушений обеспеченного залогом обязательства.

PETROVA Aleksandra Pavlovna,
magistracy student of Financial University under the Government
of the Russian Federation

Academic adviser:
candidate of Legal Sciences,
assistant professor Matveeva Natal'ya Alekseevna

PROTECTING THE RIGHTS OF THE PARTIES TO THE CONTRACT OF THE MORTGAGE (PLEDGE OF REAL ESTATE)

Annotation. The doctrinal analysis of the database allowed us to formulate a conclusion about presence of problems of protection of the rights of the parties under the contract of mortgage. A study of the legal regulation of relations in the sphere of mortgage lending and enforcement practice due to the conclusion of the author about the necessity of amending existing legislation. Formulated proposals to improve legal regulation of relations in the field of mortgages.

Keywords: mortgage, mortgages, protection of the rights of the parties, the only one living space, the insignificance and the disproportion of disorders of the secured obligations.

Договор ипотеки традиционно является предметом дискуссий как теоретиков, так и практиков. В течение последних лет отечественные ученые тщательно анализируют правовое регулирование залога недвижимости, выявляют и формулируют проблемы, возникающие в сфере применения договора ипотеки, и предлагают многочисленные варианты совершенствования действующего гражданского законодательства. Такое

внимание обусловлено, прежде всего, социальной значимостью самого распространенного предмета ипотеки – недвижимости, а также высокой стоимостью указанных объектов. Напряженные споры вызывает залог жилой недвижимости, особенно в аспекте защиты прав сторон по договору ипотеки. Актуальность исследования проблем защиты прав сторон по договору ипотеки определяется и динамичным изменением законодательства, регламентирую-

щего рассматриваемую сферу правоотношений.

Специалисты, изучающие защиту прав сторон по договору ипотеки, неоднократно акцентировали внимание на важнейших выявленных проблемах: обращении взыскания на единственное жилое помещение [1, с. 57–63], необходимости закрепления возможности, условий и пределов реструктуризации по кредитным договорам в иностранной валюте [12, с. 7–11], необходимости законодательного ограничения размера штрафных санкций по договору ипотеки [11, с. 13].

Проводимые исследования оказывают положительное влияние на процесс реформирования действующего законодательства.

Так, например, Федеральным законом от 23 июня 2016 г. [13] ст. 9.1 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» [14] дополнена п. 3, в соответствии с которым размер штрафной неустойки за нарушение обязательств заемщика по договору ипотеки ограничен размером процентной ставки по основным операциям Банка России по регулированию ликвидности банковского сектора (с 14 июня 2016 г. размер ставки – 10,5% [10]) в случае, если по условиям договора проценты за пользование денежными средствами за период нарушения обязательства начисляются в размере 0,06% от просроченной задолженности за каждый день просрочки в том случае, если договором займа начисление процентов за указанный период не предусмотрено.

Другие проблемы до сих пор остаются неразрешенными. В целях объективного анализа рассматриваемых дискуссионных аспектов в сфере защиты прав сторон по договору ипотеки автором проанализированы апелляционные определения Московского городского суда по делам об обращении взыскания на заложенное недвижимое имущество за 2016 г.

В результате проведенного исследования можно сформулировать следующие выводы.

Основными причинами отмены и изменения решений суда первой инстанции являются нарушения процессуального закона, допущенные при производстве в суде.

Так, решения отменялись в связи с нарушениями принципа состязательности [2], неправильным применением норм об исключительной [3] и договорной подсудности [4]. В деле № 33-25016 суд первой инстанции, отказав истцу в удовлетворении части заявленных исковых требованиях, «создал ситуацию, при которой отсутствует судебный акт, подтверждающий законность данных требований истца и соответственно обоснованность его исполнения в этой части», что повлекло за собой частичную отмену решения суда первой инстанции с принятием в отмененной части нового решения судом апелляционной инстанции [5]. Часть решений были отменены или изменены в связи с неправильным применением судами первой инстанции норм материального права. В основном указанные нарушения связаны с неправильным определением начальной продажной цены недвижимого имущества.

В деле № 33-25415 суд указал на 80% от рыночной цены квартиры, однако не определил стоимость заложенного имущества, не назначил оценочную экспертизу недвижимого имущества, что вызвало изменение решения суда первой инстанции в части определения начальной продажной цены заложенного имущества [6].

В решении по делу № 33-25016 при установлении начальной продажной цены заложенного имущества на публичных торгах суд исходил из ее размера, определенного в договоре залога, несмотря на предоставление ответчиком информации о проведенных им неотделимых улучшениях недвижимого имущества, в результате которых стоимость имущества увеличилась более чем на 4 000 000 рублей, что подтверждалось экспертным заключением оценщика [5].

По делу № 33-30009/16 решение суда первой инстанции было изменено в части определения размера пени, подлежащих взысканию (размер уменьшен в два раза), поскольку, несмотря на согласие истца на снижение размера неустойки, суд взыскал неустойку в полном размере, что является несоразмерным последствием нарушения обязательств ответчиками [7].

Решение по делу № 33-32324 было отменено в связи с принятием отказа от иска [8].

В рамках проводимого исследования необходимо отметить, что аргументы ответчиков о незначительности допущенных нарушений по обязательствам, обеспеченным залогом недвижимости и несоразмерности размера требований залогодержателя стоимости недвижимого имущества, на которое обращается взыскание, в подавляющем большинстве не принимаются судом со ссылкой на положения ст. 348 ГК РФ, в соответствии с которыми о незначительности и несоразмерности в данном случае свидетельствует одновременное наличие следующих критериев: сумма неисполненных обязательств составляет менее пяти процентов от стоимости заложенного имущества и период просрочки составляет менее трех месяцев. Несмотря на довольно гибкую конструкцию ч. 2 ст. 348 ГК РФ, на что указывают формулировки законодателя «если не доказано иное», «предполагается», суды оперируют приведенными в правовой норме основаниями без дополнительной мотивировки и отказывают в применении критерия незначительности и несоразмерности при превышении суммой нарушенных обязательств пятипроцентного порога стоимости заложенного имущества [9]. Что касается содержания части второй ст. 348 ГК РФ, следует обратить внимание, во-первых, на пропорциональную зависимость размера просроченных обязательств от стоимости заложенного имущества, а во-вторых, на отсутствие дифференциации размера просроченных обязательств (в аспекте критерия незначительности допущенных нарушений) в зависимости от вида и особенностей заложенного имущества. Речь идет о законодательном закреплении равнозначных критериев, определяющих возможность обращения взыскания на единственное жилое помещение заемщика и любое другое недвижимое имущество по договору ипотеки. В данном случае представляется обоснованной дифференциация рассматриваемых критериев с учетом специфики заложенного недвижимого имущества.

Анализ нормативно-правовых актов, регламентирующих правоотношения в сфере ипотеки, современной цивилистической литературы, посвященной изуче-

нию правового регулирования отношений, связанных с залогом недвижимости и эмпирической базы, позволяет сформулировать следующие предложения по изменению действующего законодательства.

Так, пропорциональную зависимость суммы просроченных обязательств следует установить либо от суммы обязательств, обеспеченных залогом (а не от стоимости заложенного имущества), либо от стоимости заложенного имущества, зафиксированной в закладной, что необходимо урегулировать в ст. 54.1 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Такой подход представляется обоснованным, поскольку рыночная стоимость заложенного имущества может меняться в зависимости от различных внешних факторов, на которые заемщик не в силах оказать влияние, а сумма обязательств, обеспеченных залогом, определяется сторонами договора и остается неизменной. Кроме того, логично определить размер просроченных обязательств, исключаяющих применение условия о «незначительности», в твердой сумме, поскольку размер обязательств, принимаемых по договору залога недвижимости, существенно отличается в разных договорах и может составлять от 300 000 рублей до нескольких сотен миллионов долларов. В то же время ценность и ликвидность денежных ресурсов для залогодержателя (относительно аспекта «незначительности») при заключении различных договоров существенно не меняется. Поэтому обоснованным будет включение в ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» нормы, согласно которой исключается применение условия о незначительности допущенных нарушений по обязательствам, обеспеченным залогом недвижимости, при нарушении по обязательствам на сумму 500 000 рублей и более, независимо от суммы обязательств, обеспеченных залогом.

Кроме того, ст. 54.1 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» следует дополнить п. 1.1 следующего содержания:

«1.1. Если не доказано иное, предполагается, что нарушение обеспеченного залогом обязательства незначительно и размер требований залогодержателя несоразмерен стоимости заложенного имущества, являющегося единственным жилым поме-

щением, принадлежащим на праве собственности заемщику при условии, что на момент принятия судом решения об обращении взыскания одновременно соблюдены следующие условия:

сумма неисполненного обязательства составляет менее пятнадцати процентов от стоимости предмета ипотеки, определенной соглашением сторон в закладной;

период просрочки исполнения обязательства, обеспеченного залогом, составляет менее шести месяцев».

Следует дополнить также содержание ст. 54.1 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» п. 1.2:

«1.2. Исключается применение условия о незначительности допущенных нарушений по обязательствам, обеспеченным залогом недвижимости, в том числе, в отношении единственного жилого помещения, принадлежащего на праве собственности заемщику, при нарушении по обязательствам на сумму 500 000 рублей и более, независимо от суммы обязательств, обеспеченных залогом».

Предложенные изменения позволят сохранить баланс интересов сторон по договору ипотеки (залога недвижимости) и приведут к сокращению количества гражданских дел, связанных с обращением взыскания на единственное жилое помещение.

Список литературы:

[1] Белова Т.В. Обращение взыскания на жилое помещение: запретить нельзя разрешить // Юридическая наука: история и современность. 2013. № 9.

[2] Дело № 33-22212. Апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 28 июня 2016 года. [Электронный ресурс] // <Московский городской суд>. URL: ([http://www.mos-gorsud.ru/files/docs/GAI/33-22212_2016_-_Opredelenie_suda_apellyacionnoi_instancii__\(28.06.2016\).doc](http://www.mos-gorsud.ru/files/docs/GAI/33-22212_2016_-_Opredelenie_suda_apellyacionnoi_instancii__(28.06.2016).doc))14.09.2016.

[3] Дело № 33-22295. Апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 08 июня 2016 года. [Электронный ресурс] // <Московский городской суд>. URL: ([http://www.mos-gorsud.ru/files/docs/GAI/33-22295_2016_-_Opredelenie_suda_apellyacionnoi_instancii__\(08.06.2016\).doc](http://www.mos-gorsud.ru/files/docs/GAI/33-22295_2016_-_Opredelenie_suda_apellyacionnoi_instancii__(08.06.2016).doc))14.09.2016.

[4] Дело № 33-33207. Апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 24 августа 2016 года. [Электронный ресурс] // <Московский городской суд>. URL: ([http://www.mos-gorsud.ru/files/docs/GAI/33-33207_2016_-_Opredelenie_suda_apellyacionnoi_instancii__\(24.08.2016\).doc](http://www.mos-gorsud.ru/files/docs/GAI/33-33207_2016_-_Opredelenie_suda_apellyacionnoi_instancii__(24.08.2016).doc))14.09.2016.

[5] Дело 33-25016. Апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 28 июня 2016 года. [Электронный ресурс] // <Московский городской суд>. URL: ([http://www.mos-gorsud.ru/files/docs/GAI/33-25016_2016_-_Opredelenie_suda_apellyacionnoi_instancii__\(28.06.2016\).doc](http://www.mos-gorsud.ru/files/docs/GAI/33-25016_2016_-_Opredelenie_suda_apellyacionnoi_instancii__(28.06.2016).doc))14.09.2016.

[6] Дело № 33-25415. Апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 20 июля 2016 года. [Электронный ресурс] // <Московский городской суд>. URL: ([http://www.mos-gorsud.ru/files/docs/GAI/33-25415_2016_-_Opredelenie_suda_apellyacionnoi_instancii__\(20.07.2016\).doc](http://www.mos-gorsud.ru/files/docs/GAI/33-25415_2016_-_Opredelenie_suda_apellyacionnoi_instancii__(20.07.2016).doc))14.09.2016.

[7] Дело № 33-30009/16. Апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 10 августа 2016 года. [Электронный ресурс] // <Московский городской суд>. URL: ([http://www.mos-gorsud.ru/files/docs/GAI/33-30009_2016_-_Opredelenie_suda_apellyacionnoi_instancii__\(10.08.2016\).doc](http://www.mos-gorsud.ru/files/docs/GAI/33-30009_2016_-_Opredelenie_suda_apellyacionnoi_instancii__(10.08.2016).doc)) 14.09.2016.

[8] Дело № 33-32324. Апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 26 августа 2016 года. [Электронный ресурс] // <Московский городской суд>. URL: ([http://www.mos-gorsud.ru/files/docs/GAI/33-32324_2016_-_Opredelenie_suda_apellyacionnoi_instancii__\(26.08.2016\).doc](http://www.mos-gorsud.ru/files/docs/GAI/33-32324_2016_-_Opredelenie_suda_apellyacionnoi_instancii__(26.08.2016).doc)) 14.09.2016.

[9] Дело № 33-25918. Апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 06 июля 2016 года. [Электронный ресурс] // <Московский городской суд>. URL: ([http://www.mos-gorsud.ru/files/docs/GAI/33-25918_2016_-_Opredelenie_suda_apellyacionnoi_instancii__\(06.07.2016\).doc](http://www.mos-gorsud.ru/files/docs/GAI/33-25918_2016_-_Opredelenie_suda_apellyacionnoi_instancii__(06.07.2016).doc))14.09.2016.

[10] Информация Банка России от 10 июня 2016 года «Банк России принял решение снизить ключевую ставку до 10,50% годовых» // Вестник Банка России. 2016. № 56.

[11] Петров Д. Ипотека без процентов... // ЭЖ-Юрист. 2013. № 5.

[12] Ручкина Г.Ф. Обязательства по кредитным договорам, выраженным в иностранной валюте и обеспеченным залогом недвижимости: некоторые правовые проблемы реструктуризации // Банковское право. 2015. № 1.

[13] Федеральный закон от 23 июня 2016 года № 217-ФЗ «О внесении изменения в статью 9.1 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // Собрание законодательства Российской Федерации. 2016. № 26 (часть 1). Ст. 3886.

[14] Федеральный закон от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (ред. от 23.06.2016) // Собрание законодательства Российской Федерации. 1998. № 29. Ст. 3400.

Spisok literatury:

[1] Belova T.V. Obrashhenie vzy'skaniya na zhiloe pomeshhenie: zapretit' nel'zya razreshit' // Yuridicheskaya nauka: istoriya i sovremennost'. 2013. № 9.

[2] Delo № 33-22212. Apellyacionnoe opredelenie sudebnoj kollegii po grazhdanskim delam Moskovskogo gorodskogo suda ot 28 iyunya 2016 goda. [E'lektronny'j resurs] // <Moskovskij gorodskoj sud>. URL: ([http://www.mos-gorsud.ru/files/docs/GAI/33-22212_2016_-_Opredelenie_suda_apellyacionnoi_instancii__\(28.06.2016\).doc](http://www.mos-gorsud.ru/files/docs/GAI/33-22212_2016_-_Opredelenie_suda_apellyacionnoi_instancii__(28.06.2016).doc))14.09.2016.

[3] Delo № 33-22295. Apellyacionnoe opredelenie sudebnoj kollegii po grazhdanskim delam Moskovskogo gorodskogo suda ot 08 iyunya 2016 goda. [E'lektronny'j resurs] // <Moskovskij gorodskoj sud>. URL: ([http://www.mos-gorsud.ru/files/docs/GAI/33-22295_2016_-_Opredelenie_suda_apellyacionnoi_instancii__\(08.06.2016\).doc](http://www.mos-gorsud.ru/files/docs/GAI/33-22295_2016_-_Opredelenie_suda_apellyacionnoi_instancii__(08.06.2016).doc))14.09.2016.

[4] Delo № 33-33207. Apellyacionnoe opredelenie sudebnoj kollegii po grazhdanskim delam Moskovskogo gorodskogo suda ot 24 avgusta 2016 goda. [E'lektronny'j resurs] // <Moskovskij gorodskoj sud>. URL: ([http://www.mos-gorsud.ru/files/docs/GAI/33-33207_2016_-_Opredelenie_suda_apellyacionnoi_instancii__\(24.08.2016\).doc](http://www.mos-gorsud.ru/files/docs/GAI/33-33207_2016_-_Opredelenie_suda_apellyacionnoi_instancii__(24.08.2016).doc))14.09.2016.

[5] Delo 33-25016. Apellyacionnoe opredelenie sudebnoj kollegii po grazhdanskim delam Moskovskogo gorodskogo suda ot 28 iyunya 2016 goda. [E'lektronny'j resurs] // <Moskovskij gorodskoj sud>. URL: ([http://www.mos-gorsud.ru/files/docs/GAI/33-25016_2016_-_Opredelenie_suda_apellyacionnoi_instancii__\(28.06.2016\).doc](http://www.mos-gorsud.ru/files/docs/GAI/33-25016_2016_-_Opredelenie_suda_apellyacionnoi_instancii__(28.06.2016).doc))14.09.2016.

[6] Delo № 33-25415. Apellyacionnoe opredelenie sudebnoj kollegii po grazhdanskim delam Moskovskogo gorodskogo suda ot 20 iyulya 2016 goda. [E'lektronny'j resurs] // <Moskovskij gorodskoj sud>. URL: ([http://www.mos-gorsud.ru/files/docs/GAI/33-25415_2016_-_Opredelenie_suda_apellyacionnoi_instancii__\(20.07.2016\).doc](http://www.mos-gorsud.ru/files/docs/GAI/33-25415_2016_-_Opredelenie_suda_apellyacionnoi_instancii__(20.07.2016).doc))14.09.2016.

[7] Delo № 33-30009/16. Apellyacionnoe opredelenie sudebnoj kollegii po grazhdanskim delam Moskovskogo gorodskogo suda ot 10 avgusta 2016 goda. [E'lektronny'j resurs] // <Moskovskij gorodskoj sud>. URL: ([http://www.mos-gorsud.ru/files/docs/GAI/33-30009_2016_-_Opredelenie_suda_apellyacionnoi_instancii__\(10.08.2016\).doc](http://www.mos-gorsud.ru/files/docs/GAI/33-30009_2016_-_Opredelenie_suda_apellyacionnoi_instancii__(10.08.2016).doc))14.09.2016.

[8] Delo № 33-32324. Apellyacionnoe opredelenie sudebnoj kollegii po grazhdanskim delam Moskovskogo gorodskogo suda ot 26 avgusta 2016 goda. [E'lektronny'j resurs] // <Moskovskij gorodskoj sud>. URL: ([http://www.mos-gorsud.ru/files/docs/GAI/33-32324_2016_-_Opredelenie_suda_apellyacionnoi_instancii__\(26.08.2016\).doc](http://www.mos-gorsud.ru/files/docs/GAI/33-32324_2016_-_Opredelenie_suda_apellyacionnoi_instancii__(26.08.2016).doc))14.09.2016.

[9] Delo № 33-25918. Apellyacionnoe opredelenie sudebnoj kollegii po grazhdanskim delam Moskovskogo gorodskogo suda ot 06 iyulya 2016 goda. [E'lektronny'j resurs] // <Moskovskij gorodskoj sud>. URL: ([http://www.mos-gorsud.ru/files/docs/GAI/33-25918_2016_-_Opredelenie_suda_apellyacionnoi_instancii__\(06.07.2016\).doc](http://www.mos-gorsud.ru/files/docs/GAI/33-25918_2016_-_Opredelenie_suda_apellyacionnoi_instancii__(06.07.2016).doc))14.09.2016.

[10] Informaciya Banka Rossii ot 10 iyunya 2016 goda «Bank Rossii prinyal reshenie snizit' klyuchevuyu stavku do 10,50% godovy'x» // Vestnik Banka Rossii. 2016. № 56.

[11] Petrov D. Ipoteka bez procentov... // E'Zh-Yurist. 2013. № 5.

[12] Ruchkina G.F. Obyazatel'stva po kreditny'm dogovoram, vy'razhenny'm v inostrannoj valyute i obespechenny'm zalogo nedvizhimosti: nekotory'e pravovy'e problemy' restrukturizacii // Bankovskoe pravo. 2015. № 1.

[13] Federal'ny'j zakon ot 23 iyunya 2016 goda № 217-FZ «O vnesenii izmeneniya v stat'yu 9.1 Federal'nogo zakona «Ob ipoteke (zaloge nedvizhimosti)» // Sobranie zakonodatel'stva Rossijskoj Federacii. 2016. № 26 (chast' 1). St. 3886.

[14] Federal'ny'j zakon ot 16 iyulya 1998 goda № 102-FZ «Ob ipoteke (zaloge nedvizhimosti)» (red. ot 23.06.2016) // Sobranie zakonodatel'stva Rossijskoj Federacii. 1998. № 29. St. 3400.