Секция «Гражданское право»

Отсрочка обращения взыскания на заложенное жильё: изъяны правового регулирования

Научный руководитель – Ем Владимир Саурсеевич

Галкин Григорий Павлович
Выпускник (магистр)
Российская школа частного права (институт), Москва, Россия
E-mail: grigorygalkin@gmail.com

В случае просрочки по ипотечному кредиту (займу) залогодержатель имеет право потребовать его досрочного возврата и обратиться в суд с иском о взыскании суммы кредита и обращении взыскания на предмет залога. В п. 3 ст. 54 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» [1] закреплено право суда при наличии уважительных причин отсрочить реализацию заложенного имущества. Главная цель этого института - сохранить должнику и лицам на его иждивении условия, необходимые для их нормального существования и жизнедеятельности, - практически недостижима средствами, которые он для этого предусматривает.

Согласно абз. 1 п. 3 ст. 54 Закона об ипотеке по заявлению залогодателя суд при наличии уважительных причин вправе в решении об обращении взыскания на заложенное имущество отсрочить его реализацию на срок до одного года. Если должник в пределах предоставленного ему отсрочкой времени удовлетворит обеспеченные ипотекой требования кредитора в том объеме, который они имеют к моменту удовлетворения требования, суд по заявлению залогодателя отменяет решение об обращении взыскания.

Как неоднократно указывал Конституционный Суд РФ, положения п. 3 ст. 54 Закона об ипотеке обусловлены стремлением федерального законодателя сохранить должнику и лицам, находящимся на его иждивении, условия, необходимые для их нормального существования и жизнедеятельности [2, 3].

Возможность предоставления отсрочки предусмотрена также Гражданским процессуальным кодексом РФ [4] (ст. 203, 434) - когда имеются обстоятельства, затрудняющие исполнение судебного постановления. Конституционный Суд указал, что основания для отсрочки в этом случае должны носить действительно исключительный характер, возникать при серьезных препятствиях к совершению исполнительных действий [5].

Указанные два вида отсрочки различны по целям, основаниям, условиям их предоставления, а также по суду, компетентному рассмотреть вопрос об отсрочке. Отсрочка по п. 3 ст. 54 Закона об ипотеке специально предназначена для применения при обращении взыскания на заложенное гражданами имущество. А отсрочка, предусмотренная ГПК, должна применяться лишь в исключительных случаях.

Анализ судебной практики по вопросу о предоставлении отсрочки (100 апелляционных определений судов общей юрисдикции, отобранных в случайном порядке по ключевым словам) показывает, что при обращении взыскания на заложенное жилье граждане зачастую обращаются за отсрочкой в порядке ст. 203, 434 ГПК. Но на материале указанных 100 судебных актов видно, что такие заявления удовлетворяются судами почти в полтора раза реже, чем по основаниям п. 3 ст. 54 Закона об ипотеке. Одна из причин, почему граждане обращаются за отсрочкой в порядке, предусмотренном ГПК, - им не известно об их праве просить суд об отсрочке по п. 3 ст. 54 Закона об ипотеке.

Другая причина, почему граждане не могут воспользоваться предусмотренной п. 3 ст. 54 Закона об ипотеке отсрочкой, - условия ее предоставления. П. 3 ст. 54 Закона об

ипотеке, предназначенный в первую очередь для ситуации, когда предметом залога является жилье, не учитывает особенностей ипотечного жилищного кредита (его размер, срок, источники погашения и т.д.). Гражданину, который уже допустил просрочку (т.е. испытывает финансовые трудности), для получения отсрочки нужно доказать, что за один год он сможет полностью расплатиться по ипотечному кредиту, который он брал, как правило, на многие годы, а погашать рассчитывал из ежемесячного дохода. Более того, в силу прямого указания закона отсрочка реализации заложенного имущества не затрагивает прав и обязанностей сторон по обязательству, обеспеченному ипотекой этого имущества, и не освобождает должника от возмещения возросших за время отсрочки убытков кредитора, причитающихся кредитору процентов и неустойки.

Для сравнения, в Англии [6, 7] и Шотландии [8, 9] отсрочка в обращении взыскания на заложенное гражданами жилье предоставляется, если, по мнению суда, гражданин способен погасить просроченную часть задолженности по кредиту (а не всю сумму кредита) в разумный срок.

Полагаем, что п. 3 ст. 54 Закона об ипотеке, не соответствует ч. 1 ст. 40 Конституции РФ (согласно которой никто не может быть произвольно лишен жилища) в той мере, в какой в результате применения содержащихся в нем норм гражданин лишается заложенного им жилья в ситуации, когда он мог бы погасить просроченную часть задолженности в разумный срок и продолжить обслуживание ипотечного кредита.

Если федеральный законодатель действительно стремится сохранить должнику по обеспеченному ипотекой жилья кредиту и лицам, находящимся на его иждивении, условия, необходимые для их нормального существования и жизнедеятельности, то надлежащим средством для этого будет предусмотреть возможность предоставления отсрочки в случаях, когда гражданин способен погасить просроченную часть (а не всю сумму) задолженности по ипотечному кредиту в разумный (по усмотрению суда) срок, который не должен быть ограничен одним годом.

При рассмотрении дел об обращении взыскания на заложенное гражданами жилье суд должен разъяснять ответчикам их право просить об отсрочке. Суду должно быть предоставлено право не только отсрочить, но и рассрочить уплату гражданином просроченной части задолженности. Отсрочка должна распространяться не только на реализацию заложенного жилого помещения, но и на исполнение решения суда о взыскании долга по обеспеченному обязательству.

Источники и литература

1) Российская газета. 1998. 22 июля. N 137.
2) Российская газета. 2002. 20 ноября. N 220.
3) Определение Конституционного Суда РФ от 16.12.2010 N 1589-О-О.
4) Определение Конституционного Суда РФ от 24.09.2012 N 1825-О.
5) Определение Конституционного Суда РФ от 18 апреля 2006 г. N 104-О.
6) Administration of Justice Act 1973 (ст. 8) // www.legislation.gov.uk/ukpga/1973/15/contents.
7) Cheltenham & Gloucester Building Society v Norgan [1996] 1 WLR 343.
8) Home Owner and Debtor Protection (Scotland) Act 2010 (ст. 3) // http://www.legislation.gov.uk/.
9) Stalker A. Mortgage Repossessions: The New Law. A guide for homeowners and their advisors on mortgage repossession through the Sheriff Court. Published by Legal Services Agency Scotland's National Law Center // http://lsa.org.uk/.