

Чкуасели Дарья Юрьевна Магистрант,
Удмуртский государственный университет г. Ижевск

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ПРАВОВОЙ РЕГЛАМЕНТАЦИИ ОТНОШЕНИЙ, СДЕЛОК С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ, ОБРЕМЕНЁННЫМИ ИПОТЕКОЙ

Аннотация: Одной из наиболее острых проблем действующего законодательства является недостаточная регламентация процедуры обращения взыскания на заложенное имущество. Согласно статьям 348-349 Гражданского кодекса РФ и статьям 51-56 Закона об ипотеке, обращение взыскания может осуществляться как в судебном порядке, так и во внесудебном порядке (если это предусмотрено договором или закладной) [1]. Однако норма Закона об ипотеке предусматривает значительные ограничения на внесудебный порядок, включая запрет на реализацию единственного жилого помещения физического лица без судебного решения [2].

Ключевые слова: Имущество, недвижимость, ипотека, право

Нормы процессуального законодательства, регулирующие порядок проведения публичных торгов при реализации заложенного имущества, разработаны поверхностно, что создает существенные трудности при реализации прав залогодержателя. Практика показывает, что стоимость имущества при продаже на публичных торгах часто оказывается значительно ниже его справедливой рыночной стоимости, что негативно влияет как на интересы кредиторов, так и на интересы должников[3]. Кроме того, отсутствуют четкие критерии для определения минимальной цены, по которой может быть реализовано имущество, что приводит к необоснованному занижению стоимости[4].

При обращении взыскания на заложенное имущество существуют также процессуальные проблемы, связанные с:

- ☐ отсутствием единообразной практики судов при рассмотрении исков об обращении взыскания;
- ☐ длительностью судебных процессов, приводящей к дополнительным затратам;
- ☐ проблемой определения момента возникновения оснований для обращения взыскания (в частности, по поводу систематической просрочки платежей).

Серьезной проблемой является противоречие между принципом публичности (открытости) Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и возможностью виндикации (изъятия из чужого незаконного владения) недвижимого имущества. При принятии недвижимости в качестве обеспечения обязательств кредитор обоснованно рассчитывает на то, что в Едином государственном реестре прав указаны все права третьих лиц на данный объект недвижимости и имущество не обременено скрытыми обременениями.

Однако российская система виндикации допускает признание за третьими лицами прав на имущество, зарегистрированное за другим лицом, если эти третьи лица докажут свое добросовестное владение. Это приводит к тому, что лица, опирающиеся на публичные данные реестра, не имеют достоверной информации, и их права оказываются недостаточно защищены. Данное противоречие ослабляет принцип абсолютной защиты прав залогодержателя и снижает привлекательность ипотечного кредитования.

Значительные сложности возникают при совершении сделок с недвижимым имуществом, обремененным ипотекой. Статья 37 Закона об ипотеке предусматривает, что отчуждение (продажа, дарение) заложенного имущества возможно только с письменного согласия залогодержателя. Это положение долгое время служило препятствием для свободного оборота недвижимости и являлось предметом критики как со стороны экономистов, так и со стороны правозащитников.

Традиционная процедура требовала от продавца либо получить согласие банка на отчуждение, либо предварительно рассчитаться с кредитом полностью перед совершением сделки. Это приводило к тому, что собственник имущества, желающий его продать,



оказывался в зависимом положении от кредитора, особенно если стоимость имущества упала или возникли трудности с поиском покупателя. Банки при этом часто предпочитали продавать имущество через публичные торги самостоятельно, что приводило к занижению цены и убыткам для должника.

Длительное время этот вопрос оставался нерешенным, несмотря на признание его важности для развития ипотечного рынка. Только в 2024 году Государственная Дума приняла закон, вносящий коренные изменения в статью 37 и вводящий новую статью 37.1 Закона об ипотеке, которая устанавливает право физических лиц на самостоятельную реализацию заложенного имущества.

Действующее законодательство содержит значительные пробелы в защите прав залогодателя (должника). В частности, практически отсутствует законодательное регулирование социальной защиты граждан в случае обращения взыскания на их единственное жилое помещение. Хотя Конституция Российской Федерации гарантирует право каждого человека на неприкосновенность жилища, а Гражданский процессуальный кодекс содержит норму о невозможности взыскания единственного жилого помещения, не существует четких критериев для определения того, является ли имущество единственным жильем и соответствует ли оно минимальным потребностям семьи.

Судебная практика выявила случаи, когда суды по-разному подходили к одинаковым ситуациям — одни суды защищали право на сохранение относительно просторного жилья как единственного имущества, другие признавали его роскошным и подлежащим реализации.

Это свидетельствует об отсутствии четкого законодательного регулирования.

Значительный прогресс в развитии ипотечного законодательства произошел с принятием Государственной Думой в 2024 году закона, вносящего изменения в Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Данный закон вводит новую статью 37.1, которая предоставляет физическим лицам право на самостоятельную реализацию заложенного имущества без необходимости досрочного погашения кредита.

Согласно новым правилам, залогодатель — физическое лицо может направить в банк заявление о намерении самостоятельно реализовать заложенное имущество. Банк в течение 10 рабочих дней со дня получения заявления обязан рассмотреть его и направить либо уведомление о согласии, в котором указывается минимальная продажная цена, счет для зачисления средств и иные условия, либо уведомление об отказе [5].

При получении согласия банка залогодатель имеет четыре месяца на реализацию имущества. Важным условием является то, что реализация возможна только по цене, не ниже минимальной, установленной банком. Если имущество будет продано по цене выше задолженности, разница (за вычетом расходов банка) остается у должника. Это представляет значительное улучшение по сравнению с предыдущей практикой, когда банки продавали имущество через публичные торги часто с серьезным занижением цены.

Новый закон применяется только к договорам, заключенным в целях, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, то есть не распространяется на индивидуальных предпринимателей, использующих ипотеку в коммерческих целях.

С 1 января 2025 года в России начал действовать Стандарт защиты прав и законных интересов ипотечных заемщиков, разработанный Банком России и органами государственной власти. Данный стандарт устанавливает рекомендации для кредитных организаций и включает следующие ключевые положения:

- установление максимального срока ипотечного кредита до 30 лет;
 - ограничение суммы кредитования в размере не более 80% от справедливой стоимости объекта недвижимости;
 - введение информационных требований, обеспечивающих прозрачность условий кредитования;
 - ограничение суммы кредитования для заемщиков с показателем долговой нагрузки свыше 50% [6].
 - Стандарт предполагает снижение рисков переплат по ипотеке, повышение уровня информированности заемщиков и помощь в принятии обоснованных финансовых решений. Кроме того, с целью защиты добросовестного потребителя при выборе недвижимости, в 2025



году начата реализация механизма, при котором в Едином государственном реестре недвижимости будут указываться сведения о бывших членах семьи собственника, что позволит покупателям лучше разобраться в истории объекта.

Ипотечное кредитование играет критическую роль в развитии жилищного сектора России и улучшении жилищных условий населения. Однако действующая система правового регулирования ипотеки содержит значительные недостатки, противоречия и пробелы, препятствующие эффективному развитию рынка и справедливому разрешению ипотечных споров.

Последние законодательные инициативы, такие как закон о самостоятельной реализации заложенного имущества (2024) и Стандарт защиты прав ипотечных заемщиков (2025), демонстрируют стремление государства к совершенствованию правовой базы и достижению баланса интересов кредиторов и заемщиков. Для полноценного развития ипотечного рынка требуется комплексный подход, включающий гармонизацию нормативно-правовых актов, совершенствование процедур обращения взыскания, усиление защиты прав должников и расширение информационных возможностей.

Дальнейшее совершенствование правовой регламентации отношений и сделок с объектами недвижимости, обремененными ипотекой, должно осуществляться с учетом опыта других государств, анализа судебной практики, требований участников рынка и общественных интересов. Только при таком комплексном подходе возможно создание эффективной, справедливой и привлекательной для инвесторов системы ипотечного кредитования, которая будет способствовать улучшению жилищных условий граждан и развитию экономики Российской Федерации.

Список литературы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.
2. Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // Собрание законодательства РФ. 1998. № 29. Ст. 3400.
3. Уколова Л.С. Проблемы правового регулирования ипотеки // Аллея науки. 2019. № 5(32). С. 1-10.
4. Постановление Правительства РФ от 11.01.2000 № 28 (ред. от 08.05.2002) «О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации».
5. Сравни. Проблемы и перспективы развития ипотечного кредитования. 2025. Режим доступа: <https://www.sjes.esrae.ru/>
6. Правовое регулирование ипотечного кредитования в жилищной сфере. Гарант. 2025. Режим доступа: <https://www.garant.ru/>

