Слепкова О.В.

*Набережночелнинский филиал ЧОУ ВО «Казанский инновационный университет им.
В.Г. Тимирязева (ИЭУП)»
Набережные Челны, Россия*

doi: 10.18411/lj-31-05-2017-52

idsp 000001:lj-31-05-2017-52

Основания изменения и прекращения ипотеки жилых помещений

Аннотация

В статье рассмотрены основания, в силу которых изменяются и прекращаются ипотечные отношения. Анализируются проблемы, связанные с регулированием процесса реализации заложенного имущества с публичных торгов.

Ключевые слова: договор ипотеки, ипотека жилья, изменение и прекращение ипотеки, несвоевременная уплата

Возможность изменять и расторгать ипотечный договор, заключенный между залогодателем и залогодержателем, позволяет действовать им с максимальной выгодой в условиях нестабильной экономической ситуации.

Договор ипотеки жилья может быть изменен или расторгнут по следующим основаниям: по соглашению сторон; по требованию одной из сторон, при существенном нарушении условий договора другой стороной, только на основании решения суда.

Существенное нарушение условий договора является юридическим фактом, позволяющим потерпевшей стороне в одностороннем порядке и без согласования с противоположной стороной договора прекратить исполнение своей части обязательств по договору.

Неисполнение обязательства характеризуется тем, что действия, которые должен был совершить должник, не совершаются, и блага, которые должен был получить кредитор, им не приобретаются. Основная цель ипотечного

обязательства, заключается в том, чтобы заемщик-залогодатель осуществлял ежемесячные платежи, предусмотренные условиями договора. Значит, неуплата в срок может быть существенным нарушением условия ипотечного договора. Статья 50 Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» нарушением сроков называет неуплату или несвоевременную уплату суммы долга полностью или в части.

Понятие «неуплата в срок» подразумевает невнесение платежа в обусловленный срок, то понятие «несвоевременная уплата» можно трактовать как внесение платежа, но только позже обусловленного срока, например, на следующий день, и в этом случае залогодержатель может требовать расторжения договора и досрочного исполнения обязательства по ипотеке. Данную меру можно назвать неоправданно «жесткой», особенно в условия экономического кризиса.

Действующая в настоящее время норма ст. 352 ГК РФ также содержит исчерпывающий перечень оснований прекращения залога. Однако ст.352 ГК РФ не предусматривает таких важных оснований прекращения залога как прекращение по соглашению сторон, прекращение по решению суда и прекращение в связи с переходом права собственности к залогодержателю. Что касается прекращения гражданских прав и обязанностей по решению судебных органов, ГК РФ вообще не предусматривает такой возможности.

По всей видимости, исходя из существа гражданско-правового института залога, принципа свободы договора и положений процессуальных кодексов об обязательности исполнения вступивших в законную силу судебных решений. Все-таки можно говорить о том, что залог может быть прекращен как судебным решением, так и по согласию сторон, а также переходом права собственности на заложенное имущество.

Ряд проблем также связан с регулированием процесса реализации заложенного имущества с публичных торгов. Статья 349 ГК РФ предусматривает две формы реализации – по решению суда и на основании нотариально удостоверенного соглашения залогодателя с залогодержателем.

Однако п. 1 ст.350 ГК РФ устанавливает, что реализация заложенного имущества производится с публичных торгов «в порядке, установленном процессуальным законодательством, если не установлен иной порядок». Но в порядке, предусмотренном процессуальным законодательством, торги организуются судебным исполнителем и проводятся по исполнительным документам, исчерпывающий перечень которых содержится в ГПК РФ.

Заключение договора на торгах регулируется также ст. 447,448 ГК РФ, однако в указанных нормах прямо не указывается, что они применяются для залоговых отношений.

Не урегулирован также вопрос о том, каким актом должно формироваться право собственности залогодержателя в случае о становления последним предмета залога за собой при объявлении повторных торгов не состоявшимися. Представляются возможными такие документы, как заявление в адрес регистрирующего органа, специального решения залогодержателя либо и то и другое.

Есть также еще одна проблема. В соответствии с п.4 ст.350 ГК РФ, если залогодержатель не воспользуется правом оставить за собой предмет залога в течение месяца со дня объявления повторных торгов несостоявшимися, договор о залоге прекращается. Право собственности залогодержателя на недвижимость возникает только после государственной регистрации данного права.

При залоге права аренды на недвижимое имущество в договоре о залоге прав отражаются дополнительные права и обязанности сторон. В частности, залогодатель должен своевременно вносить арендную плату, а залогодержатель вправе требовать в суде перевода заложенного права на себя, если залогодатель не исполняет свои обязанности.

Закон предусматривает прекращение права собственности залогодателя на предмет ипотеки вследствие выкупа (например – бесхозяйственно содержимых культурных ценностей) для государственных или муниципальных нужд, реквизиции (ст.242 ГК РФ) или национализации (ст.235 ГК РФ) предмета ипотеки. В таких случаях залогодатель получает другое имущество или соответствующую компенсацию и право залога будет распространяться на это имущество либо залогодержатель приобретает право преимущественного удовлетворения своего требования из суммы полученной залогодателем компенсации. В случаях, когда предмет ипотеки изымается у залогодателя по виндикационному иску в пользу законного собственника имущества (ст.301 ГК РФ) либо в виде санкции за совершение преступления или иного правонарушения, залог в отношении этого имущества прекращается.

В приведенных выше случаях залогодержатель вправе потребовать от должника досрочного исполнения обязательства, обеспеченного ипотекой. Залогодержатель имеет право требования досрочного исполнения обязательства и в том случае, если предмет залога погиб или поврежден либо право собственности или хозяйственного ведения на него прекращено, и залогодатель

в разумный срок не восстановил его или не заменил другим равноценным имуществом. Замена предмета залога допускается только с согласия залогодержателя, если законом или договором об ипотеке не предусмотрено иное.

Залогодержателю принадлежит право преимущественного удовлетворения своего требования по основному обязательству из страхового возмещения за утрату или повреждение предмета ипотеки, независимо от того, кто является выгодоприобретателем по договору страхования.

Основанием для погашения регистрационной записи об ипотеке является одностороннее заявление законного владельца закладной. Кроме того, регистрационная запись может погашаться в результате совместного заявления залогодателя и залогодержателя (в тех случаях, когда закладная не выдавалась, а только заключался договор ипотеки). Наконец, ипотека может прекращаться на основании решения суда о ее прекращении. Данное решение может быть вынесено судом, как по общим основаниям прекращения обязательств, так и по специфическим основаниям прекращения ипотеки. Так, ипотека, будучи акцессорным (дополнительным) обязательством по отношению к основному обязательству, прекращается в связи с прекращением основного обязательства. Ипотека прекращается также в связи с признанием недействительной или расторжением собственно ипотечной сделки. Погашение регистрационной записи об ипотеке предполагает аннулирование и закладной.

1. Бородин В.Б. Договор ипотеки: правовое регулирование. – СПб.: Питер, 2009. – 150 с.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая / Федеральный закон РФ от 30 ноября 1994 г. // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.
3. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации / Федеральный закон от 14 ноября 2002 г. // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 46. – Ст. 4532.
4. Логинов М.П. Ипотечное жилищное кредитование в России // ЭКО: Экономика и организация промышленного производства. – 2014. – №9. – С. 116-118.
5. Ризк О.А. Ипотечное жилищное кредитование в современном гражданском праве / Автореферат дисс. на соискание ученой степени к.ю.н. – Краснодар, 2010. – 25 с.
6. Токарева К.Г. Форма и способы обеспечения исполнения обязательства по выплате ренты // Актуальные вопросы права и правоприменительной практики: материалы «круглого стола», проведенного в нижекамском филиале Московского гуманитарно-экономического института 11 сентября 2008 г. Выпуск 3. – Казань: ЗАО «Новое знание», 2008. – 152 с. – С.112-117.
7. Титов К.Л. Существенные условия договора ипотеки // Законность. – 2007. – № 9. – С. 19-22.
8. Федеральный закон от 16 июля 1998 г. «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // Собрание законодательства РФ. – 1998. – № 29. – Ст. 3400.