

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к проекту федерального закона
«О внесении изменений в Федеральный закон от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»»

Проект федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»» (далее – законопроект) направлен на урегулирование отношений, связанных с особенностями обращения взыскания на имущество, находящегося в ипотеке.

По данным Центрального банка Российской Федерации общий объем задолженности к 11 декабря 2021 года достиг 11,44 трлн. рублей.

Выселение из ипотечной квартиры является сегодня довольно частым явлением. В судебной практике одной из наиболее частых причин выселения из квартиры является длительная просрочка по договору ипотеки, а именно более трех месяцев. При этом не имеет значения, является ли это жилье единственным для заемщика и членов его семьи, также не учитываются интересы незащищенных слоев населения, то есть неважно, прописаны ли в залоговой квартире несовершеннолетние дети, инвалиды, пенсионеры – данный объект недвижимости при наличии неисполненных долговых обязательств будет изъят и реализован с публичных торгов по продаже недвижимого имущества.

Наличие у собственника детей не является препятствием для изъятия залоговой недвижимости. Кредитная организация вправе инициировать выселение несовершеннолетнего ребенка из ипотечной квартиры. Конституционный суд подтвердил возможность обращения взыскания на залоговую жилую недвижимость за долги по кредиту даже при наличии детей (определение от 17.02.2015 года № 246-О). После продажи недвижимости на торгах выселению подлежат все члены семьи. Единственное, на что должник может рассчитывать, отсрочка реализации заложенной квартиры на период до 12 месяцев. Она предоставляется при наличии уважительных причин.

Удовлетворение судом исковых требований и определение способа реализации заложенного недвижимого имущества (как правило - публичные

торги). В случае, если изъятая квартира не была реализована с торгов, она передается в собственность банку, который вправе распорядиться ею по своему усмотрению. При продаже ипотечной квартиры с торгов право собственности регистрирует на нее победитель торгов. На основании ст. 78 ФЗ №102 «Об ипотеке» обращение залогодержателем взыскания на заложенное недвижимое имущество, а также его реализация, являются основанием для прекращения права пользования этим имуществом залогодателем и иных лиц, проживающих в жилом помещении, являющегося объектом залога по договору ипотечного кредитования. Новый собственник объекта недвижимого имущества вправе подать в суд иск о выселении всех проживающих в данной квартире лиц, независимо от их возраста, пола и наличия льготной категории.

Многие женщины расплачиваются за жилье материнским капиталом. Эти деньги используются в качестве стартового взноса по займу. Также за счет них можно погасить основной долг и проценты по нему. Использование материнского капитала на приобретение ипотечной квартиры не расценивается в качестве смягчающего обстоятельства. Если собственник не платит по кредиту, жилье изымают за долги.

Однако ипотека на сегодняшний день является чуть ли не единственным решением в приобретении собственного жилья для многих российских семей.

Законопроектом предлагается ввести запрет на выселение из ипотечной квартиры граждан, у которых эта квартира является единственным жильем, на срок не менее чем два года с момента вступления в законную силу решения суда. Также предлагается увеличить срок просрочки исполнения обязательства с трех месяцев до одного года.