(cc) BY

УДК 34

DOI 10.21661/r-557478

К.С. Федоров

ПРОБЛЕМА ОТВЕТСТВЕННОСТИ УЧАСТНИКОВ ИПОТЕЧНЫХ ПРАВООТНОШЕНИЙ

Аннотация*: в статье рассматриваются основные проблемы ответственности участников ипотечных правоотношений, ответственность созаемщика, ответственность кредитора. Автор также дает характеристику основной цели обязательств, традиционной классификации нарушений договора, основаниям для обращения взыскания.*

Ключевые слова*: ответственность участников, созаемщик, кредитор, цель обязательств.*

Данная тема исследования актуальна тем, что в работе исследуется особенность ответственности участников ипотечных правоотношений. По сложившейся практике, в любом кредитном договоре найдутся положения, по которым ипотечный заемщик обязан ежегодно предоставлять кредитору ряд сведений. Это, прежде всего, информация об оплате страховки, предусмотренной договором. Могут внести требование о предоставлении сведений о доходах заемщика – банку важно быть в курсе колебаний платежеспособности своих должников. В кредитном договоре содержатся требования уведомлять об изменении контактных данных заемщика – адреса, номера телефона, смене места работы, а также об изменении состава семьи, заключении или расторжении брака [1]

Так как в России набирает популярность ипотека с участием созаёмщиков, но не все созаёмщики осознают свою ответственность, разберем ответственность созаемщика. Банк в таких случаях получает дополнительные гарантии, а заёмщики с небольшим доходом – возможность получить займ. Многие покупатели недвижимости до сих пор считают, что созаёмщик играет только формальную

Content is licensed under the Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

роль, но в случае, если заёмщик перестаёт платить по ипотеке, становится ясно, что это не так [2]

На практике созаёмщик, это почти тот же заёмщик. В отличие от поручителя, он имеет право претендовать на долю в жилплощади, которая приобретается по ипотеке, и точно так же, как и главный заёмщик, рискует деньгами и собственностью [3]. Обычно созаёмщик обязан предоставить в банк полный комплект документов, такой же, как пакет документов основного заёмщика. Банки часто допускают наличие нескольких созаёмщиков. В некоторых кредитных организациях их количество ограничено двумя, в других доходит до пяти.

В случае, когда стороны исполняют свои обязательства ненадлежащим образом либо вовсе их не исполняют, одним из последствий является привлечение виновной стороны к гражданско-правовой ответственности. И в этой связи принято разделять ответственность сторон по основному обязательству и по акцессорному. Например, ответственность по кредитному договору может быть возложена и на заемщика, и на кредитора [4].

К имущественной ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязанностей может быть привлечен и кредитор. В частности, в договоре может быть предусмотрена его ответственность за немотивированный отказ от предоставления кредита, предоставление его в меньшей сумме или с нарушением сроков. Наряду с уплатой неустойки (процентов) виновная сторона должна полностью возместить другой стороне убытки, вызванные неисполнением или ненадлежащим исполнением договора, если такая форма ответственности не исключена последним [5].

Для законодателя предусмотрены основания для обращения взыскания на заложенное имущество должника за неисполнение или ненадлежащее исполнение основного обязательства [6].

Следует заметить, что традиционная классификация нарушений договора включает в себя чаще всего именно нарушение сроков, и договор об ипотеке в этом смысле не является исключением. Типичной является ситуация, при которой должник по обеспеченному ипотекой обязательству прекращает платежи в

Содержимое доступно по лицензии Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

тот момент, когда большая часть задолженности уже выплачена кредитору [7]. Закон не установил четких критериев явной несоразмерности, и решение данного вопроса относится к усмотрению суда, его внутреннему убеждению в каждом конкретном случае.

На законодательном уровне закреплено два порядка обращения взыскания на заложенное имущество: по решению суда и без обращения в суд [8]. Для обращения взыскания залогодержатель должен предъявить иск в соответствии с правилами подсудности и подведомственности дел.

Обращение взыскание на жилые помещения, принадлежащие на праве собственности физическим лицам во внесудебном порядке не допускается.

Важным в Законе об ипотеке является заключение мирового соглашения по обязательству, обеспеченному ипотекой. С момента утверждения судом мирового соглашения ипотека обеспечивает измененные обязательства должника.

Реализация заложенного имущества представляет собой еще один этап удовлетворения претензий залогодержателя из стоимости заложенного имущества.

Жилой дом или квартира, которые заложены по договору об ипотеке и на которые обращено взыскание, реализуются путем продажи с торгов, проводимых в форме открытого аукциона или конкурса, которые организуются судебными приставами-исполнителями и проводятся по месту нахождения заложенного имущества.

Таким образом, особенностью ответственности участников ипотечного правоотношения является возникновение данной ответственности впоследствии нарушения условий основного обязательства, то есть ипотечного кредитного договора либо договора целевого займа. При этом не стоит забывать об акцессорной (дополнительной) функции залога по отношению к основному обязательству, т.е. если станет недействительным основное обязательство, то это повлечет за собой недействительность дополнительного [9].

Подводя итог, хотелось бы отметить, что при ненадлежащем исполнении или неисполнении сторонами ипотечных обязательств наступает гражданско-правовая ответственность.

Content is licensed under the Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

Список литературы

1. Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г., с учетом поправок, внесенных Законами Российской Федерации о поправках к Конституции Российской Федерации от 30.12.2008 №6-ФКЗ, от 30.12.2008 г. №7-ФКЗ, от 05.02.2014 №2-ФКЗ, от 21.07.2014 №11-ФКЗ

2. Гражданский кодекс Российской Федерации. – Ч. 1–4. – М.: Проспект, 2015. – 542 с.

3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №188-ФЗ (ред. от 28.12.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019).

4. Налоговый кодекс РФ. – Ч. 1–2. – М.: Проспект, 2016. – 423 с.

5. Федеральный закон РФ от 27 ноября 1992 г. №4015-I «Об организации страхового дела в Российской Федерации (с изм. от 9 февраля 2016 г.)».

6. Федеральный закон от 16 июля 1998 г. №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (с изм. от 5 октября 2015 г.).

7. Ермилова М.И. Взаимодействие банков и государства в реализации российских ипотечных программ // Деньги и кредит. – 2018. – №9. – С. 54–56.

8. Кайль А.Н. Комментарий к Федеральному закону от 16 июля 1998 г. №102-ФЗ Об ипотеке (залоге недвижимости): (постатейный): с учетом новейших подзаконных актов / А.Н. Кайль, И.Ю. Оськина, А.А. Лупу. – М.: ЭлКниги, 2018. – 367 с.

9. Киндеева Е.А. Недвижимость: права и сделки: кадастровый учет и государственная регистрация прав / Е.А. Киндеева, М.Г. Пискунова. – М.: Юрайт, 2017. – 805 с.

Содержимое доступно по лицензии Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)