

УДК 34

DOI 10.21661/r-557943

Драгунова И.Г.

ПРОБЛЕМЫ НАСЛЕДОВАНИЯ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ОБРЕМЕНЕННОГО ИПОТЕКОЙ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

***Аннотация:** в статье рассмотрены актуальные вопросы, связанные с ответственностью наследников по долгам наследодателя. Автором выявлены теоретические и практические проблемы наследования такого имущества, как жилое помещение, обремененное ипотекой.*

***Ключевые слова:** наследственное право, наследование, жилые помещения, ипотека, кредитное обязательство, наследник, кредитор.*

Институт наследования недвижимого имущества имеет особое значение, которое состоит в том, что каждому гражданину гарантируется право на то, что принадлежащее ему при жизни недвижимое имущество после его смерти будет передано другим лицам как по завещанию, так и по закону. Гражданин заранее может определить судьбу своего имущества в силу установленных законом процедур. Существование наследственного права привносит стабильность и предсказуемость в имущественных отношениях граждан. Однако процесс наследования жилых помещений не является простым, как кажется на первый взгляд.

Проблемы, возникающие в процессе наследования, могут быть сопряжены с субъектным составом указанных правоотношений, непосредственно с объектами наследования, исходя из неоднородности жилых помещений в качестве объекта недвижимости, и иными неожиданно возникающими ситуациями.

Наследство является одним из оснований приобретения права собственности на недвижимое имущество. В состав наследства могут входить любые вещи, имущественные права и обязанности. В наследственную массу также может войти и жилое помещение, обремененное ипотекой. Наследники, при открытии такого рода наследства, получают вместе с правами на данное жилое помещение также и обязательства по долгам наследодателя.

Переход обязанностей залогодателя по договору об ипотеке к другому лицу в порядке правопреемства предусматривает Федеральный закон №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Нередки случаи, когда при жизни наследодатель приобрел недвижимость с использованием ипотечных банковских средств, но по причине своей смерти не успел полностью погасить долг перед банком. В таком случае возникает наследство, в состав которого входит имущество с долгами наследодателя. Недвижимость будет находиться в залоге у банка вплоть до того момента, пока не произойдет полное погашение кредита, взятого на приобретение жилья.

Согласно ст. 395 ГК РФ, за неисполнение кредитного обязательства по день открытия наследства банк взимает проценты с наследодателя, а с наследника же за неисполнение кредитного обязательства проценты взимаются после открытия наследства по смыслу п. 1 ст. 401 ГК РФ. В соответствии со ст. 1154 ГК РФ, наследство может быть принято в течение 6 месяцев со дня его открытия, поэтому всё то время, в течение которого наследники принимают наследство, банк, как правило, не перестает начислять проценты по ипотечному кредиту и пени за просрочку исполнения обязательства, которые предусмотрены по условиям заключенного договора между банком и наследодателем. В соответствии с этим размер задолженности перед банком возрастает. Учитывая это обстоятельство, наследники во избежание потери наследства обязаны продолжать вносить ежемесячные платежи по ипотечному кредиту либо установить иные условия выплаты по соглашению с кредитором. Смерть должника не является обстоятельством, влекущим досрочное исполнение его обязательств наследниками, согласно п. 59 Постановления Пленума ВС РФ «О судебной практике по делам о наследовании».

При заключении ипотечного договора большинство заемщиков страхуют свою жизнь. Если смерть наследодателя наступила в результате страхового случая, то страховая компания может погасить ипотечный кредит. В таком случае обременение снимается. Однако, страховой суммы может быть недостаточно для

погашения кредита. В таком случае погашать ипотечный кредит придется наследникам.

Если таковых наследников несколько, то, в соответствии с п. 1 ст. 1175 ГК РФ, в отношении такого наследства установлена солидарная ответственность по долгам наследодателя, иными словами, наследник, принявший наследство в соответствии с общим порядком одновременно получает статус должника, совместно с сонаследниками. В этом случае сумма выплат по кредиту каждого из них прямо пропорциональна размеру доли каждого из них. Наследники имеют право заключить между собой соглашение о перераспределении долей, а также и о порядке выплаты кредита. В случае если наследники не придут к примирению, распределение долей может быть осуществлено в судебном порядке.

Проблемным наследство, обремененное ипотекой, может стать тогда, когда наследники не смогут погашать кредит. С согласия банка объект ипотеки можно продать и из вырученных средств можно погасить остаток по кредиту. Пункт 1 ст. 1175 ГК РФ гласит, что ответственность наследников по долгам наследодателя ограничена стоимостью перешедших к ним долей. В случае если стоимость заложенного имущества по стоимости гораздо ниже рыночной цены, то долг перед банком сохраняется, если имеется наследственное имущество, на которое банк может обратить взыскание, при этом утрачивается и недвижимость. Поэтому, чтобы решить вопрос о принятии либо об отказе от наследства, необходимо соотнести сумму компенсации по ипотечным взносам и величину расходов по кредиту. Наследник может освободить себя от долгов наследодателя, отказавшись от принятия такого наследства, но в таком случае он потеряет право на все имущество, принадлежащее наследодателю. Отказаться от доли причитающегося наследства возможно лишь только в том случае, если наследник призывается к наследованию одновременно по нескольким основаниям. Если недвижимое имущество еще при жизни наследодателя завещано лицу, то наследник имеет право отказаться только от завещанной ему части имущества, если его финансовое положение нестабильно, а все остальное имущество перейдет к нему. Завещание ипотечной недвижимости можно расценивать как гарантию

интересов наследника в случае смерти наследодателя. При отказе от наследства ипотечная квартира становится выморочным имуществом.

Один из наследников может выйти из состава солидарных должников, если он добросовестно выполнил все свои ипотечные обязательства перед банком. Если же другие наследники уклоняются своих обязательств и удовлетворяют требования банка, то к такому «добросовестному субъекту правоотношений» не могут быть предъявлены требования, описываемые п. 2 ст. 323 ГК РФ, как недополученное от остальных солидарных должников.

В связи с отсутствием детального регулирования вопросов о наследовании недвижимого имущества, обремененного ипотекой, можно встретить мнение о том, что в случае невозможности исполнения требований кредиторов после принятия наследственной массы наследник теряет право даже на возврат уплаченных ипотечных взносов наследодателем. Данная позиция обосновывается тем, что при погашении ипотечного долга денежные средства передаются во владение банка и не подлежат наследованию в силу ст. 1112 ГК РФ. Это нарушает права наследника, который имеет право на получение компенсации уплаченных наследодателем при жизни ипотечных взносов. Отсутствие такого указания о компенсации способно привести к злоупотреблению банками, которые все чаще могут отказывать наследникам в выплате уже внесенных наследодателем денежных средств. Если же банк отказывает в выплате компенсации, необходимо применять нормы гл. 60 ГК РФ о неосновательном обогащении. В соответствии со ст. 37 102-ФЗ, залогодатель вправе отчуждать заложенное имущество лишь с согласия залогодержателя. В случае получения согласия на продажу обремененного ипотекой жилого помещения наследникам будет выплачена денежная компенсация в виде ипотечных взносов.

Обременение на жилое помещение сохраняется даже в тех случаях, когда осуществлен переход права собственности к муниципальному образованию. До тех пор, пока не решен вопрос по долгам наследодателя, а также не определено лицо, являющееся плательщиком, ответственным за погашение задолженности, либо отсутствует такое лицо, с момента открытия наследства и до получения его

наследниками свидетельств о праве собственности на недвижимое имущество, наследство считается «лежачим» и банк все еще может обратиться со взысканием на жилое помещение.

В российском законодательстве вопросы относительно наследственного права заслуженно относятся к категории сложнейших. Наследование ипотечного имущества – крайне непростое дело, которое может сулить весьма продолжительные судебные разбирательства. Но при соблюдении установленных законом условий можно без проблем избежать дополнительные проблемы и унаследовать имущество, обремененное ипотекой. Наследникам в данном вопросе стоит не упускать время и осуществить все необходимые действия, для того чтобы избежать обращения взыскания на недвижимость.

Список литературы

1. Федеральный закон от 16.07.1998 г. №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (ред. 01.07.2017) // СЗ. – 20.07.1998. – №29. – С. 3400.
2. О судебной практике по делам о наследовании: Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации (от 29 мая 2012 г.). – №9 // Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. – 2012. – №7.
3. Белов В.А. Жилое помещение и обязательственные отношения: моногр. / В.А. Белов. – М.: Юстицинформ, 2018.
4. Гаврилина В.И. Наследование жилого помещения: проблемы теории и практики / В.И. Гаврилина // Вестник Санкт-Петербургской юридической академии. – 2020. – №4.

Драгунова Ирина Геннадьевна – магистрант ФГБОУ ВО «Чувашский государственный университет им. И.Н. Ульянова», Россия, г. Чебоксары
