**Уполномоченный по правам человека**

**в Оренбургской области**

***МЕТОДИЧЕСКОЕ ПОСОБИЕ***

*о некоторых вопросах обращения взыскания на заложенное имущество, являющимся для граждан единственным жилым помещением*

**г.Оренбург**

**2021 год**

*Памятка разработана аппаратом Уполномоченного по правам человека и направлена на информирование граждан, сталкивающихся со случаямиобращения взыскания на заложенное имущество по ипотечным договорам и перспективы потери единственного жилого помещения.*

*При подготовке памятки использовалось законодательство Российской Федерации, судебная практика, работа по обращениям граждан, справочная правовая система КонсультантПлюс.*

Жители Оренбургской области нередко по различным субъективным и объективным причинам оказываются в трудной жизненной ситуации.

Одной из причин, приводящей граждан к труднойжизненной ситуации,является вступление в кредитные отношения.Часто люди берут ипотечный кредит, не задумываясь, что при возникновении даже незначительной, по мнению заемщиков, просрочки их могут выселить, а квартиру продать с торгов, несмотря на то, что она была куплена на последние деньги и это их единственное жилье.

Актуальность рассматриваемого вопроса подтверждается, в том числе поступающими в адрес Уполномоченного обращениями граждан с просьбой помочь в разрешении спорной ситуации.

## Что такое ипотека и ипотечный кредит?

Ипотека – это залог недвижимого имущества. Ипотека может служить для исполнения обязательств по кредитному договору и договору займа, договорам купли-продажи, аренды и подряда.

Ипотечный кредит – это заем, который кредитная организация выдает человеку для покупки недвижимости.

Судебная практика в решении вопроса взыскания задолженности по кредитному (ипотечному) договору и обращения взыскания на заложенное имущество складывается не в пользу граждан.В Оренбургской области ежегодно судебную практику образуют свыше 100 решений по рассматриваемой категории дел, вступивших в законную силу.

Отмечается невысокий процент реализации права граждан на обжалование решений судов – в среднем, лишь каждое пятое.

Количество вынесенных вышестоящими судебными инстанциями решений, отменяющих вердикты районных судов крайне незначительны и зачастую связаны с применением процессуальных норм, не изменяющими суть решения.

Решения судово расторжении, последующем взыскании задолженности по кредитному (ипотечному) договору и обращении взыскания на заложенное имущество основываются на действующем общем испециальном законодательстве,в частности, Гражданском кодексе Российской Федерации, Федеральном законе от16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Правовой режим ипотеки в силу договора предусматривает возможность обращения взыскания в случае неисполнения обязательства.

Нормы Жилищного Кодекса Российской Федерации (ст. 35) также обязывают гражданина освободить жилое помещение при обращении на него взыскания:

«*в случае прекращения у гражданина права пользования жилым помещением по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, другими федеральными законами, договором, или на основании решения суда данный гражданин обязан освободить соответствующее жилое помещение (прекратить пользоваться им). Если данный гражданин в срок, установленный собственником соответствующего жилого помещения, не освобождает указанное жилое помещение, он подлежит выселению по требованию собственника на основании решения суда*.».

Согласно официальной позицииКонституционного Суда РФ,при заключении собственником недвижимого имущества договора об ипотеке (для обеспечения исполнения обязательств по кредитному договору), кредитору предоставляется право получить удовлетворение его денежных требований из стоимости заложенного имущества в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств.

Исключением из этого правила является имущество граждан, на которое в соответствии с законом не может быть обращено взыскание. В частности,положения Гражданского процессуального кодекса РФ (ст. 446) содержат запрет обращения взыскания на жилое помещение, если для гражданина-должника и членов его семьи оно является единственным пригодным для постоянного проживания.

Между тем, этот запрет не распространяется на жилое помещение, являющееся предметом ипотеки.

**Таким образом:**

**собственник (и члены его семьи) может быть выселен из жилого помещения в случае прекращения у него права собственности на данное помещение, при обращении взыскания на жилое помещение по кредитным обязательствам, даже если жилое помещение является единственным пригодным для постоянного проживания помещением.**

В целях снижения риска судебных тяжб и вызванных этим незапланированных расходов, потери времени, здоровья и жилого помещения,необходимо иметь в виду:

*-при изучении ипотечной программы следует обращать внимание на процентную ставку, срок предоставления ипотечного кредита, порядок внесения платежей, размер ежемесячных выплат и условия досрочного погашения кредита. Здесь особенно важно принять обдуманное решение. Для этого целесообразно оценить условия ипотечного кредитования различных банковских структур;*

-*кредиты под залог единственной имеющейся недвижимости выдают, как правило, компании, которые работают на грани фола. Для крупных* ***банков это репутационно невыгодно. Выдача займов под залог единственного жилья может повлечь санкции Центрального Банка России****;*

-*при заключении договора о займе жилого помещения нужно добиться того, чтобы документ запрещал переуступку долга без согласия должника;*

*-внимательно относиться к любым почтовым уведомлениям, среди них может оказаться повестка в суд на рассмотрение иска, по которому должник является ответчиком. Необходимо мониторить ситуацию о привлечении в качестве ответчика, например, через сайт суда по месту регистрации гражданина;*

*-при возникновении сложной ситуации как можно скорее идти на конструктивное соглашение с кредитной организацией и просить банк провести реструктуризацию ипотечного кредита (то есть, изменить условия кредитного договора для облегчения выплаты долга) либозаключить альтернативную сделку – перепродажу квартиры с целью погашения займа.*

**Важно:**

**В случае наступления самых неблагоприятных обстоятельств – выселения из единственного жилья, граждане должны срочно подать заявку в структуры социальной защиты населения по месту жительства для подтверждения статуса малоимущей семьи. Необходимо сделать акцент не только на низком уровне доходов, но и на отсутствии основного места проживания. При наличии свободных жилых помещений маневренного фонда граждане вправе рассчитывать на размещение вмуниципальном жилье или комнате в общежитии.**

**Следует иметь в виду:**

Конституционный суд России вынес решение, согласно которому в ряде случаев единственное жилище должника может изыматься для уплаты долгов, не связанных с ипотечным кредитом.

Запрет по изъятию единственного жилого помещения распространяется только на «разумно достаточную» жилплощадь.

Другими словами, судам предоставлено право преодолевать имущественный иммунитети изымать единственное жилое помещение, если гражданин не останется после этого без пригодного для жизни помещения.

Конституционный Суд указал, что иммунитет не должен распространяться на помещения, размеры которых превышают средние показатели. Суды должны учитывать соотношение рыночной стоимости жилого помещения с величиной долга. Также они могут отказать должникам в сохранении единственного жилья, если выяснится, что оно приобреталось со злоупотреблениями. Отказ от применения иммунитета может быть применен, если должник не останется «без жилища, пригодного для проживания самого должника и членов его семьи, площадью по крайней мере не меньшей, чем по нормам предоставления жилья на условиях социального найма, и в пределах того же поселения, где эти лица проживают».

***Необходимо знать:***

*Обращение взыскания на жилое помещение, в отношении которого имеется ипотечное обязательство, возможно и в случае приобретения такого имущества с привлечением средств материнского капитала****.***