

Механизмы защиты прав и законных интересов ипотечного залогодержателя по законодательству России, Великобритании и Французской Республики

Научный руководитель – Мальгинов Евгений Андреевич

Булавина Мария Романовна

Студент (бакалавр)

Московский государственный институт международных отношений,

Международно-правовой факультет, Москва, Россия

E-mail: marbul99@mail.ru

Ипотека является одним из видов залога недвижимости. Так, под ипотекой понимают «договор о залоге недвижимого имущества», по которому «одна сторона - залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны - залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными федеральным законом» (п.1 ст. 1 ФЗ от 16 июля 1998 г. №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»).

На сегодняшний момент российскому законодательству известно два основных механизма защиты прав и законных интересов ипотечного залогодержателя. Во-первых, механизм защиты, осуществляемый через субсидирование кредитных организаций и общества «ДОМ.РФ» для предоставления льгот следующим категориям граждан: 1) гражданам, у которых родился хотя бы второй ребенок в период с 01.01.2018 г. по 31.12.2022 г. (ставка 6% на весь срок ипотеки); 2) гражданам, у которых есть хотя бы один ребенок-инвалид, рожденный до 31.12.2022 г. (ставка 6% на весь срок ипотеки); 3) гражданам, проживающим на территории Дальневосточного федерального округа, при условии рождения хотя бы второго ребенка в период с 01.01.2019 г. по 31.12.2022 г. (ставка 5% на весь срок ипотечного кредита); 4) гражданам, проживающим на территории Дальневосточного федерального округа, у которых есть хотя бы один ребенок-инвалид, рожденный до 31.12.2022 г. (ставка 5% на весь срок ипотечного кредита) (абз. 2, 3, 4 п. 9 Постановления Правительства РФ от 30.12.2017 №1711 (ред. от 31.10.2019) «Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и акционерному обществу "ДОМ.РФ" на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам), предоставленным гражданам Российской Федерации, имеющим детей» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2020)).

Подобные льготы предоставляются не только в России. Так, льготные условия предоставления ипотеки отдельным категориям лиц, известны законодательству практически всех развитых зарубежных правовых порядков. Например, в Великобритании в 2008 г. было выделено £200 млн на реализацию данной программы. Ее целью является помощь гражданам, которые взяли ипотеку и не в состоянии ее выплачивать. Государство помогает данной категории граждан сохранить свое жилье [3]. А во Французской Республике в настоящее время проводится политика, направленная на «поддержку социальной экономики, в частности, за счет применения механизмов льготного финансирования» [1].

Во-вторых, в современных правовых реалиях механизм защиты прав и законных интересов ипотечного залогодержателя реализуется через нормы об отсрочке платежа («ипотечные каникулы»), которые могут быть предоставлены заемщику, оказавшемуся в трудной

жизненной ситуации, на срок не более 6 месяцев (п.1 ст. 6.1-1. Федерального закона от 21.12.2013 N 353-ФЗ (ред. от 02.08.2019) "О потребительском кредите (займе)" (с изм. и доп., вступ. в силу с 30.01.2020)). При этом должен быть соблюден ряд условий, перечисленных в законе, а именно: 1) ипотечный кредит должен составлять менее 15 млн руб.; 2) рефинансирование по данному кредиту не производилось; 3) у заемщика данная недвижимость выступает в качестве единственного жилья [2]. Данный закон также закрепил исчерпывающий перечень обстоятельств, которые можно отнести к трудным жизненным ситуациям (п.2 ст. 6.1-1.).

Институт «ипотечных каникул» известен и правопорядку Великобритании. Так, отсрочка по ипотечному кредиту может предоставляться «в зависимости от обстоятельств, в которых оказался заемщик» [4]. Важно отметить, что к заемщику также предъявляется ряд условий, при соблюдении которых он может использовать отсрочку: 1) недвижимость, находящаяся под залогом на момент отсрочки, не сдается; 2) ипотека на момент отсрочки составляет менее 80% от стоимости приобретенной недвижимости; 3) недвижимость, находящаяся под залогом, не является долевой собственностью и т.д. [5]. Более того, во Французской Республике также «предусмотрена возможность моратория на выплаты по любому кредиту, в том числе по ипотеке». [4]. Должник имеет право на обращение в специальную комиссию, являющуюся органом Банка Франции, которая представляет должника в переговорах с банком-кредитором. Отсрочка может достигать 24 месяца. Но в случае, если заложенная квартира не является единственным жильем у заемщика, комиссия может потребовать продать заложенное жилье.

Отличие норм, связанных с отсрочкой платежа по ипотечному кредиту, отечественного законодательства от механизмов отсрочки ипотечных кредитов вышеупомянутых стран заключается в том, что в России данные нормы обязывают банки предоставлять «ипотечные каникулы» отдельным категориям лиц (тем самым обеспечивая дополнительную защиту должников, попавших в трудные жизненные ситуации), в то время как в Великобритании и во Французской Республике подобные нормы отсутствуют, и банки предоставляют ипотечные каникулы по своей воле, исходя из сложившейся практики.

Подводя итог, стоит отметить, что современные отечественные правовые механизмы защиты ипотечных заемщиков практически ничем не уступают правовым механизмам, реализованным в развитых правопорядках Великобритании и Французской Республики.

Источники и литература

- 1) Казаченок О.П. Международная ипотека как социально-значимый вид кредитования и инновационный банковский продукт // Евразийская адвокатура. 2017. No 1(26). С. 138-142.
- 2) Ненашева Н. Ипотечные каникулы в действии. Выход из трудного положения или путь в долговую яму // Финансовая газета. 2019. No 32. С. 10-11.
- 3) Павлова И.В. Ипотека «по-британски» // Банковский ритейл. 2011. No 3/2011.
- 4) Тасс: <https://tass.ru/info/6139793>
- 5) Nationwide Building Society: <https://www.nationwide.co.uk/support/support-article/s/manage-your-account/mortgage-payment-holiday/mortgage-payment-holiday-overview>