

[http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_373622/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_373622/) (accessed: 10/30/2021).

4. Belov V.A. Electronic commerce: concept, legal regulation, judicial practice//Lawyer of the company. No. 5. 2021. [Electronic resource]. URL: <https://www.law.ru/article/23109-elektronnaya-torgovlya-ponyatie-pravovoe-regulirovanie-sudebnaya-praktika> (accessed: 10/28/2021).

5. Konovalova T.A. Transactions concluded using Internet technologies: civil law regulation, problems and prospects// Customs readings-2019. Science and education in the conditions of the formation of an innovative economy.

Collection of materials of the International Scientific and Practical Conference. In 3 volumes. Under the general editorship of S.N. Gamidullaev. 2019. Publishing house: St. Petersburg named after V.B. Bobkov branch of the Russian Customs Academy (St. Petersburg). pp. 167-175.

6. Resolution of the Presidium of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation dated 12.11.2013 No. 18002/12 in case No. A47-7950/2011. [Electronic resource]. URL: [http://www.arbitr.ru/bras.net/f.aspx?id\\_casedoc=1\\_1\\_50541280-07f7-48b2-b0c0-8d561b047348](http://www.arbitr.ru/bras.net/f.aspx?id_casedoc=1_1_50541280-07f7-48b2-b0c0-8d561b047348)

(date of appeal: 29.20.2021).

7. Resolution of the Plenum of the Supreme Court of the Russian Federation No. 57 dated December 26, 2017 «On some issues of the application of legislation regulating the use of documents in electronic form in the activities of courts of general jurisdiction and arbitration courts».

8. Ruling of the First Cassation Court of General Jurisdiction No. 88-22889/2020 dated 30.10.2020. [Electronic resource]. URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=KSOJ001&n=29796#kpzNloSyKEMzrWfm> (date of application: 30.10.2021).

9. Ruling of the Third Cassation Court of General Jurisdiction dated 29.10.2020 No. 88-17185/2020. [Electronic resource]. URL: [https://3kas.sudrf.ru/modules.php?name=press\\_dep&op=12&arc\\_list=2020](https://3kas.sudrf.ru/modules.php?name=press_dep&op=12&arc_list=2020) (date of application: 30.10.2021).

10. Definition (appeal) Sverdlovsk Regional Court dated 30.04.2019 in case No. 33-6947/2019. [Electronic resource]. URL: <https://sudact.ru/regular/court/reshenya-sverdlovskii-oblastnoi-sud-sverdlovskaiia-oblast/?page=11> (accessed: 10/30/2021).

УДК 347.27

---

## ПРАВОПРИМЕНЕНИЕ ПО ЗАЛОГОВЫМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВАМ (ИПОТЕКА): СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ, ПРОБЛЕМЫ И ПУТИ ИХ ПРЕОДОЛЕНИЯ

---

DOI: 10.31618/ESU.2413-9335.2021.2.93.2.1560

**Коновалова Татьяна Александровна**

*Доцент кафедры таможенного администрирования  
факультет безопасности и таможен  
Северо-Западный институт управления –  
филиал Российской академии государственной службы  
при Президенте РФ (РАНХиГС)*

**Коваль Елена Михайловна**

*Студентка 2 курса  
направления «Таможенное дело»  
факультет безопасности и таможен  
Северо-Западный институт управления –  
филиал Российской академии государственной службы  
при Президенте РФ (РАНХиГС)*

## ENFORCEMENT OF COLLATERAL OBLIGATIONS (MORTGAGE): CURRENT STATE, PROBLEMS AND WAYS TO OVERCOME THEM

**Konovalova Tatiana Alexandrovna**

*Associate Professor of the Department of Customs Administration of  
the Faculty of Economic Security and Customs  
The Russian Academy of National Economy and Public Administration  
under the President of the Russian Federation  
(North-West Institute of Management),  
St. Petersburg, Russian Federation*

**Koval Elena Mikhailovna**

*2nd year student of the direction "Customs"  
The Faculty of Security and Customs  
The Russian Academy of National Economy and Public Administration  
under the President of the Russian Federation  
(North-West Institute of Management),  
St. Petersburg, Russian Federation*

## АННОТАЦИЯ

Данная статья посвящена проблеме обращения взыскания на имущество, являющееся предметом ипотеки. Проведен краткий обзор исторического развития института ипотеки, выделены особенности предмета ипотеки, рассмотрены различные подходы к определению правовой природы ипотеки. На основании указанных теоретических положений рассмотрены проблемы правоприменения. Проанализированы акты Верховного и Конституционного судов, в которых содержатся разъяснения о возможности обращения взыскания на единственное жилье, являющегося предметом ипотеки. Приведены примеры решений арбитражных судов, следующих разъяснениям, данных высшими судами. Сделан вывод о необходимости законодательного закрепления условий и критериев обращения взыскания на единственное жилье в целях совершенствования законодательного регулирования в исследуемой области.

## ABSTRACT

This article is devoted to the problem of foreclosure on property that is the subject of a mortgage. A brief review of the historical development of the mortgage institute is carried out, the features of the mortgage subject are highlighted, various approaches to determining the legal nature of the mortgage are considered. On the basis of these theoretical provisions, the problems of law enforcement are considered. The acts of the Supreme and Constitutional Courts, which contain explanations on the possibility of foreclosure on the only housing that is the subject of a mortgage, are analyzed. Examples of decisions of arbitration courts following explanations given by higher courts are given. The conclusion is made about the need for legislative consolidation of the conditions and criteria for foreclosure on the only housing in order to improve legislative regulation in the studied area.

**Ключевые слова:** залог, ипотека, предмет ипотеки, единственное жилье, обращение взыскания.

**Keywords:** pledge, mortgage, mortgage subject, sole dwelling, foreclosure.

## Введение

Несмотря на то, что пандемия вносит коррективы в уклад общественной жизни и снижает число заключаемых сделок в некоторых сферах (например, в сферах туризма, культуры, отдыха, развлечений), сфера торговли недвижимостью остаётся практически не затронутой новыми условиями. Потребности участников гражданского оборота в жилье остаются прежними. Положительным фактором является и то, что на развитие банковской системы, на социально-экономическое развитие страны, на движение капитала ипотечное кредитование влияет положительно. Но для покупателей квартир наличие обременения в виде залога создает проблемы, затрудняющие совершение выплат по ипотечным кредитам, в связи с чем возросло число обращения взысканий на имущество, являющееся предметом ипотеки<sup>12</sup>. К июню 2021 года число квартир с обременением возросло на 20 % по сравнению с аналогичным периодом 2020<sup>13</sup>. Почему этот факт считают негативным? Ведь, с одной стороны, обеспечение исполнения обязательств залогом должно гарантировать удовлетворение кредиторов, стимулировать должников к надлежащему исполнению обязательств. Ипотека как вид залога имеет ряд положительных функций. Как отмечает автор Волков А.А., залог недвижимости имеет три таких функции: воспроизводственную, стимулирующую и обеспечительную<sup>14</sup>. Однако, негативным является то, что практика обращения взыскания на предмет

залога оказалась необоснованно суровой для залогодателей.

Вышеприведенные данные о возрастании числа квартир с обременением свидетельствуют о том, что всё большее число людей вступает в залоговые отношения. Актуальность исследования обусловлена наличием проблемных вопросов по осуществлению взыскания на имущество, обремененного ипотекой. Эти вопросы разрешаются судами противоречно, что представляет интерес для анализа материалов судебной практики.

**Цель работы** – проанализировать материалы судебной практики по спорам об обращении взыскания на единственное жилье, являющегося предметом ипотеки, и выявить основные тенденции такой практики.

Цель определяет постановку следующих задач:

- рассмотреть отдельные исторические эпизоды правового регулирования ипотеки;
- определить понятие и предмет ипотеки;
- раскрыть различные подходы к определению природы ипотеки;
- проанализировать материалы судебной практики и сформулировать одну из проблем правоприменения по вопросу обращения взыскания на единственное жилье, являющегося предметом ипотеки;
- сделать выводы и выразить авторское отношение к подходам к применению норм права, посвященных регулированию ипотеки, а также

<sup>12</sup>Родименкина В.В. Особенности обращения взыскания на имущество, являющееся предметом ипотеки // Ленинградский юридический журнал. 2020. № 4. С. 88.

<sup>13</sup>Долговая драма: число квартир с обременением выросло на 20% //Известия. URL: <https://iz.ru/1181949/mariia->

[pervoshchikova/dolgovaia-drama-chislo-kvartir-s-obremeneniem-v-prodazhe-vyroslo-na-20](https://pervoshchikova/dolgovaia-drama-chislo-kvartir-s-obremeneniem-v-prodazhe-vyroslo-na-20) (дата обращения: 10.11.2021).

<sup>14</sup>Волков А.А. Ипотечное кредитование: сущность, функции, классификация //Вестник Академии знаний. 2020. № 3. С. 325.

предложить меры по совершенствованию законодательства в данной области.

**Объектом** данного исследования являются общественные отношения, возникающие в связи с залогом недвижимого имущества, а предметом – нормы права, регулирующие отношения при возникновении, изменении и прекращении отношений ипотеки и материалы судебной практики, в которых указанные нормы применяются.

Степень научной разработанности велика и подтверждается трудами таких ученых, как Калугин Р.А., Баронин С.А. и В.С. Казейкина В.С., работы которых посвящены основным проблемным аспектам развития института залога недвижимого имущества на протяжении всей истории его существования. Гришаев С.П., Суханов Е.А. и ряд других цивилистов посвятили множество работ в сфере залога. С.П. Гришаев внес вклад значительный вклад в исследование обращения взыскания на заложенное имущество, Е.А. Суханов – исследование исторического аспекта понятия залога и в формулирование его понятия. Р.С. Бевзенко уделял много внимания акцессорности залоговых обязательств и добросовестности залогодержателей. Вместе с тем представляется необходимым, учитывая уже имеющиеся теоретические разработки, провести анализ современной практики применения судами норм об ипотеке, так как изменения в Федеральный закон от 16.07.1998 N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» повлекли и другой подход судов в разрешении споров, связанных с ипотекой.

**Методологическую основу исследования составили** следующие методы познания: диалектический, сравнительно-правовой, аналитический, юридико-технический.

#### **Результаты исследования**

Первоначально следует кратко осветить историю развития правового института ипотеки.

Зарождение данного института произошло в Древней Греции в результате проведения реформы долгового права – сисахфии (суть которой была в сложении долгов). После проведения сисахфии ответственность должника теперь обеспечивалась перед кредитором таким залогом<sup>15</sup>. Дальнейшее развитие нормативного регулирования ипотеки происходило в Древнем Риме<sup>16</sup>. Развитие выразилось в том, что именно в Древнем Риме ипотека приобрела форму, наиболее близкий к современному ее состоянию.

Что касается России, то институт залога в целом начал формироваться на этапе появления правовых способов защиты частной собственности. Но впервые легально закреплены основы залога недвижимости были в Псковской судной грамоте 1467 года. Уже тогда залог рассматривался как способ обеспечения договора.

Следующий этап развития института залога недвижимости тесно связан с деятельностью М. Сперанского. В середине XIX века под его руководством был издан свод Гражданских законов, в котором содержались основы правового регулирования залога, в том числе и недвижимого имущества - ипотеки.

В советский период (1917-1990) развитие института ипотеки было приостановлено, что было связано с изменением государственного устройства, сменой идеологии, в результате приведшими к отрицанию всех форм собственности, за исключением государственной.

В 1990-е годы институт ипотеки был возрожден и продолжил свое развитие в отечественном праве. Основным этапом в законодательном урегулировании института ипотеки стало принятие Федерального закона от 16 июля 1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее по тексту - ФЗ № 102-ФЗ)<sup>17</sup>.

Актуальным вопросом с точки зрения цивилистики как науки, является определение понятия «ипотека». На основе положений Гражданского кодекса РФ (далее по тексту – ГК РФ) можно сделать вывод, что этот вид залога – родовой для общего понятия залога, закрепленного в статье 334 ГК РФ<sup>18</sup>.

Авторы Баронин С.А. и Казейкин В.С. определяют ипотеку «как залог недвижимости, предоставляемый в обеспечение какого-либо денежного обязательства»<sup>19</sup>. Гришаев С.П. дает весьма схожее определение, по которому «ипотека – это разновидность имущественного залога, служащего обеспечением исполнения основного денежного обязательства, особенностью которого является то, что предметом всегда является недвижимое имущество и кроме этого - право аренды этой недвижимости»<sup>20</sup>.

Суханов Е.А. характеризует ипотеку следующим образом: «ипотека – это единственный вид залога, при котором залогодатель всегда сохраняет право владения и пользования

<sup>15</sup> Калугин Р.А. Залог в римском праве // Проблемы правового обеспечения безопасности личности, общества и государства. 2015. № 1. С. 267-270.

<sup>16</sup> Так же. С. 273.

<sup>17</sup>Ерошенков С.Г. Анализ истории и эволюции ипотеки на примере развитых и развивающихся стран – М.: МТ-Пресс. 2004. С. 19.

<sup>18</sup>Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 № 51-ФЗ. [Электронный ресурс]. URL:

[http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_5142/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/) (дата обращения: 18.11.2021).

<sup>19</sup>Ипотечное кредитование жилищного строительства: Учеб. пособие / под. общ. ред. С.А. Баронина, В.С. Казейкина. М.: ИНФРА-М, 2014. С. 122.

<sup>20</sup>Гришаев С.П. Все о недвижимости (регистрация права, купля-продажа, мена, дарение, аренда, наем жилого помещения, ипотека, наследование): Учебно-практическое пособие. – М.: Издательство БЕК. 2000. С. 128.

заложенным недвижимым имуществом»<sup>21</sup>.

По справедливому мнению Бевзенко Р.С. ипотеку не следует понимать исключительно лишь как обязательственное правоотношение. Исследователь аргументировал это тем, что залог товаров в обороте не обладает важнейшим качеством залогового права - качеством следования. Если обратиться к прямому толкованию отдельных положений § 3 главы 23 ГК РФ, то здесь можно понять, что законодатель указывает на признаки вещной природы залога<sup>22</sup>. Р.С. Бевзенко в связи с этим подчеркивал, что весьма важно разделение залога как вещного права и договора залога. Возможны ситуации, когда договор залога заключен, но право залога еще не возникло.

Хотя, в научном сообществе существуют и иные, срединные точки зрения по данному вопросу. Например, В.В. Кулаков считает, что само право на предмет залога относится к вещным правам, а отношение, которое возникает в связи с установлением залога, является однозначно обязательственным<sup>23</sup>.

Представляется, следует обратить внимание на точки зрения, схожие с взглядами В.В. Кулакова, и не следует отрицать вещный характер ипотеки как разновидности залога, так как и для должника и для кредитора, в первую очередь значимость имеют именно вещные права, возникающие в отношении предмета залога, включающего стоимость имущества. Одновременно не следует отрицать, что ипотеке присущ обязательственный характер. Это следует из того, что отношения, возникающие из установления ипотеки, могут рассматриваться и как дополнительное обязательство, то есть обязательство, носящее акцессорный (дополнительный) характер по отношению к основному обязательству.

Отличает ипотеку от простого залога ее особый предмет. Данное положение вытекает из п. 1 статьи 1 ФЗ № 102-ФЗ. Одна сторона, залогодержатель, кредитор по обязательству, обеспеченного ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества залогодателя перед другими кредиторами залогодателя. Предметом ипотеки может быть лишь недвижимое имущество. В статье 5 ФЗ № 102-ФЗ дан перечень такого имущества<sup>24</sup>:

- Земля (за исключением некоторых земельных участков – например, таких, которые

находятся в государственной или муниципальной собственности и др.);

- Предприятия, здания, сооружения, иное недвижимое имущество, используемое в предпринимательской деятельности;

- Жилые дома, квартиры, части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат;

- Строения потребительского назначения (дачные домики, гаражи. Главный критерий для определения, относятся ли строения к таковому – цель его использования – потребительская. Что означает, что она не должна быть связана с осуществлением предпринимательской деятельности, извлечением прибыли);

- Воздушные, морские, речные суда;

- Машинные места (относительно недавно отнесенные законодателем к недвижимому имуществу).

Положения указанной статьи ФЗ № 102-ФЗ являются специальными по отношению к статье 130 ГК РФ. Указанный перечень недвижимого имущества, закрепленный в ФЗ № 102-ФЗ, является исчерпывающим.

Перейдем к анализу проблем правоприменения, а именно к проблеме обращения взыскания на жилье, обремененное ипотекой<sup>25</sup>.

ФЗ № 102-ФЗ закрепил в пункте 1 статьи 78 положение: «взыскание может обращено на жилой дом или квартиру только при условии, что они были заложены по договору об ипотеке или же по ипотеке в силу закона в обеспечение возврата кредита или целевого займа, предоставленного банком на приобретение или строительство жилого дома или квартиры, их капитальный ремонт или иное неотделимое улучшение, а также на погашение ранее предоставленного кредита или займа на их приобретение». На всякий ли жилой дом или жилую квартиру можно обращать взыскание? Более десяти лет ведется дискуссия по этому вопросу.

В Определении Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 21 июня 2011 г. № 48-В11-10 вышеуказанное положение ФЗ № 102-ФЗ толковалось в совокупности с пунктом 2 статьи 6 и пунктом 1 статьи 50 указанного закона и был сделан вывод о том, что «Наличие у гражданина-должника жилого помещения, являющегося единственным пригодным для постоянного проживания помещением для него и членов его семьи, совместно проживающих в принадлежащем помещении, не является препятствием для

<sup>21</sup>Российское гражданское право: Учебник: В 2 т. Т. II: Обязательственное право / Отв. ред. Е.А. Суханов. – 2-е изд., стереотип. М.: Статут. 2011. С.108.

<sup>22</sup>Бевзенко Р.С. Понятие и возникновение права залога// Закон. 2016. № 3. С. 26-37.

<sup>23</sup>Кулаков В.В. Залог недвижимости как способ обеспечения исполнения обязательств: Дис...канд. юрид. наук. Ульяновск, 1999. С. 102.

<sup>24</sup>Федеральный закон от 16 июля 1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». [Электронный ресурс]. URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_19396/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19396/) (дата обращения: 05.11.2021).

<sup>25</sup>Алтухова Н.В., Кучапина А.А. Анализ тенденций ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации // Символ науки. 2016. № 3. С. 14

обращения на него взыскания, если соответствующее жилое помещение является предметом ипотеки»<sup>26</sup>.

На один год позже противоположная позиция о недопустимости обращения взыскания на единственное жилье была отражена в Постановлении Конституционного Суда РФ от 14 мая 2012 г. № 11-П, где указывалось, что имущественный (исполнительский) иммунитет в отношении единственного помещения по-прежнему существует и недопустимы нарушения этого иммунитета. Конституционный суд РФ делал акцент на том, что ограничение права собственности должно происходить только при необходимости защиты конституционно значимых ценностей. Конституционный суд подробно разъяснил, что государство выполняет социальные функции и обязано осуществлять заботу о гражданах, возлагая на органы власти обязанности по обеспечению достойных условий жизни, в том числе и по обеспечению и защите права каждого на жилище»<sup>27</sup>.

В 2021 году Конституционный суд РФ вновь вернулся к этому вопросу, проверяя конституционность положений абзаца 2 ч. 1 ст. 446 ГПК РФ. В Постановлении Конституционного суда от 26 апреля 2021 г. № 15-П изложены условия, при наличии которых Конституционный суд считает возможным наложение взыскания на жилье должника, являющееся единственным помещением, пригодным для его постоянного проживания<sup>28</sup>. Правда, следует отметить, что фабула дела была связана не с ипотекой, а с банкротством, но можно предположить, что данная позиция Конституционного суда будет учитываться судами при решении вопросов об обращении взыскания по ипотечным долгам.

Практически одновременно с этим Банком России были даны рекомендации кредиторам до 31 марта 2021 года включительно не обращать

взыскание на единственное жилье тех, кто пострадал от коронавируса<sup>29</sup>. Каким образом данные рекомендации и разъяснения повлияли на практику судов, разрешающих споры об обращении взыскания на жилье, являющееся предметом ипотеки?

С одной стороны, существуют судебные решения, вынесенные в пользу должников.

Выборгский городской суд Ленинградской области рассматривал аналогичный иск к приставу исполнителю, к которому кредитор предъявлял претензии о бездействии. Пристав же ссылаясь на то, что жилье должника, являющееся предметом ипотеки – единственное, в связи с чем на него нельзя обращать взыскание. Суд, рассмотрев дело, 8 июля 2020 года, отказал в удовлетворении иска к приставу-исполнителю<sup>30</sup>.

Весной 2021 года Шадринский районный суд Курганской области, рассматривая иск к приставу-исполнителю. К приставу предъявлялись претензии о его бездействии и о необращении взыскания на жилье должника, которое было для нее единственным. Суд, исходя из того, что в соответствии со статьей 446 ГПК РФ, на единственное жилое помещение не может быть обращено взыскание, отказал в удовлетворении иска к приставу-исполнителю, поддержав тем самым должника.<sup>31</sup>

Но появляются материалы судебной практики, которые свидетельствуют о том, что суды стали занимать и иную позицию – допускать обращение взыскания на единственное жилье должника.

Так, например, в мае 2021 года Арбитражный суд Вологодской области постановил, что взыскание может быть обращено на двухэтажный жилой дом должника, который являлся ее единственным жильем. Указанный дом был предоставлен в обеспечение кредитного обязательства должника<sup>32</sup>.

Четырнадцатый арбитражный апелляционный

<sup>26</sup>Определение Верховного Суда РФ от 21 июня 2011 г. № 48-В11-10. [Электронный ресурс]. URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/58103339/> (дата обращения: 10.11.2021).

<sup>27</sup>Постановление Конституционного Суда РФ от 14 мая 2012 г. № 11-П «По делу о проверке конституционности положения абзаца второго части первой статьи 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан Ф.Х. Гумеровой и Ю.А. Шикинова». [Электронный ресурс]. URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_129823/92d969e26a4326c5d02fa79b8f9cf4994ee5633b](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_129823/92d969e26a4326c5d02fa79b8f9cf4994ee5633b) (дата обращения: 12.11.2021).

<sup>28</sup>Постановление Конституционного Суда РФ от 26 апреля 2021 г. № 15-П «По делу о проверке конституционности положения абзаца второго части первой статьи 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации и пункта 3 статьи 213.25 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» в связи с жалобой гражданина И.И. Ревкова». [Электронный

ресурс]. URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_382961/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_382961/) (дата обращения: 11.11.2021).

<sup>29</sup>Информационное письмо Банка России от 24.12.2020 № ИН-06-59/177 «О продлении отдельных мер по ограничению последствий распространения коронавирусной инфекции (COVID-19)». [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/law/hotdocs/66696.html/> (дата обращения: 05.11.2021).

<sup>30</sup> Решение Выборгского городского суда Ленинградской области от 8 июля 2020 г. по делу № 2А-1525/2020. [Электронный ресурс]. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/qnsVhOKWnUNr/> (дата обращения: 11.11.2021).

<sup>31</sup> Решение Шадринского районного суда Курганской области от 25 марта 2021 г. по делу № 2В-605/2021. [Электронный ресурс]. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/SWjTBP7X2kxX/> (дата обращения: 11.11.2021).

<sup>32</sup>Решение Арбитражного суда Вологодской области от 25 мая 2021 г. по делу № А13-

суд, рассматривая аналогичное решение суда первой инстанции (тоже Арбитражного суда города Вологды) 2 ноября 2021 года оставил без изменения предыдущее решение, признав его правомерным и также сославшись на разъяснения, данные Конституционным судом в Постановлении N 15-П<sup>33</sup>.

Таким образом, исходя из проанализированных норм закона, а также основываясь на положениях Постановления Конституционного суда РФ от 26 апреля 2021 г. N 15-П следует, что единственное жилое помещение может быть предметом ипотеки и на него может быть обращено взыскание.

В связи с этим целесообразным было бы приведение в соответствие с Постановлением Конституционного суда N 15-П, норм законодательства об исполнительном производстве, норм ГПК РФ связанных с обращением взыскания на недвижимое имущество (статья 69 Федерального Закона «Об исполнительном производстве», посвященная порядку обращения взыскания; статья 446 ГПК РФ, посвященная имуществу, которое не подлежит взысканию). На законодательном уровне необходимо установить определенные пределы, в каких действует исполнительский иммунитет в отношении единственного жилья должника. Следовало бы определить критерии, при которых суды могут обращать взыскание на такое имущество. Например, можно в качестве критерия рассматривать соразмерность доходов должника его обязательствам перед кредитором. Если они несоизмеримы, то обращение взыскания будет допустимым. Также в качестве критерия можно предложить закрепить сравнение помещения, являющегося предметом залога, с минимальным уровнем обеспеченности жилплощадью. Если помещение, являющееся предметом залога, существенно (в несколько раз) превышает этот уровень, то обращение взыскания было бы допустимым).

#### **Выводы**

Законодательно в России закреплён исчерпывающий перечень предметов ипотеки. Но в то же время вопрос о возможности наложения взыскания на единственное жилое помещение сохраняет дискуссионный характер. Можно предположить, что дальнейшая практика правоприменения будет следовать позиции Конституционного суда, выраженной в Постановлении N 15-П и что будет осуществляться взыскание единственного жилья, являющегося предметом ипотеки. Поскольку Постановление N 15-П увидело свет сравнительно недавно, объем практики, достаточный для того, чтобы делать выводы о тенденциях в ней, еще не сформировался.

Такая практика будет стремительно развиваться. Но, как уже отмечалось, Конституционный суд указывал на ситуативность принятия такого решения, на необходимость наличия некоторых условий для принятия такого решения. Такие критерии должны быть закреплены на нормативном уровне. Имеющиеся на данный момент решения свидетельствуют о преобладании интересов кредитора над интересами должника в ипотечном правоотношении. Необходимо же обеспечить защиту интересов и должников, слабое положение которых стало особо беззащитным в условиях распространения пандемии коронавирусной инфекции. Обеспечению таковой защиты как раз будет способствовать определение критериев случаев, в которых возможно обращение взыскания на единственное жилье должника.

#### **СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ:**

1. Алтухова Н.В., Кучапина А.А. Анализ тенденций ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации // Символ науки. 2016. № 3. С. 14-20.
2. Бевзенко Р.С. Понятие и возникновение права залога // Закон. 2016. № 3. С. 26-45.
3. Волков А.А. Ипотечное кредитование: сущность, функции, классификация // Вестник Академии знаний. 2020. № 3. С. 325-330.
4. Гришаев С.П. Все о недвижимости (регистрация права, купля-продажа, мена, дарение, аренда, наем жилого помещения, ипотека, наследование): Учебно-практическое пособие. – М.: Издательство БЕК. 2000. 253 с.
5. Ерошенков С.Г. Анализ истории и эволюции ипотеки на примере развитых и развивающихся стран – М.: МТ-Пресс. 2004. С. 19-34.
6. Ипотечное кредитование жилищного строительства: Учеб. пособие / под. общ. ред. С.А. Баронина, В.С. Казейкина. М.: ИНФРА-М, 2014 142 с.
7. Калугин Р.А. Залог в римском праве // Проблемы правового обеспечения безопасности личности, общества и государства. 2015. № 1. С. 267-270.
8. Кулаков В.В. Залог недвижимости как способ обеспечения исполнения обязательств: Дис...канд. юрид. наук. Ульяновск, 1999. С. 102.
9. Родименкина В.В. Особенности обращения взыскания на имущество, являющееся предметом ипотеки // Ленинградский юридический журнал. 2020. № 4. С. 88-92.
10. Российское гражданское право: Учебник: В 2 т. Т. II: Обязательственное право / Отв. ред. Е.А. Суханов. – 2-е изд., стереотип. М.: Статут. 2011. 443 с.

210119/2019. [Электронный ресурс]. URL: <https://kad.arbitr.ru/Card/3314fbb2-5f99-4144-ba70-c6b1266d414d> (дата обращения: 11.11.2021).

<sup>33</sup>Решение Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 2 ноября 2021 г. по делу №

A15-210119/2019. [Электронный ресурс]. URL: <https://kad.arbitr.ru/Card/3314fbb2-5f99-4144-ba70-c6b1266d414d> (дата обращения: 11.11.2021).