

## Залог недвижимого имущества: риски для кредитора

© 2016 Понька Виктор Федорович  
доктор юридических наук, профессор  
Российский университет дружбы народов  
117198, г. Москва, ул. Миклухо-Маклая, д. 10/2  
E-mail: vfponka@mail.ru

Рассматриваются положения реформированного Гражданского кодекса Российской Федерации, относящиеся к залому жилого помещения. Анализ законодательных положений дополняется рассмотрением судебной практики из споров по заложенному имуществу. Определяются критерии баланса интересов должника и кредитора.

*Ключевые слова:* залог, заложенное имущество, ипотека, обязательства должника, права кредитора.

Любому начинающему обучению юристу известно, что залог недвижимого имущества как способ обеспечения исполнения обязательства является наиболее надежным, поскольку неисполнение должником обязательства в надлежащей форме, как это предусмотрено договором, означает возможность для кредитора обратиться взыскание на предмет залога. По общему правилу, это действительно так. Однако многообразие гражданских правоотношений настолько велико, что встречаются ситуации, когда это общее правило не способно обеспечить законные интересы кредитора.

В частности, речь идет о случаях, когда заемщиком выступает лицо, ранее состоявшее в браке, обеспечивающее свои обязательства залогом недвижимого имущества.

Известно, что, принимая решение о выдаче займа (кредита), банк опирается не только на информацию, изложенную заемщиком в анкете, но и на другие открытые источники, к которым относятся:

- анкета, заполняемая заемщиком;
- паспорт.

Однако по сложившейся практике становится понятно, что в анкете заемщик может не указать как наличие действующего официального брака, так и умолчать об уже расторгнутом браке. Что касается паспорта, то отметки о наличии действующего брака или уже расторгнутого может и не быть в случае, если лицо сменило паспорт.

У заемщика в таких случаях имеются вполне реальные риски, порождаемые отсутствием объективной информации о наличии официального действующего или расторгнутого брака. Что же влечет за собой отсутствие такой информации?

На самом деле существует несколько вариантов развития событий.

Например, заемщик, вносящий в качестве обеспечения обязательства по возврату кредита

(займа) недвижимое имущество, предлагает банку проверить сведения о закладываемом имуществе:

1) по свидетельству о государственной регистрации права собственности, которое заемщик предоставляет в подтверждение наличия имущества;

2) выписке из ЕГРП, которая подтверждает соответствующего собственника имущества, а также возможные обременения права собственности закладываемого имущества.

Проверка предоставленного и полученного документа может показать, что лицо, предоставившее данные документы, действительно является полноправным собственником закладываемого имущества. Однако на деле это совсем не так.

Если лицо (заемщик) состоит в законном браке, то все приобретенное в период брака имущество является общей совместной собственностью супругов и, следовательно, супруг, который не знал о возможности залога собственности, может оспорить это действие. Такая ситуация, как мы понимаем, выступает существенным риском для кредитора, поскольку лишает его возможности удовлетворить собственные законные интересы за счет заложенного имущества.

Известно, что в соответствии со ст. 34 Семейного кодекса Российской Федерации (СК РФ) имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью. Общим имуществом супругов считаются также приобретенные за счет общих доходов супругов движимые и недвижимые вещи и любое другое нажитое супругами в период брака имущество в независимости от того, на чье имя оно приобретено либо на имя кого или кем из супругов внесены денежные средства. Кроме того, согласно п. 1, 3 ст. 38 СК РФ раздел общего совместного имущества супругов может быть произведен как в период действия брака, так и после его растор-

жения по требованию любого из супругов. При наличии спора раздел общего совместного имущества супругов, а также порядок определения долей супругов в этом имуществе осуществляется в судебном порядке.

В качестве примера можно привести интересное судебное дело. Брак между супругами был заключен в 1975 г. В период брака в 1997 г. супруг приобретает жилой дом. Брак был расторгнут решением мирового судьи в 2007 г. В 2013 г. бывший супруг обращается с иском в суд к бывшей супруге о признании последней утратившей право пользования жилым домом и выселении ее из этого дома. Бывшая супруга, несмотря на то, что ее бывший муж указал себя в качестве собственника дома, подает встречный иск к нему о признании ее дольщицей в этом жилом доме. Суд признал право собственности на половину доли в жилом доме, поскольку п. 1 ст. 39 СК РФ говорит о равенстве долей супругов при разделе совместно нажитого имущества, если отсутствует договорной раздел имущества. Таким образом, суд передал часть собственности на имущество бывшему супругу, несмотря на то, что брак был официально расторгнут несколько лет назад<sup>1</sup>.

Более того, судебная практика показывает, что даже в случае, если в период брака супруги взяли кредит и выступили созаемщиками, хотя выплатой кредита занималось исключительно третье лицо, имущество, приобретенное на заемные средства, является общим совместным. В частности, «один из бывших супругов, на которого был оформлен объект недвижимости, искренне считал себя единственным собственником данного объекта и не ожидал предъявления от другого бывшего супруга требований о разделе совместно нажитого имущества. Такая позиция была оправдана тем, что жилье было куплено на кредитные средства по кредитному договору, созаемщиками по которому в свое время выступили оба супруга, еще находясь в браке, но погашением кредита занималась исключительно мать одного из них. Суд в своем решении о признании права собственности на жилье обоих супругов в равных долях и разделе данного имущества указал, что факт исполнения обязательств по кредитному договору матерью одного из бывших супругов в данном случае правового значения не имеет, поскольку денежные средства, полученные бывшими супругами по кредитному договору, являются их общими денежными средствами, а мать не лишена права обратиться к ним с требованиями о взыскании сумм, выплаченных ею в счет исполнения их кредитных обязательств»<sup>2</sup>.

Как видно из приведенных примеров, в таких случаях кредитор всегда оказывается в рискованной ситуации, поскольку не застрахован от требований, предъявляемых бывшим супругом в отношении совместно нажитого имущества.

Указанные риски сохраняются даже в том случае, если заемщик, предоставляющий соответствующие документы о праве собственности закладываемого имущества, подтверждает таким образом давность своего владения и его продолжительность.

Даже если при проверке в банке выяснится, что брак, в котором ранее состоял заемщик, расторгнут более трех лет назад, т.е. уже истек общий срок исковой давности, это обстоятельство не может избавить банк от рисков необеспеченности выданного займа заложным имуществом.

Известно, что в соответствии с п. 7 ст. 38 СК РФ к требованиям о разделе общего имущества супругов, брак которых расторгнут, применяется трехлетний срок исковой давности. Однако в п. 19 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 5 ноября 1998 г. № 15 «О применении судами законодательства при рассмотрении дел о расторжении брака» прямо указано, что течение трехлетнего срока исковой давности для требований о разделе имущества, являющегося общей совместной собственностью супругов, брак которых расторгнут (п. 7 ст. 38 СК РФ), следует исчислять не со времени прекращения брака (дня государственной регистрации расторжения брака в книге регистрации актов гражданского состояния при расторжении брака в органах записи актов гражданского состояния, а при расторжении брака в суде - дня вступления в законную силу решения), а со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права (п. 1 ст. 200 Гражданского кодекса РФ).

Таким образом, если бывший супруг узнал о нарушении своего права спустя много лет после расторжения брака, срок исковой давности начинает течь именно с момента, когда ему стало об этом известно. Именно поэтому кредитор не может быть уверен, что его законные имущественные интересы могут быть обеспечены заложным имуществом заемщика, если последний ранее состоял в законном браке.

<sup>1</sup> См.: Решение Октябрьского районного суда г. Омска от 28 янв. 2014 г.

<sup>2</sup> Цит. по: *Пластинина Н.* Залог недвижимости и права бывших супругов // *Жилищное право.* 2015. Январь (№ 1). См. также: *Стерликов Ф.Ф.* Модели хозяйствования // *Экономические науки.* 2012. № 3 (88). С. 56.