

УДК – 347
ББК – 67.404

ЛЯПИНА Е.В.,

магистрант Финансового университета
при Правительстве Российской Федерации
г. Москва, Российская Федерация

Научный руководитель: С.А. Иванова,
доктор юридических наук, профессор Финансового университета
при Правительстве Российской Федерации
г. Москва, Российская Федерация

12.00.03 – гражданское право; предпринимательское право; семейное право;
международное частное право

НАСЛЕДОВАНИЕ ПРАВ В СФЕРЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

Аннотация. В статье проводится анализ дискуссионного вопроса о наследовании прав в сфере ипотечного кредитования, а также природы прав лиц, являющихся их потенциальными участниками, в отношении наследства в рамках установленного в законодательстве механизма наследования.

Ключевые слова: наследование, наследственное право, ипотека, банк.

LYAPINA E.V.,

undergraduate Financial University under the Government
of the Russian Federation Moscow, Russian Federation

Research supervisor: S.A. Ivanova,
doctor of jurisprudence, professor Financial University under the Government of the
Russian Federation Moscow, Russian Federation

INHERITANCE THE RIGHTS IN THE FIELD OF MORTGAGE LENDING

Annotation. The article analyzes the discussion on the inheritance of rights in the sphere of mortgage lending, as well as the nature of the rights of persons who are potential participants in the inheritance, within the framework of the inheritance mechanism established in the legislation.

Keywords: inheritance, hereditary law, mortgage, bank.

В соответствии со ст. 1112 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) в наследственную массу, помимо прав, входят обязанности наследодателя. Если наследодатель на момент смерти имел имущественные обязательства перед банками по кредитным договорам, его долги по данным договорам включаются в состав наследственной массы.

Согласно п. 1 ст. 1175 ГК РФ, наследники, принявшие наследство, отвечают по долгам наследодателя солидарно. Каждый наследник отвечает по долгам наследода-

теля в пределах стоимости перешедшего к нему наследственного имущества.

Кредиторы наследодателя, согласно п. 3 ст. 1175 ГК РФ, вправе предъявить свои требования к принявшим наследство наследникам в пределах сроков исковой давности. В наследственную массу входят кредитные обязательства по долгам наследодателя в размере, равном стоимости наследственного имущества.

При заключении договора ипотеки (залоге недвижимости) риск смерти заемщика застрахован в пользу банка. В этом случае страховая компания выплатит банку

сумму страхового покрытия, а наследники примут в наследство имущество без каких-либо обременений. В договоре страхования жизни предусматриваются конкретные условия, на основании которых смерть считается страховым случаем и, как правило, наступает вследствие несчастного случая.

Если конкретный случай не подпадает под страховую, то с момента открытия наследства возникают обязательства у наследников по оплате ипотечного кредита. При получении правоустанавливающих документов банк на основании п. 3 ст. 1175 ГК РФ вправе предъявить требования к наследникам для погашения ими задолженности по ипотечному договору. Помимо обязанности погашения кредитных обязательств, возникает обязанность по оплате пени, процентов, неустоек, штрафов, то есть по всем видам ответственности по условиям ипотечного договора. Наследники, как правопреемники, принимают на тех же условиях обязательства по ипотечному договору, и никто не имеет права изменять условия договора.

Согласно п. 1 ст. 819 ГК РФ, в рамках кредитного договора у должника есть две основных обязанности – вернуть полученную сумму кредита и уплатить банку проценты на нее. В соответствии со ст. 1154 ГК РФ наследство может быть принято в течение шести месяцев со дня открытия наследства. Возникает ситуация, которая напрямую противоречит справедливости и разумности. В установленный законом срок – шесть месяцев для объявления всех наследников, платежи на счет в банк не поступают, а следовательно, на основании ст. 819 ГК РФ начисляется неустойка, проценты и другие предусмотренные виды ответственности.

Потенциальным наследникам целесообразно обратиться с заявлением в банк о приостановлении исполнения договора, предоставив свидетельство о смерти, что является уважительной причиной возникновения просрочек в оплате. В противном случае при непоступлении денежных средств на счет банк может обратиться в суд с иском о взыскании задолженности с наследников и обращении взыскания на

объект ипотеки. В случае если круг наследников устанавливается в судебном порядке, судебное разбирательство будет приостановлено до момента определения лиц, обязанных погашать кредит, но все неустойки и штрафы продолжают увеличиваться.

Судебная практика не имеет единого подхода к данному спору.

Решением Автозаводского районного суда г. Тольятти Самарской области от 14.07.2015 г. по иску Открытого акционерного общества «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» к Сайфулину, Сайфулиной, Глуховской, Глуховскому о взыскании задолженности по кредитному договору, обращении взыскания на заложенное имущество были удовлетворены исковые требования.

В решении указано, что наследник должника по кредитному договору обязан вернуть кредитору полученную наследодателем денежную сумму и уплатить проценты на нее в срок и в порядке, которые предусмотрены договором займа. Поскольку смерть должника не влечет за собой прекращения обязательств по заключенному им договору, наследник, принявший наследство, становится должником и исполняет обязанности по их исполнению со дня открытия наследства. Следовательно, наследник должника по кредитному договору обязан не только вернуть полученную денежную сумму, но и уплатить проценты на нее в срок и в порядке, которые предусмотрены договором займа.

В пункте 61 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29 мая 2012 г. № 9 «О судебной практике по делам о наследовании» разъяснено, что, поскольку смерть должника не влечет за собой прекращения обязательств по заключенному им договору, наследник, принявший наследство, становится должником и исполняет обязанности по их исполнению со дня открытия наследства (например, если наследодателем был заключен кредитный договор, обязанности по возврату денежной суммы, полученной наследодателем, и уплате процентов на нее). Проценты, подлежащие уплате в соответствии со ст. 395 ГК РФ, взимаются за неис-

полнение денежного обязательства наследодателем по день открытия наследства, а после открытия наследства за неисполнение денежного обязательства наследником, по смыслу п. 1 ст. 401 ГК РФ – по истечении времени, необходимого для принятия наследства (приобретения выморочного имущества). Размер задолженности, подлежащей взысканию с наследника, определяется на время вынесения решения суда. Таким образом, смерть должника не влечет за собой прекращения обязательств по заключенному им кредитному договору [2].

Определением судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 30.10.2012 г. по гражданскому делу № 33-4613/12 по исковому заявлению акционерной компании «Газпромбанк Моргидж» к Е.К.Лапицкой, И.К.Мак (Галустян) о взыскании суммы займа, процентов за пользование займом, обращении взыскания на предмет ипотеки, взыскании судебных расходов удовлетворены иски требования частично. Судом первой инстанции правильно установлено, что после смерти Н.А.Москалец 31.08.2009 г. ЗАО «Регион Ипотека Ставрополь» в адрес Н.А.Москалец и И.К.Галустян направило требование о полном досрочном исполнении обязательств по договору займа, которое ответчиками не исполнено. С 31.08.2009 г. по день обращения в суд истец никаких требований о возврате суммы долга и начисленных процентов за пользование денежными средствами ни в досудебном, ни в судебном порядке к ответчикам Е.К.Лапицкой и И.К.Галустян не предъявлял, никаких попыток для обращения в суд с иском также не предпринимал [1].

В соответствии со ст. 404 ГК РФ неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства произошло по вине обеих сторон, суд, следовательно, уменьшает размер ответственности должника. Суд также вправе уменьшить размер ответственности должника, если кредитор умышленно или по неосторожности содействовал увеличению размера убытков, причиненных неисполнением, либо не принял разумных мер к их уменьшению. Отсутствие на протяжении длительного пе-

риода времени каких-либо требований погасить долг свидетельствует о бездействии истца, которое привело к увеличению задолженности по процентам. Суду истец не смог привести уважительных причин длительного непредъявления требований к ответчикам об исполнении обязательств, вытекающих из заключенного договора займа.

Вместе с тем, установив факт злоупотребления правом, например, в случае намеренного, без уважительных причин длительного непредъявления кредитором, осведомленным о смерти наследодателя, требований об исполнении обязательств, вытекающих из заключенного им кредитного договора, к наследникам, которым не было известно о его заключении, суд, согласно п. 2 ст. 10 ГК РФ, отказывает кредитору во взыскании указанных выше процентов за весь период со дня открытия наследства, поскольку наследники не должны отвечать за неблагоприятные последствия, наступившие вследствие недобросовестных действий со стороны кредитора.

На основании изложенного, а также учитывая то обстоятельство, что на момент смерти Н.А.Москалец задолженности не имелось, суд отказал банку в удовлетворении исковых требований о взыскании процентов по договору.

В приведенной выше ситуации установлена вина банка по причине того, что банк не предъявлял требований о погашении задолженности к наследникам на протяжении длительного периода времени, а наследники не знали о существовании ипотечных обязательств.

Если одним из наследников оказался супруг наследодателя, то требования банка были удовлетворены, поскольку при заключении договора ипотеки (залоге недвижимости) необходимо согласие супруга, и поэтому он в момент принятия наследства знает о существовании кредитного обязательства, а его действия квалифицировались бы как нарушение условий договора, в связи с чем наступила бы ответственность в виде штрафных санкций банка.

Если наследникам было известно о наличии ипотечного кредита у наследодателя, о предмете залога, то наследники мо-

гут не сообщать в банк о смерти наследодателя и продолжать платить по долгам, во избежание уплаты процентов по договору за период, установленный для вступления в наследство, а также для оформления права собственности.

Кроме того, банковская тайна может не позволить наследникам исполнить свои обязательства. Банк обязан принять заявление от наследников, но никакой информации о номере счета и иных данных по ипотечному договору наследодателя потенциальным наследникам не сообщит, что сделает невозможным исполнение обязательств по кредитному договору.

В российском законодательстве следует прописать процедуру выплаты кредитных обязательств наследниками, во избежание разных толкований судами норм права. Необходимо прописать конкретную процедуру выплаты ипотечного кредита, можно прописать, что нотариус может приостановить в банке действие договора ипотечного кредитования, пока не будут получены правоустанавливающие документы наследниками.

Вместе с тем у добросовестного наследника, исполнявшего ипотечные обязательства в период срока принятия наследство, есть право на взыскание денежных средств в размере доли наследственного имущества с других наследников, но законодательством эта процедура не конкретизирована.

В настоящее время в сложившейся практике наследникам можно только посоветовать договариваться друг с другом об оплате ипотечных обязательств, чтобы избежать платежей по штрафным санкциям банка, а также для экономии времени и денежных затрат на судебные дела.

Список литературы:

[1] Определение судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краево-

го суда от 30.10.2012 г. по гражданскому делу № 33-4613/12 по исковому заявлению акционерной компании «Газпромбанк Моргидж» к Лапицкой Е.К., Мак (Галустян) И.К. о взыскании суммы займа, процентов за пользование займом, обращении взыскания на предмет ипотеки, взыскании судебных расходов // ЗАО «Кодекс»: [сайт]. URL: <http://sudrf.kodeks.ru/rospravo/document/472504469> (дата обращения: 29.03.2017).

[2] Решение Автозаводского районного суда г. Тольятти Самарской области от 14.07.2015 г. по иску Открытого акционерного общества «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» к Сайфулину, Сайфулиной, Глуховской, Глуховскому о взыскании задолженности по кредитному договору, обращении взыскания на заложенное имущество // Судебные и нормативные акты РФ: [сайт]. URL: <http://sudact.ru/regular/doc/Z1MX7c4ywqla/> (дата обращения: 29.03.2017).

Spisok literatury:

[1] Opredelenie sudebnoj kollegii po grazhdanskim delam Stavropol'skogo kraevogo suda ot 30.10.2012g. po grazhdanskomu delu № 33-4613/12 po iskovomu zayavleniyu akcionernoj kompanii «Gazprombank Morgidzh» k Lapickoj E.K., Mak (Galustyan) I.K. o vzy'skanii summy' zajma, procentov za pol'zovanie zajmom, obrashhenii vzy'skaniya na predmet ipoteki, vzy'skanii sudebny'x rasxodov // ЗАО «Кодекс»: [сайт]. URL: <http://sudrf.kodeks.ru/rospravo/document/472504469> (data obrashheniya: 29.03.2017).

[2] Reshenie Avtozavodskogo rajonnogo suda g. Tol'yatti Samarskoj oblasti ot 14.07.2015 g. po isku Otkry'togo akcionernogo obshhestva «Agentstvo po ipotechnomu zhilishhnomu kreditovaniyu» k Sajfulinu, Sajfulinoj, Gluxovskoj, Gluxovskomu o vzy'skanii zadolzhennosti po kreditnomu dogovoru, obrashhenii vzy'skaniya na zalozhennoe imushhestvo // Sudebny'e i normativny'e akty' RF: [сайт]. URL: <http://sudact.ru/regular/doc/Z1MX7c4ywqla/> (data obrashheniya: 29.03.2017).

