

Научная специальность

12.00.03 «Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право»

УДК 347.27.01

DOI <https://doi.org/10.26516/2071-8136.2021.2.42>

ОТДЕЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ПРАКТИКИ ПРИМЕНЕНИЯ НОРМ ОБ ИПОТЕКЕ В СИЛУ ДОГОВОРА

© Павлова И. Ю., Смирнова У. С., 2021

Московский государственный юридический университет им. О. Е. Кутафина (МГЮА), г. Москва, Россия

Рассмотрены некоторые аспекты применения норм в сфере ипотеки в силу договора: вопросы толкования п. 1 ст. 78 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)», проблемы выселения граждан, проживающих с залогодателем, правовой смысл целевого назначения кредита при обращении взыскания на предмет ипотеки. Проанализированы возможность обеспечения ипотекой неимущественных обязательств должника, риски залогодержателя при выдаче суммы займа (кредита). Установлено, что большое значение имеет регулирование как целевого, так и нецелевого кредита, обеспеченного залогом принадлежащего гражданам жилья. Благодаря анализу актуальной судебной практики отмечено, что в настоящий момент суды не ставят решение об обращении взыскания на имущество в зависимость от целевого назначения кредита (займа); однако именно цель кредита учитывается судами при решении вопроса о выселении залогодателя и проживающих с ним лиц. Установлено, что на данном этапе развития гражданско-правовых связей остро встает вопрос защищенности прав граждан, в том числе несовершеннолетних, которые рискуют лишиться единственного пригодного для проживания жилого помещения.

Ключевые слова: ипотека в силу договора, кредит, целевое назначение, залогодатель, залогодержатель, банк, обращение взыскания на предмет ипотеки, единственное жилье.

В настоящее время в связи с развитием гражданско-правовых связей происходит расширение возможностей ипотечного кредитования, что, безусловно, увеличивает к нему интерес. Большую роль имеет ипотечное жилищное кредитование, социальное предназначение которого – формировать систему, способную обеспечить население страны доступным жильем. Одна из основных задач государства заключается в развитии и качественном регулировании системы ипотечного жилищного кредитования, так как от того, насколько успешно она будет реализована, зависит стабильность в обществе и решение актуального в современный период жилищного вопроса.

Комплексная характеристика текущего состояния рынка ипотечного кредитования возможна при анализе следующих особо значимых показателей на основе актуальных и достоверных данных: объем выданных ипотечных займов за определенный период (последние 3–4 года), темп роста просроченной задолженности и в целом количество кредитных организаций в стране, предоставляющих ипотеку¹.

Как видно из приведенной таблицы, за период с 2016 по 2018 г. наблюдалась тенденция

увеличения как числа предоставленных кредитов, так и их объема. Существует две основных причины, обусловивших рост ипотечного кредитования до 2018 г.: относительная стабилизация экономической ситуации в стране после кризиса 2014 г. и снижение процентных ставок по ипотеке (с 13,36 % в 2016 г. до 9,66 % в 2019 г. по данным, представленным на официальном сайте Банка России).

Таблица

Показатели первичного рынка ипотечного кредитования за 2016–2020 гг.²

Показатель \ Год	2016	2017	2018	2019	2020 (1-е полугодие)
Количество предоставленных кредитов	863 803	1 092 316	1 465 881	1 281 353	544 373
Объем кредитов, млн руб.	1 481 068	2 027 562	2 962 258	2 843 370	1 310 396

В 2019 г. тенденция меняется. За год число ипотечных кредитов упало на 13 %, в денежном выражении – на 4 % по сравнению с показателями 2018 г., что связано с ростом средневзвешенной ставки по кредиту до 10,56 %.

¹ Банк России : офиц. сайт. URL: <https://cbr.ru/insurance/registers/> (дата обращения: 05.06.2020).

² Составлено авторами статьи на основе данных официального сайта Центрального банка Российской Федерации.

За период с января по май 2020 г. показатели средневзвешенной ставки по кредиту сравнительно невысокие – 8,68 % в среднем. Согласно прогнозу «Эксперт РА», объем выдач ипотеки по итогам 2020 г. должен вырасти на 10–15 % и составить 3,1–3,2 трлн руб. А если в дальнейшей перспективе Центральный банк продолжит тенденцию снижения ключевой ставки, ипотечные кредиты станут дешевле, что также приведет к увеличению объема ипотечных займов.

Следовательно, на современном этапе рынок ипотеки показывает «здоровый и нормальный рост». Этому способствовало снижение процентных ставок по кредитам и, как следствие, повышение спроса на недвижимость.

Несмотря на положительные стороны рынка ипотечного жилищного кредитования, существуют и негативные факторы, способные оказать отрицательное воздействие на его развитие: существенная дифференциация стоимости жилья (особенно по регионам) и разница в доходах населения [3, с. 75]; инфляционные процессы (высокий уровень инфляции может превышать процентную ставку, тогда вкладчикам будет невыгодно держать свои средства на депозитах, банки начнут терять клиентов); необходимость в более сильной поддержке государством жилищного ипотечного кредитования.

По мнению авторов статьи, именно государство способно в должной мере контролировать сферу ипотечного жилищного кредитования путем разработки специальных программ, предназначенных для получения льгот определенными категориями населения, проведения государством грамотной антиинфляционной политики и иных мер. «Преодоление проблем в жилищной сфере возможно только путем объединения ресурсов всех заинтересованных сторон, а именно средств домохозяйств, бюджетных средств (в виде субсидирования) и средств банковской системы (посредством сокращения процентных ставок при ипотечном жилищном кредитовании)» [4, с. 198].

Справедливым представляется мнение юриста Г. П. Галкина: «Поощряя развитие ИЖК как главного способа решения жилищной проблемы в условиях рыночной экономики, государство не должно забывать и о регулировании нецелевого кредита, обеспеченного залогом принадлежащего гражданам жилья» [2, с. 57].

Ипотечное жилищное кредитование представляет собой кредит, предоставленный на приобретение жилья или в иных целях, связанных с улучшением жилищных условий (для участия в долевом строительстве, приобретения или строительства жилого помещения, его ка-

питального ремонта и в иных случаях). Такой кредит имеет особое социальное значение.

Наряду с ИЖК существуют такие виды кредита (займа), как потребительский кредит, кредит, выданный в целях, связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

В данном случае говорится об ипотеке в силу договора – это залог недвижимости, возникающий на основании заключенного сторонами договора, т. е. при наличии специальной договоренности сторон о залоге. Данный вид ипотеки «лишь выполняет обеспечительную функцию по первоначальному договору займа или кредитному договору» [1], не являясь (в отличие от ипотеки в силу закона) самостоятельным обязательством.

Представляется, что возникновение ипотеки в силу договора происходит по определенным составляющим. Лицо приобретает недвижимость (например, квартиру) и оформляет ее в свою собственность, заключает кредитный договор (например, берет потребительский кредит на свадьбу или использует эту денежную сумму для пополнения оборотных средств). Вместе с банком данное лицо заключает отдельный договор об ипотеке, по которому способом обеспечения обязательства по кредитному договору будет данная недвижимость. Лишь после этого на недвижимость накладывается обременение, а ипотека вступает в законную силу.

При ипотеке в силу договора возникают проблемы в правоприменительной практике: позиция судов не всегда единообразна в сфере обращения взыскания на имущество, заложенное по ипотеке в силу договора, в связи с чем «договор может оказаться “нерабочим”, т. е. не выполняющим свои обеспечительные функции» [5, с. 101].

Проблема возникает при применении и толковании п. 1 ст. 78 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – ФЗ «Об ипотеке»¹) о целевом назначении кредита (займа): на приобретение или строительство заложенного жилья, капитальный ремонт или иное неотделимое улучшение, а также на погашение ранее предоставленного кредита или займа на приобретение или строительство жилого дома или квартиры.

По практике прошлых лет, если суды обнаруживали, что кредит (займ) предоставлен на иные цели (не на перечисленные выше), то обращение взыскания на заложенную недвижимость невозможно.

В подтверждение данного положения можно привести некоторые судебные дела, в которых

¹ Об ипотеке (залоге недвижимости) : федер. закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ (ред. от 03.04.2020) // Собр. законодательства РФ. 1998. № 29. Ст. 3400.

обращение взыскания на имущество поставлено в зависимость от целевого назначения кредита (займа). Федеральный Арбитражный суд Западно-Сибирского округа рассматривал дело, в котором между кредитной организацией КИТ Финанс Инвестиционный банк и Г. И. Волчаниным, С. М. Волчаниной заключен кредитный договор. Банк предоставил данную сумму для финансирования личных потребностей. В обеспечение исполнения обязательств заемщиками был заключен с банком договор об ипотеке жилого помещения. Впоследствии один из заемщиков был признан банкротом. Средства на погашение кредита по заключенному ранее кредитному договору у него отсутствовали. Банк обратился в суд с иском к залогодателю с требованием об обращении взыскания на заложенное имущество. Первая инстанция вынесла решение в пользу кредитора, судом апелляционной инстанции данное решение было отменено. Суд указал на целевое назначение кредита – потребительский (личный) – и сделал вывод, что по п. 1 ст. 78 ФЗ «Об ипотеке» обратиться на него взыскание невозможно. Суд кассационной инстанции оставил это решение суда в силе¹.

Существенное значение имеет определение Конституционного Суда РФ от 17 января 2012 г. № 13-О-О², в котором отмечается, что при ипотеке нельзя обратиться взыскание на жилое помещение, которое для гражданина-должника и членов его семьи является единственным пригодным для постоянного проживания, если такие жилой дом или квартира были заложены по договору об ипотеке либо по ипотеке в силу закона в обеспечение возврата кредита на приобретение или строительство таких или иных квартир, их капитальный ремонт или иное неотделимое улучшение, а также на погашение ранее предоставленных кредита или займа на приобретение или строительство жилого дома или квартиры.

В рассматриваемый период практика была устоявшейся. Так, апелляционным определением Хабаровского краевого суда от 11 сентября 2015 г.³ суд отказал в удовлетворении требований кредитора об обращении взыскания на квартиру ответчика. Судом было установлено, что обществу с ограниченной ответственностью «Сантех Центр» был выдан кредит истцом (ПАО

«МТС-Банк») с целью пополнения оборотных средств ООО. В обеспечение исполнения заемщиком обязательств поручитель предоставил в залог банку по договору ипотеки жилое помещение, на которое просил обратиться взыскание кредитора. Обращая внимание на цель предоставления кредита и на тот факт, что спорное жилье является единственным для ответчика, суд апелляционной инстанции, как и в предыдущем деле, вынес решение в пользу заемщика.

В настоящий период толкование нормы п. 1 ст. 78 ФЗ «Об ипотеке» существенно изменилось. Значительную роль стала играть практика высших судов, которые буквально толкуют данную норму. Согласно их позиции, обращение взыскания на единственное пригодное для проживания имущество, заложенное по ипотеке в силу договора, возможно вне зависимости от целей займа (кредита).

В деле № А33-14272/2016к5⁴ рассматривался спор между Соломаха Галиной Владимировной и ПАО «Сбербанк России». Суд сделал вывод, что из буквального толкования п. 1 ст. 78 ФЗ «Об ипотеке» следует, что обращение залогодержателем взыскания на заложенную квартиру является основанием для прекращения права пользования ею залогодателем и любыми иными лицами, проживающими в квартире, при условии, что такая квартира была заложена по договору об ипотеке в целях, перечисленных в данной статье. Следовательно, целевое назначение кредита касается не оснований для обращения взыскания на имущество, а особенностей прекращения права пользования жилым помещением.

Аналогичный вывод об обращении взыскания на жилое помещение должника вне зависимости от целей предоставленного кредита сделал Арбитражный суд Московского округа в постановлении от 22 апреля 2019 г. № Ф05-4693/2019⁵.

На основе приведенных примеров можно прийти к следующему выводу. Практика судов прошлых лет, ставящих решение об обращении взыскания на имущество в зависимость от целевого назначения кредита, изменилась. Теперь ипотека в силу договора стала более обременительной для залогодателя. Ранее риски возникали у кредиторов, так как была велика вероятность невозможности обратиться взыскание на имущество и решения принимались судами не

¹ Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 24.07.2013 по делу № А46-5821/2012. Документ опубликован не был // КонсультантПлюс : справочная правовая система.

² Определение Конституционного Суда РФ от 17.01.2012 № 13-О-О. Документ опубликован не был // КонсультантПлюс : справочная правовая система.

³ Апелляционное определение Хабаровского краевого суда от 11.09.2015 по делу № 33-5043/2015. Документ опубликован не был // КонсультантПлюс : справочная правовая система.

⁴ Постановление Третьего арбитражного апелляционного суда от 06.11.2019 по делу № А33-14272/2016к5 // КонсультантПлюс : справочная правовая система.

⁵ Постановление Арбитражного суда Московского округа от 22.04.2019 № Ф05-4693/2019 по делу № А41-26396/2016. Документ опубликован не был // КонсультантПлюс : справочная правовая система.

в их пользу, а в пользу заемщиков. Сейчас, наоборот, риски существуют у должников, которые могут лишиться единственного пригодного для проживания помещения.

Одновременно при обращении взыскания на имущество возникает проблема выселения залогодателя и проживающих с ним лиц. В настоящий момент приоритетным является положение, согласно которому выселение залогодателя и иных лиц, проживающих в спорном жилом помещении, недопустимо при наличии двух условий: если этот жилой дом или квартира являются для гражданина и членов его семьи единственным пригодным для проживания помещением и если кредит (заем), обеспеченный залогом такого жилого помещения, был предоставлен не в целях, указанных в п. 1 ст. 78 ФЗ «Об ипотеке». Данный запрет защищает одно из основных конституционных прав человека и гражданина – право на жилище (ст. 40 Конституции РФ¹).

В данной норме не всегда является однозначной судебная практика: одни суды придерживаются позиции, представленной выше, с позиции других судов выселение залогодателя и проживающих с ним лиц возможно вне зависимости от цели кредита (займа).

В деле Московского городского суда² Кредитный потребительский кооператив «Национальный кредит» обратился в суд с иском к гражданам о выселении. Суд апелляционной инстанции не согласился с решением суда первой инстанции в части удовлетворения требования о выселении, указав, что в соответствии с п. 1 ст. 78 ФЗ «Об ипотеке» выселение возможно только в случае, если кредит (заем) был выдан в целях улучшения жилищных условий. Так как кредит был выдан на личные нужды заемщика, судебная коллегия определила отказать Кредитному потребительскому кооперативу в удовлетворении требований о выселении граждан из квартиры.

В практике встречаются обратные решения, когда суды удовлетворяли требования истцов о выселении залогодателя и проживающих с ним лиц вне зависимости от цели кредита (займа). Например, в другом деле Московского городского суда ответчики ссылались на то, что кредит был предоставлен на потребительские нужды, однако суд пришел к выводу, что данный аргумент не имеет правового значения для спора. В

результате залогодатель и проживающие с ним лица были выселены из спорной квартиры³.

Несмотря на данное противоречие в практике, сейчас большинство судов придерживаются следующей точки зрения: выселение залогодателя и иных лиц, проживающих с ним, возможно, если кредит (заем) был предоставлен на цели, перечисленные в п. 1 ст. 78 ФЗ «Об ипотеке».

Помимо вопросов, возникающих при обращении взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке, сложности возникают непосредственно на этапе заключения. Законом предусмотрено, что договором об ипотеке недвижимого имущества могут обеспечиваться исключительно денежные и иные имущественные обязательства должника. Это следует из положения ст. 2 ФЗ «Об ипотеке», в соответствии с которым ипотека может быть установлена в обеспечение обязательства по кредитному договору, по договору займа или иного обязательства, в том числе обязательства, основанного на купле-продаже, аренде, подряде, другом договоре, причинении вреда, если иное не предусмотрено федеральным законом. Если обязательство, обеспечиваемое залогом, не носит денежный либо иной имущественный характер, договор ипотеки может быть признан не соответствующим требованиям законодательства, ничтожным (ст. 168 ГК РФ⁴).

Данная норма закона представляется верной в силу правовой природы ипотеки. Ипотека носит имущественный характер: ее предметом может быть всякое имущество, как находящееся в собственности у должника по обязательству, так и то, которое он приобретет в будущем. Предметом ипотеки выступают вещи и имущественные права, за исключением имущества, изъятого из оборота, и требований, неразрывно связанных с личностью кредитора.

На практике возникают сложности, когда граждане обеспечивают ипотекой неденежные обязательства. В деле Красноярского краевого суда № 33-10839 в обеспечение исполнения обязательств по договору об оказании услуг был заключен договор ипотеки. Ввиду невыполнения обязательства исполнителем заказчик обратился в суд с иском о взыскании суммы аванса по договору и обращении взыскания на заложенный земельный участок. Суд удовлетворил первое требование, мотивировав отказ во втором тем, что основное обязательство по договору оказания услуг не носило имущественный характер.

¹ Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) // Собр. законодательства РФ. 2014. № 31. Ст. 4398.

² Апелляционное определение Московского городского суда от 18.02.2013 № 11-848. Документ опубликован не был // КонсультантПлюс : справочная правовая система.

³ Апелляционное определение Московского городского суда от 10.03.2015 № 33-7072. Документ опубликован не был // КонсультантПлюс : справочная правовая система.

⁴ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 16.12.2019) // Собр. законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

На основании ст. 168 ГК РФ договор залога был признан сделкой, не соответствующей требованиям закона, а значит, неисполнение обязательства ответчиком не может являться основанием для обращения взыскания на спорный земельный участок¹. Действительно, обратное противоречило бы не только положениям закона, но и правовой сущности института ипотеки – одной из форм имущественного обеспечения обязательства должника.

Еще один вопрос, представляющий интерес на стадии заключения договора, касается случаев недобросовестного поведения залогодателя при отказе регистрировать ипотеку. Пункт 1 ст. 10 ФЗ «Об ипотеке» гласит, что данный договор подлежит государственной регистрации. В настоящий момент толкование указанного положения изменилось: договор об ипотеке как юридический факт подлежал государственной регистрации до 1 июля 2014 г., после этой даты объектом регистрации является не договор, а ипотека как обременение, т. е. порожаемое договором об ипотеке последствие. Об этом свидетельствует п. 5 ст. 3 Федерального закона «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации»² и ст. 53 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости»³. Как видно, ФЗ «Об ипотеке» в регулировании регистрационной процедуры не получил синхронизацию с давно изменившимся гражданским законодательством. Следовательно, в настоящий момент толкование п. 1 ст. 10 ФЗ «Об ипотеке» должно быть следующим: «договор об ипотеке заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами; ипотека как обременение подлежит государственной регистрации».

Ипотека в силу договора подлежит государственной регистрации при подаче совместного заявления обеих сторон. При наличии управляющего залогом осуществить регистрацию ипотеки возможно при подаче совместного заявления залогодателя и управляющего залогом. Если договор удостоверен нотариально, то регистрация возможна по инициативе нотариуса.

При уклонении залогодателя от подачи заявления на регистрацию ипотеки возникают коллизии. Как подтверждение из практики можно привести постановление Арбитражного суда Московского округа № Ф05-1708/2019. ПАО Банк «Югра» обратилось в суд с исковым заявлением к ЗАО «Московская мебельная фирма «Мосмебель»» об обязанности осуществить государственную регистрацию ипотеки в силу договора. Судом установлено, что ответчик «для осуществления государственной регистрации никаких действий не предпринял». Пунктом 2 ст. 11 ФЗ «Об ипотеке» предусмотрено, что ипотека как обременение имущества, заложенного по договору об ипотеке, возникает с момента государственной регистрации ипотеки. Решением суда иски были удовлетворены в полном объеме. Апелляционная и кассационная инстанции оставили постановление без изменения⁴. Случаи подобного недобросовестного поведения граждан при отказе регистрировать ипотеку приводят к определенным рискам у залогодержателя, так как наличие подписанного договора об ипотеке не всегда означает, что заемщик согласен на передачу недвижимости в залог. Выдав сумму займа (кредита) до регистрации ипотеки, кредитор рискует оставить его без обеспечения.

Таким образом, перечисленные в статье риски, сложности и проблемы судебной практики при толковании и применении правовых норм не исчерпывают существующие проблемы в сфере ипотечного кредитования.

В современных условиях гражданско-правовых связей государству важно должным образом регулировать как целевой, так и нецелевой кредит, обеспеченный залогом принадлежащего гражданам жилья. Не стоит забывать, что практика судов в вопросе обращения взыскания на имущество залогодателя изменилась: позиции судов для заемщика стали более жесткими, так как теперь обращение взыскания возможно на единственное пригодное для проживания залогодателя жилье вне зависимости от целей предоставления кредита (займа). В предусмотренных законом случаях одновременно с обращением взыскания происходит выселение проживающих с залогодателем граждан. Следовательно, вопрос защищенности прав граждан, в том числе несовершеннолетних, становится более острым в настоящее время, что вызывает некоторые проблемы при соединении права и социологии.

¹ Апелляционное определение Красноярского краевого суда от 17.11.2014 по делу № 33-10839. Документ опубликован не был // КонсультантПлюс : справочная правовая система.

² О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации : федер. закон от 21.12.2013 № 367-ФЗ // Собр. законодательства РФ. 2013. № 51. Ст. 6687.

³ О государственной регистрации недвижимости : федер. закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 25.05.2020) // Собр. законодательства РФ. 2015. № 29 (ч. 1). Ст. 4344.

⁴ Постановление Арбитражного суда Московского округа от 05.03.2019 № Ф05-1708/2019 по делу № А40-154912/2018. Документ опубликован не был // КонсультантПлюс : справочная правовая система.

Проблемы при заключении договора об ипотеке – о правильном выборе предмета ипотеки (исключительно имущественных требований) и о добросовестном поведении залогодателя при регистрации ипотеки касаются правового нигилизма граждан. Вероятно, при повышении правовой культуры населения граждане будут осведомлены о некоторых нормах законов при заключении сделок, о последствиях недобросовестного поведения, что позволит избежать дальнейших проблем на практике и споров в судах. ❏

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Богатков С. А. Ипотека в силу закона // Консультант-Плюс : справочная правовая система. 2020.
2. Галкин Г. П. Защита прав гражданина при обращении взыскания на заложенное жилое помещение. М. : Статут, 2019. 328 с.
3. Ганеев Р. Ш., Декатов Е. А. Шаги к внедрению и дальнейшие перспективы жилищных строительных сбережений в Республике Башкортостан // Финансы Башкортостана. 2014. № 1. С. 72–77.
4. Ильинский Д. Г., Печенская М. А. Региональные жилищные строительные сбережения как инструмент повышения доступности жилья для населения // Экономические и социальные перемены: факты, тенденции, прогноз. 2017. № 6. С. 192–206.
5. Пластинина Н. Минусы ипотеки в силу договора // Жилищное право. 2015. № 12. С. 101–111.

REFERENCES

1. Bogatkov S.A. *Ipoteka v silu zakona* [Mortgage by virtue of law]. ConsultantPlus, 2020. (in Russian)
2. Galkin G.P. *Zashchita prav grazhdanina pri obrashchenii vzyiskaniya na zalozennoe zhiloe pomeshchenie* [Protection of the rights of a citizens when levying execution on a mortgaged dwelling]. Moscow, Statut, 2019, 328 p. (in Russian)
3. Ganeev R.Sh., Dekatov E.A. Shagi k vnedreniyu i dal'neyshie perspektivy zhilishchnykh stroitel'nykh sberezheniy v Respublike Bashkortostan

[Steps towards implementation and further prospects of housing construction savings in the Republic of Bashkortostan]. *Finansy Bashkortostana* [Finance Bashkortostan], 2014, no. 1, p. 72-77. (in Russian)

4. Ilinskiy D.G., Pechenskaya M.A. Regionalnye zhilishchnye stroitelnye sberezheniya kak instrument povysheniya dostupnosti zhilya dlya naseleeniya [Regional housing construction savings as a tool to increase housing affordability for the population]. *Ekonomicheskie i sotsial'nye peremeny: fakty, tendentsii, prognoz* [Economic and social changes: facts, trends, forecast], 2017, no. 6, p. 192-206. (in Russian)

5. Plastinina N. Minusy ipoteki v silu dogovora [Cons of a mortgage by virtue of the contract]. *Zhilishchnoe pravo* [Housing law], 2015, no. 12, p. 101-111. (in Russian)

Certain Issues of the Practice of Applying the Rules on Mortgages under the Contract

© Pavlova I. Y., Smirnova U. S., 2021

Some aspects of the application of norms in the field of mortgages by virtue of the contract are considered: the interpretation of paragraph 1 of Article 78 of the Federal Law «On Mortgage (Pledge of Real Estate)», the problem of eviction of citizens living with the mortgagor, the legal meaning of the purpose of the loan during foreclosure on property. The article analyzes the possibility of securing the debtor's non-property obligations with a mortgage, the risks of the mortgagee when issuing a loan (credit) amount. It has been established that regulation of both targeted and non-targeted loans secured by the pledge of housing owned by citizens is of great importance. Thanks to the analysis of the current judicial practice, it was noted that at the moment the courts do not make the decision on the foreclosure of property dependent on the intended purpose of the loan (loan); however, exactly the purpose of the loan is taken into account by the court when deciding on the eviction of the mortgagor and the persons living with him. It has been established that at this stage in the development of civil law relations, the issue of protecting the rights of citizens, including minors, who risk losing their only habitable living quarters, arises.

Keywords: mortgage under contract, credit, purpose, mortgagor, mortgagee, bank, foreclosure, single home.