

ИНФОРМАЦИЯ

о выселении из квартиры при длительной
просрочке по договору ипотеки (займа)

В судебной практике одной из наиболее частых причин выселения из квартиры является длительная просрочка по договору ипотеки (займа).

Так решением Бутырского районного суда г. Москвы от 13.03.2018 удовлетворены требования ПАО «Московский кредитный банк» к А.В.Н., П.Я.В., Ответчики признаны утратившими право пользования спорным жилым помещением и выселены решением суда. Судом установлено, что между ответчиком А.Е.В. и Банком в 2008 году заключен кредитный договор на определенную сумму на приобретение спорной квартиры, которая по условиям кредитного договора являлась обеспечением исполнения обязательств заемщика. Поскольку заемщиком в нарушение кредитного договора не были исполнены условия ипотечного кредитования, Банк обратился в суд с требованием о взыскании имеющейся задолженности и обращения взыскания на квартиру. В итоге исполнения решения суда об обращении взыскания на заложенное имущество, Банк зарегистрировал право собственности на залоговую квартиру.

В исковом заявлении право собственности Банка на залоговую квартиру установлено, в связи с чем в соответствии с требованиями ст. 292, 304 ГК во взаимосвязи с требованиями ч. 1 ст. 35 ЖК РФ, поскольку ответчики не являются собственниками спорного жилого помещения, они обязаны его освободить.

Каких-либо соглашений между Банком (истцом) и ответчиками по пользованию спорной квартирой не заключались. Право собственности ответчиков на квартиру утрачено в связи с обращением взыскания на предмет залога и перехода права собственности на квартиру к истцу, а право пользования жилым помещением членов семьи ответчика (муж, мать-пенсионер и т.д.) производно от прав бывшего собственника и соответственно не сохраняется, суд пришел к выводу, что ответчики утратили право пользования спорным жилым помещением. Решением суда ответчики сняты с регистрационного учета и выселены из занимаемого спорного жилого помещения. Данное решение не обжаловано, в законную силу вступило, выдан исполнительный лист.

При этом стоит отметить, что в данном случае не будет иметь значения, является ли это жилье единственным для заемщика и членов его семьи. Также не учитываются интересы незащищенных слоев населения, то есть неважно, прописаны ли в залоговой квартире несовершеннолетние дети, инвалиды, пенсионеры.

Трагичность ситуации состоит в том, что решение суда будет в пользу кредитора. Чтобы этого не произошло, и семья не лишилась единственного помещения, необходимо решать проблему заранее. **Если известно, что**

средств на погашение кредита почти нет, то необходимо сразу сообщить в банк о финансовой проблеме и обратиться с просьбой о реструктуризации или другом выходе из ситуации. Рассмотрение вопроса занимает около месяца, обычно банк идет навстречу должнику Второй вариант – подача встречного иска с просьбой назначить судебную оценку недвижимости и обжалование предыдущей банковской оценки в арбитраже. В конечном итоге после сбора средств, задолженность погашают и предлагают банку составить мировое соглашение о продолжении оплаты кредита. Еще один совет — внимательно читайте пункты ипотечного договора, чтобы не получить неожиданных решений банка.

Старший помощник
Бутырского межрайонного
прокурора г. Москвы

И.С.Хачатурова