

**Турбал Сергей Валерьевич**

Магистрант

**Направление:** Юриспруденция

**Магистерская программа:** Гражданское право, предпринимательское право, семейное право

### **Особенности нормативно-правового регулирования ипотечного кредитования участников СВО**

**Аннотация.** В статье представлены результаты исследования правового регулирования ипотечного кредитования участников СВО в соответствии с действующим законодательством гражданско-правового института. Рассмотрены основные направления развития системы ипотечного кредитования, выявлены сущность и ее особенности. Отмечено, что ипотечное кредитование участников СВО является весьма эффективным способом решения жилищной проблемы для граждан такой категории.

**Ключевые слова:** ипотека, ипотечное кредитование, договор займа, кредитные каникулы, специальная военная операция

Особую важность в последние два года приобрели вопросы, связанные с теми гражданами, которые, в том или ином порядке, были привлечены к участию в специальной военной операции на территории Украины. Как показывает практика, у большинства отбывших в зону военных действий имеются долговые обязательства перед банками, в том числе по ипотеке.

Затрагивая вопрос о тех, кто был призван на службу по мобилизации в соответствии с Указом Президента РФ от 21.09.2022 № 647 «Об объявлении частичной мобилизации в Российской Федерации» [4], следует отметить, что возникла определенная проблема с применением в отношении мобилизованных п. 3 ст. 401 ГК РФ, касающегося неисполнения или ненадлежащего исполнения

обязательства вследствие непреодолимой силы [1]. В связи с тем, что конкретные критерии для определения, какие обстоятельства относятся к непреодолимой силе, а какие нет, в действующем законодательстве РФ отсутствуют, то отнесение частичной мобилизации к такого рода обстоятельствам стало предметом судебных разбирательств и потребовало дополнительного правового регулирования. Именно это определило актуальность данной темы.

Для решения вопроса исполнения договорных обязательств участниками СВО был издан специальный нормативно-правовой акт: Федеральный закон «Об особенностях исполнения обязательств по кредитным договорам (договорам займа) лицами, призванными на военную службу по мобилизации в Вооруженные Силы Российской Федерации, лицами, принимающими участие в специальной военной операции, а также членами их семей и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 07.10.2022 № 377-ФЗ.

В данном законе прописаны все случаи по выплате ипотеки, иных займов и кредитов в случае, если гражданин призван на военную службу как участник СВО.

В частности, если участник СВО, до призыва на военную службу имел кредит, в том числе ипотечный, ему положена отсрочка по платежам. При этом срок ее течения будет равен продолжительности контрактной службы или длительности мобилизации.

Это подтверждается ст.1 вышеуказанного закона, согласно которой мобилизованным участникам спецоперации, а также военнослужащим, проходящим службу на территориях Украины, ДНР и ЛНР предоставляется право направить в банк требование об изменении условий кредитного договора, предусматривающим приостановление исполнения заемщиком своих обязательств на льготный период. Продолжительность кредитных каникул ограничено сроком мобилизации или участия в СВО, увеличенными на 30 дней.

При этом в законе прописан срок обращения заемщика – до 31 декабря 2024 года [2].

Важно отметить, что за период приостановки выплаты ипотеки на срок, указанный участником СВО, проценты по такому кредиту не начисляются и не

добавляются к основному долгу. Также после окончания льготного периода сумма платежа по кредиту, в т.ч. ипотечному, остается на прежнем уровне. Увеличивается срок возврата кредита на период использования кредитных каникул.

В случае если на момент мобилизации у гражданина образовалась задолженность, вызванная его отправкой в зону СВО и невозможностью вовремя погашать кредит, то вышеуказанный закон однозначно говорит, что данные штрафы должны быть непременно списаны. Все это подтверждается п.5. ст.8. Федерального закона «Об особенностях исполнения обязательств...» № 377-ФЗ. В названном пункте идет речь о том, что все пени или неустойки, которые образовались за время начала специальной военной операции с 24 февраля 2022 года и до момента вступления вышеуказанного закона в силу, не начисляются кредитной организацией и не подлежат уплате.

Члены семьи также могут воспользоваться отсрочкой по любым кредитам. Для этого при посещении банка для оформления отсрочки нужно будет принести документы, которые подтверждают родство с участником СВО. После подачи заявления, банк в течение десяти дней должен его рассмотреть, предоставить участнику или членам его семью отсрочку по кредиту, в т.ч. ипотечному.

Однако необходимо понимать: закон не отменяет обязанность уплаты ипотечного кредита участником СВО, а только приостанавливает её. При этом период зависит от срока контракта, но не более 30 дней со дня прекращения мобилизации заемщика.

Важным моментом, который регулирует новый закон, является наступление смерти мобилизованного гражданина или военнослужащего, наступившая в период специальной военной операции. В этом случае обязательства погибшего по кредитному договору, в том числе ипотечному, прекращаются.

Эта также применимо к военнослужащим, которые в период участия в зоне СВО получили инвалидность (травмы, увечья и т.д.). В данном случае на основании заключения военно-врачебной комиссии гражданин также вправе в дальнейшем обратиться в кредитное учреждение с требованием о прекращении обязательства.

В случае гибели или получения заемщиком инвалидности 1 группы члены его

семьи также могут списать свои кредиты. В итоге с созаемщика также будут сняты обязательства (если созаемщик – супруга или иной близкий родственник заемщика).

В соответствии с посланием Президента Российской Федерации Путина В.В. в ряде регионов действуют льготные программы по приобретению жилья теми, кто был мобилизован или служил по контракту в зоне СВО и желает оформить ипотечный кредит. Так, для данной категории граждан на Дальнем Востоке и Арктической зоне до 30 апреля 2025 года выдаются льготные ипотечные кредиты со ставкой 2%. Так, в Республике Карелия «Арктической ипотекой» могут воспользоваться участники специальной военной операции из шести муниципалитетов: Беломорского, Калевальского, Кемского, Лоухского, Сегежского районов, города Костомукши.

Подводя итог, можно отметить, что с появлением закона № 377-ФЗ от 07.10.2022 «Об особенностях исполнения обязательств по кредитным договорам (договорам займа) лицами, призванными на военную службу...» устранился пробел в законодательстве касательно кредитных обязательств участников СВО и мобилизованных граждан. Закон регулирует отношения военнослужащих и кредитных учреждений, в том числе по ипотечному кредитованию.

### Литература

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 11.03.2024) / Электронный ресурс: URL: <https://base.garant.ru/10164072/>

2. Федеральный закон от 07.10.2022 № 377-ФЗ «Об особенностях исполнения обязательств по кредитным договорам (договорам займа) лицами, призванными на военную службу по мобилизации в Вооруженные Силы Российской Федерации, лицами, принимающими участие в специальной военной операции, а также членами их семей и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» / Электронный ресурс: URL: <http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202210070001>

3. Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (с изм.и доп.) / Электронный ресурс: URL:

<https://base.garant.ru/12112327/>

4. Указ Президента РФ от 21.09.2022 № 647 «Об объявлении частичной мобилизации в Российской Федерации» / Электронный ресурс: URL:<http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202209210001?pageSize=100&index=1>

5. Мобилизация и ипотека — актуальная информация / Электронный ресурс: URL: <https://brobank.ru/ipoteka-mobilizaciya/>

@Бюллетень магистранта 2024 год №4