



Г.П. Галкин

ЗАЩИТА ПРАВ ГРАЖДАНИНА
ПРИ ОБРАЩЕНИИ ВЗЫСКАНИЯ
НА ЗАЛОЖЕННОЕ
ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ


СТАТУТ
МОСКВА 2019

УДК 347.152+347.254
ББК 67.404.06+67.404.212.47
Г16

Автор книги **Григорий Павлович Галкин** — выпускник юридического факультета Московского государственного университета имени М.В. Ломоносова (2008 г.), окончил Российскую школу частного права (2014 г.), практикующий юрист.

Галкин, Григорий Павлович.

Г16 **Защита прав гражданина при обращении взыскания на заложенное жилое помещение. — Москва : Статут, 2019. — 328 с.**

ISBN 978-5-8354-1567-0 (в обл.)

Данная книга представляет собой исследование гражданско-правовых вопросов защиты физических лиц при обращении взыскания на заложенные ими по ипотечному кредиту (займу) жилые помещения.

В работе рассматриваются вопросы о правовой природе и основаниях обращения взыскания на заложенное имущество, роли требования о досрочном исполнении обеспеченного обязательства в механизме обращения взыскания на заложенное имущество. Основное внимание сосредоточено на системе гарантий защиты физических лиц при обращении взыскания на заложенные ими жилые помещения: последовательно рассматриваются условия, при которых обращение взыскания не допускается; гарантии, направленные на защиту от необоснованного отчуждения заложенного жилья; гарантии, призванные обеспечить справедливую цену реализации заложенного жилья и снижение долгового бремени гражданина после его реализации. Работа написана с использованием обширного материала практики судов общей юрисдикции (и арбитражных судов), зарубежных источников.

Нормативно-правовые акты, используемые в работе, приводятся по состоянию на 1 апреля 2019 г.

Книга предназначена для практикующих юристов, преподавателей, аспирантов и студентов юридических вузов, а также для всех, кто интересуется вопросами ипотечного жилищного кредитования.

УДК 347.152+347.254
ББК 67.404.06+67.404.212.47

*Электронные издания можно приобрести в интернет-магазине
statut-digital.ru*

ISBN 978-5-8354-1567-0

© Галкин Г.П., 2019
© Издательство «Статут», редподготовка, оформление, 2019

ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение	5
Глава 1. Обращение взыскания на заложенное жилое помещение: понятие и основания	11
§ 1. Правовая природа обращения взыскания на заложенное жилое помещение	11
§ 2. Основания обращения взыскания на заложенное жилое помещение	43
Глава 2. Условия, при которых обращение взыскания на заложенное жилое помещение не допускается	61
§ 1. Крайняя незначительность нарушения обеспеченного залогом обязательства и явная несоразмерность требований залогодержателя стоимости заложенного имущества	61
§ 2. Принадлежность предмета залога к имуществу, на которое не может быть обращено взыскание по исполнительным документам	72
§ 3. Отсутствие вины должника в неисполнении или ненадлежащем исполнении обеспеченного залогом обязательства.....	93
Глава 3. Гарантии защиты гражданина от необоснованного отчуждения заложенного жилого помещения	105
§ 1. Судебный порядок обращения взыскания на заложенное имущество и иные механизмы подтверждения залогодержателем возникновения оснований для обращения взыскания	105
§ 2. Право залогодателя прекратить обращение взыскания на заложенное жилое помещение исполнением обеспеченного обязательства или его просроченной части.....	147
§ 3. Иные гарантии защиты гражданина от необоснованного отчуждения заложенного жилого помещения	194

Глава 4. Гарантии, направленные на обеспечение реализации заложенного жилого помещения по справедливой цене и снижение долгового бремени заемщика после реализации предмета залога	242
§ 1. Гарантии, направленные на обеспечение реализации заложенного жилого помещения по справедливой цене	242
§ 2. Гарантии, направленные на снижение долгового бремени заемщика после реализации заложенного жилого помещения	265
Библиографический список.....	277