

скольких своих решениях прекратил эту практику [7]. При этом ВАС РФ указал, что страховщик поврежденной автомашины, выплативший потерпевшему страховое возмещение, вправе требовать возмещения вреда непосредственно от страховщика причинителя вреда на основании п. 4 ст. 931 ГК РФ, поскольку ответственность причинителя вреда застрахована в силу обязанности ее страхования.

Таким образом, Президиум ВАС РФ, по-видимому, считает требование потерпевшего к страховщику ОСАГО деликтным – иначе трудно объяснить, как оно могло бы переходить в порядке суброгации. Однако прямого и недвусмысленного указания на этот счет Президиум ВАС РФ не дал [8].

Из этого следует, что эту сложнейшую проблему российского страхового права пока не удастся решить однозначно.

Между тем, и в преамбуле и в ст. 3 Закона об ОСАГО гарантия возмещения вреда потерпевшим за счет страхования сформулирована в качестве основной цели и основного принципа ОСАГО. Признание деликтной природы права требования потерпевшего к страховщику ОСАГО в наибольшей степени позволяет реализовать этот принцип.

Литература

1. Постановление ФАС МО от 29 апреля 2003 г. № КГ-А40/2248-03; постановление ФАС Волго-Вятского округа от 13 октября 2003 г. № А43-7724.2003-3/51. Постановления ФАС Северо-Западного округа от 17 января 2006 г. № А13-2375/2005-16 и от 2 марта 2006 г. № А13-4918/2005-16.

2. Постановления ФАС МО от 14 сентября 2004 г. № КГ-А40/7914-04, от 13 августа 2002 г. № КГ-А40/5209-02, постановление ФАС Северо-Западного округа от 17 апреля 2007 г. № А56-58166/2005.

3. Постановления ФАС Северо-Западного округа от 17 января 2006 г. № А13-2375/2005-16 и от 2 марта 2006 г. № А13-4918/2005-16.

4. Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 24 апреля 2007 г. № Ф04-1671/2007(32764-А45-8).

5. Постановление ФАС Уральского округа от 14 мая 2007 г. № Ф09-2785/07-С5; постановление ФАС МО от 16 апреля 2007 г. № КГ-А41/1035-07.

6. Постановление ФАС МО от 16 апреля 2007 г. № КГ-А41/1035-07.

7. Постановления Президиума ВАС РФ от 20 февраля 2001 г. № 13377/06, от 29 августа 2006 г. № 1075/06.

8. Фогельсон Ю.Б. Правовое регулирование ОСАГО. Решенные и нерешенные проблемы // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2008г. – № 9.

ИПОТЕКА КАК СПОСОБ ПРИОБРЕТЕНИЯ ЖИЛЬЯ: ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВЫЕ ПРОБЛЕМЫ ОФОРМЛЕНИЯ

*А.Е. Папченко, Ю.А. Комнатная
г.Белгород, Россия*

В настоящее время ипотека в России особенно актуальна, потому что приобретение жилья для граждан является острой проблемой. На сегодняшний день, ипотека – это наиболее реальный способ приобретения жилья лицами со средним достатком. Однако на практике это не совсем так.

В данной сфере возникает большое количество споров, о чем говорит обширная судебная практика, свидетельствующая о существенных недостатках правовой конструкции данной разновидности договора залога. Именно поэтому судебная практика по договору ипотеки вызывает большой интерес у всех участников этого процесса.

Как показывает судебная практика по договору ипотеки, большинство судебных исков, связанных с ним, направлены на взыскание задолженности по кредиту или взыскание заложенного имущества. Несмотря на то, что вопросы, связанные с оформлением кредита возникают часто, судебной практики не так много, так как граждане сомневаются в том, что можно подать и выиграть суд, где ответчиком выступает банк. Как известно, неверное оформление договора влечёт дополнительные расходы стороны – заёмщика.

В настоящее время с юридической точки зрения ипотека имущества представляет собой договор залога недвижимого имущества (ст. 334 ГК РФ).

Согласно п.1 ст.1 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)», залог недвижимости (ипотека) представляет собой договор, по которому одна сторона – залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны – залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными федеральным законом [2].

Этимологически слово «ипотека» произошло от греческого *hypotheka*, что в переводе означает «заклад», «залог». Исторически ипотека возникла в Византии в начале VI в. Н.э. как обязательственное право кредитора, которое заключается в залоге недвижимости, приобретаемой должником на полученные от кредитора заемные средства [3, с. 52]. Однако на сегодняшний день она приобрела иное правовое значение.

Следует отметить, что в течение последних лет были внесены изменения и дополнения в ряд основополагающих нормативно-правовых актов, регулирующих ипотечное кредитование, в том числе в ГК РФ и Федеральные законы от 16.07.1998 N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», от 21.07.1997 N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», так же отменено требование об обязательном нотариальном удостоверении договора [4, с. 35 – 37].

В связи с этим, одной из основных проблем договора ипотеки заключается в форме оформления данного договора. Следует обратить внимание на нотариальную форму, которая по действующему законодательству не предусмотрена. Однако еще несколько лет назад она являлась обязательным условием договора ипотеки. В доктрине практик до сих пор окончательно не решена проблема обязательности нотариального оформления, о чем подтверждают разногласия и споры по данным вопросам.

Некоторая часть населения полагает, что отмена обязательного нотариального заверения, сделает оформление данного договора более удобным для граждан, желающих путем ипотечного жилищного кредитования улучшить свои жилищные условия. Прежде всего это обуславливается уменьшением затрат на нотариальное оформление. Вследствие этого граждане не экономят на оформлении, а рискуют остаться без денег и жилья.

В настоящее время нотариальное удостоверение договора ипотеки обязательно, только если стороны договорятся об этом. В подтверждение этому, согласно п. 2 ст. 163 ГК РФ нотариальное удостоверение сделок является обязательным в случаях, прямо предусмотренных законом, и в случаях, предусмотренных соглашением сторон, даже если по закону для сделок данного вида эта форма не требовалась.

В ранее действующей редакции Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в п.1 ст. 10. Содержалось следующее: договор об ипотеке должен быть нотариально удостоверен и подлежит государственной регистрации. Притом несоблюдение правил о нотариальном удостоверении и государственной регистрации договора об ипотеке влечет его недействительность. Такой договор считается ничтожным [2].

В действующем же законодательстве не содержится понятия «нотариальное удостоверение», ему присуще только «государственная регистрация». Следует отметить, что сейчас договор заключается в письменной форме. Однако действующие условия оставляют лишь надежду гражданам на гарантию надлежащего исполнения.

Следует отметить, что если ранее злоупотребляли своим положением нотариусы, чтобы получить больше выгоды при оформлении надлежащей формы, то теперь злоупотребляют своим положением банки, не предоставляя полной гарантии по исполнению обязательств.

В обширном количестве банков существуют свои условия оформления кредитов. В большинстве случаев, форма договоров разрабатывается самими банками, но, несмотря на это некоторые банки всё же настаивают на нотариальном удостоверении.

Нотариальное удостоверение необходимо для надежности, защиты, оспоримости своих прав. В связи со сложившимися изменениями существует утверждение о том, что юридическая сила нотариального договора и договора, составленного в простой письменной форме, после регистрации одинакова [5, с. 48 – 49]. Можно согласиться с тем, что в нотариальном удостоверении нет необходимости в связи с государственной регистрацией. Но важно отметить, что при государственной регистрации должностное лицо основывается лишь на документах. При удостоверении нотариусом, он проверяет не только подлинность документов, но и устанавливает дееспособность гражданина. Также нотариус учитывает интересы обеих сторон, действует исключительно по закону, и самое главное – он даёт сторонам гарантии несет ответственность за оказание услуг.

Изменения, внесённые в 2004 году в Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)», повлияли на другой аспект, состоящий в том, что при регистрации необходимо предоставлять план квартиры и экспликацию. Притом заверять данные документы необходимо в БТИ. Такой порядок делает процедуру заключения договора ипотека сложнее, но не гарантированной. Несмотря на такую ситуацию, в некоторых случаях соблюдение нотариальной формы договора ипотеки все же требуется.

Прежде всего, это касается договоров ипотеки, которые были заключены до вступления в силу поправок в ГК, отменяющих нотариальную форму ипотеки (т.е. до 1 января 2005 г.), и дополнительных соглашений к ним.

Также нотариальной форме заключаются договоры ипотеки судов внутреннего водного плавания [6]. При изучении судебной практики, возникает вопрос о противоречии указанной нормы КВВТ РФ положениям ГК о форме договора ипотеки. Если законодатель предусмотрел нотариальную форму для договоров ипотеки судов внутреннего водного плавания, то для таких договоров нужно предусмотреть отдельный тариф нотариальной услуги. Такие тарифы следует указывать в самом законодательстве, поскольку для договоров ипотеки разных видов нотариальное удостоверение отменено.

В последнее время встречаются случаи, когда банки не предупреждая своих клиентов, повышают ставки, заключают сделки об уступке прав по ипотечному договору третьим лицам без уведомления об этом самого заемщика. В связи с этим необходимо ввести обязательность нотариального удостоверения, которому будут подлежать внесение изменений и дополнений в договор. Иначе, гражданин, придя в банк для погашения задолженности, может встретиться с массой неприятностей.

Всё перечисленное выше требует особого внимания. Безусловно, государственная регистрация важна, но нотариальное удостоверение делает договор ипотеки надежным. То условие, что стороны сами могут договориться о нотариальном удостоверении, делает ситуацию хуже. Когда в законе четко изложено, что стороны обязаны заверить договор, то не может быть уклонений от таких действий.

Всё чаще при заключении договора ипотеки возникают спорные вопросы или непонимание условий договора. Такие нюансы должны решаться до заключения договора. Для разъяснений необходимо обратиться за консультацией к специалисту. Следует отметить, что при обращении к нотариусу, он разъяснит все возможные последствия договора.

В заключении хотелось бы отметить, что на законодательном уровне следует изменить тарифы за нотариальное удостоверение сделок ипотеки, чтобы каждый гражданин мог позволить себе данную услугу. Использование нотариальной формы при заключении гражданско-правовых сделок направлено на повышенную защиту имущественных и личных неимущественных прав граждан и юридических лиц и, тем самым, на обеспечение правовыми мерами правопорядка в стране и государстве. Нотариальное удостоверение – гарантия надлежащего исполнения обязательства по договору ипотеки. Таким образом, отмена нотариального удостоверения ипотеки является правовой ошибкой, влекущей существенные нарушения прав и законных интересов не только залогодателей, но и залогодержателей.

Литература

1. Гражданский кодекс Российской Федерации: Части первая, вторая, третья и четвертая [Текст]: с изм. и доп. на 1 декабря 2010 г. – М.: Эксмо, 2010. – 512 с.

2. Федеральный закон от 16.07.1998 № 102 – ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (ред. от 01.07.2011) [Электронный ресурс] / Правовая система ГАРАНТ
3. Экономический словарь [Текст] / Отв. ред. А.И. Архипов. – М.: Проспект : Велби, 2007. – 621 с.
4. Буров В.С., О Совершенствовании законодательства об ипотеке [Текст] / Буров В.С. // Законодательство и экономика. – 2011. – № 12 – С. 35 – 37.
5. Короткова О.И., Залог как способ обеспечения обязательств, привлечения кредитов и займов для финансирования инвестиционных проектов [Текст] / Короткова О.И. // Современное право. – 2009. – № 7 – С. 48 – 49.
6. Кодекс внутреннего водного транспорта Российской Федерации от 07.03.2001 № 24 – ФЗ [Электронный ресурс] / Правовая система ГАРАНТ
7. Ипотечное кредитование: учебное пособие для студентов вузов, обучающихся по спец. "Финансы и кредит" [Текст] / Разумова И.А.; М-во образования РФ. – 2-е изд.. – СПб.: Питер, 2009. – 299 с.

ПРАВОВАЯ ПРИРОДА ДОГОВОРА БАНКОВСКОГО ВКЛАДА

*Е.А. Попова, Ю.А. Комнатная
г. Белгород, Россия*

Комплексное исследование договора банковского вклада в гражданском праве России и выработка рекомендации по совершенствованию действующего законодательства, регулирующего гражданско-правовые отношения о банковском вкладе, имеет высокую актуальность. В связи с изменениями в экономике, политике, было принято множество нормативных правовых актов, в том числе изменения Гражданского кодекса Российской Федерации, изменили и регулирование договора банковского вклада. Но дискуссионностью многих научных положений о договоре банковского вклада, влияет на содержание многих положений нормативных правовых актов. Так, в научной литературе до сих пор нет единого мнения относительно правовой природы договора банковского вклада, прав банка на денежные средства, переданные во вклад, сущности и признаков договора банковского вклада.

Перед тем как определить понятие договора банковского вклада, дадим определение «вклада» с точки зрения действующего банковского законодательства, данное определение является основой для совершения всех банковских сделок с гражданами.

В соответствии со ст. 36 Закона «О банках и банковской деятельности», вклад – денежные средства в валюте Российской Федерации или иностранной валюте, размещаемые физическими лицами в целях хранения и получения дохода [2].

Банковский вклад (депозит) – оформленная договором банковского вклада сделка, состоящая в передаче банку вкладчиком денежной суммы (вклада) с обязательством возвратить сумму вклада и выплатить проценты на нее на условиях и в порядке, предусмотренных договором. В качестве предмета договора выступают денежные средства (сумма вклада и проценты по нему) [13].

Действующий Гражданский кодекс Российской Федерации определяет договор банковского вклада (депозита) как такой договор, по которому одна сторона (банк), принявшая поступившую от другой стороны (вкладчика) или поступившую для нее денежную сумму (вклад), обязуется возвратить сумму вклада и выплатить проценты на нее на условиях и в порядке, предусмотренных договором (п. 1 ст. 834 ГК) [1].

Гражданское законодательство РФ отождествляет понятие банковского вклада и депозита. Между тем, в банковской практике РФ понятие «депозит» является более широким, нежели «банковский вклад», подразумевающее также иные банковские операции, связанные с хранением банком в различной форме вещей клиента [3]. Банковский вклад именуется еще «денежным депозитом».