Стариков Павел Иванович студент - магистрант НИУ«БелГУ» направление подготовки 40.04.01 Юриспруденция, программа «Гражданское право, семейное право, международное частное право»

Особенности ипотечных правоотношений.

Договор об ипотеке в современном российском гражданском праве является важным институтом в целостной системе способов обеспечения обязательств. Правовая природа ипотеки в российском праве весьма дискуссионная. Однако, в современности ипотека рассматривается как способ обеспечения, то есть в обеспечительном контексте, так как договор о залоге недвижимости не выступает главным обязательством, а представляет собой так называемое обеспечительное соглашение: имеет место быть для обеспечения обязательств, вытекающих из первоначального соглашения, предстающий основным.

Реформирование Гражданского кодекса Российской Федерации в 2008 году привнесли существенные изменения в институт ипотечного кредитования, наиболее ярко отражающие отличие ипотеки от залога. Часть российских ученых – юристов относят договор ипотеки к залоговому праву, а саму отрасль права считают частью вещного. Также, по мнению С.А. Извощиковой, вещный характер залога можно заметить в следующем: в данном институте в качестве предмета выступает вещь, а наложенный залог всегда идет за вещью[1]».

Как отмечают Д.А. Пастухова и Н.В., дискус о сущности и природе соглашения о залоге недвижимости необходимо разрешать не с помощью

[1] Извощикова С.А. Правовая природа договора Ипотеки // Актуальные проблемы современной юридической науки и практики: статья в сборнике трудов конференции. 2019. № 1. С. 35.

норм закона, ведь это не есть конец «спора»; а рассматриваемый договор сам по себе необходимо относить к вещно-правовому средству обязательства[1]».

Действующим Гражданским кодексом Российской Федерации ипотека рассматривается как залог недвижимого имущества – отдельный вид залога, к которому применяются правила Гражданского кодекса Российской Федерации о вещных правах, а также правила, предусмотренные к залоговым правоотношениям.

Как отмечает В.В. Родименкина, ипотека является одним из возможных средств гарантирования денежной ответственности. Это проявляется в том, что «ипотечное» недвижимое имущество в случае невозможности выплаты денежных средств неплательщиком становится предметом возмещения имущественного ущерба кредитора[2]».

На сегодняшний день закон предусматривает легальное определение соглашения о залоге недвижимости: залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, может получить зачет своих денежных требований к неплательщику по конкретному обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями[3]. На основании анализа данной дефиниции можно выделить перечень признаков данного договора:

1) Предметом договора выступает исключительно недвижимость (квартира и так далее);

2) Залогодержатель одновременно выступает кредитором;

3) Предполагается существование материальных требований.

На наш взгляд, наиболее яркой характеристикой рассматриваемого договора выступает его второстепенный характер и зависимость от

---

[1] Пастухова Д.А., Фирсова Н.В. Правовая характеристика и виды договора об ипотеке // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. 2020. № 4-2(43). С. 203.

[2] Родименкина В.В. Особенности обращения взыскания на имущество, являющееся предметом ипотеки // Ленинградский юридический журнал. 2017. №2 4 (50). С. 89.

[3] Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 № 102-ФЗ (ред. от 13.04.2020) // Собрание законодательства РФ. 20.07.1998. № 29. Ст. 3400.

первоначального обязательства. Поскольку договор об ипотеке обеспечивает основное обязательство, то вполне справедливо, что залог недвижимого имущества не может быть основным договором.

Второй значимой характеристикой соглашения о залоге недвижимого имущества выступает непосредственно предмет. Им может быть исключительно недвижимое имущество. Так, Е.Н. Баширина, Н.В. Фирсова в своих научных исследованиях также выделили следующие отличительные черты рассматриваемого института:

- имеет стабильно высокую ценовую характеристику;
- естественное постоянство предмета;
- выступает способом погашения долга[1]».

Важнейшие условия соглашения о залоге имущества закреплены Федеральным законом «Об ипотеке»:

1. Предмет;
2. Срок реализации обязательства;
3. Размер обязательства;
4. Оценка.

Перечисленные условия, предусмотренные законом, существенно его отличают от иных залоговым правоотношений. Вполне справедливо, что особенность договора залога недвижимого имущества должна отражаться в первую очередь в установлении специальных возможностей для рассматриваемых соглашений, которые должны быть обязательно в нем предусмотрены для признания этих договоров заключенными.

В литературе выделяют несколько принципов, относящихся к ипотеке:

1. Специальность – означает, что ипотека относится только к заранее определенной недвижимости и в определенном объеме.

---

[1] Баширина Е.Н., Фирсова Н.В. Прекращение права общей долевой собственности на незначительную долю в праве собственности на жилое помещение: проблемы практики // Доклады Башкирского университета. 2017. Т. 2. № 3. С. 531.

2. Бесповоротность — есть предусмотренные законом или прописанные договором случаи, когда ипотека может прекратиться.

3. Гласность — каждое лицо, которое заинтересовано в информации из ипотечной книги, имеет к ней открытый и беспрепятственный доступ.

4. Достоверность — ипотечное имущество имеет только строго обозначенные правовые ограничения.

5. Старшинство — ситуация, когда одно закладное право имеет преимущество перед другим. Чем раньше оно внесено в ипотечную книгу, тем оно имеет большее преимущество.

6. Отсутствие погасительной давности.

В целом, по соглашению об ипотеке предметом залога может являться та недвижимость, которая есть в перечне статьи Гражданского кодекса Российской Федерации. Отметим, что здесь важным условием выступает государственная регистрация прав на недвижимость[1].

Как итог, отметим, что предметом рассматриваемого соглашения выступает не только лишь недвижимость. Безусловно, зачастую предметом договора об ипотеке являются квартиры и личные жилые дома и участки. Тем не менее, по законодательству предметом ипотеки кроме «жилой» недвижимости: гостевые дома, дома отдыха и другие сооружения, которые не рассчитаны на длительное проживание, или же применяющееся в предпринимательской деятельности и так далее.

По мнению О.П. Казаченок действующий закон не умаляет возможности регистрации залога только на жилую комнату в квартире. Тем не менее, согласно сложившейся практике, банк может оформить согласие на подобного рода сделки когда лицо приобретает в собственность крайнюю комнату в квартире, в то время как другие в рамках квартиры на этот момент времени уже у него в собственности, поскольку для продажи необходимо согласие всех соседей, если взыскать с должника долг в связи с его неплатежеспособностью.

---

[1] Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 № 102-ФЗ (ред. от 13.04.2020) // Собрание законодательства РФ. 20.07.1998. № 29. Ст. 3400.

К условиям, позволяющим определить изолированность жилого помещения, измеряется возможностью его непосредственного использования как личного жилья и пространства, которое имеет свой выход, например, на лестничную площадку (но не иную жилую площадь) и прямой выход к местоположению общего пользования[1].

Предмет залога указывается в соглашении посредством четкого определения названия, месторасположения и характеристики, позволяющей его идентифицировать.

Помимо этого, новеллой действующего гражданского законодательства является то, что предметом соглашения о залоге может являться любая недвижимость, которая даже будет приобретено в будущем. Норма, закрепляющая возможность заключать договор в отношении предмета договора, который возникнет в будущем, в целом не является новой для Гражданского кодекса Российской Федерации, поскольку такое правило уже было предусмотрено для движимых вещей. Так, в соответствии с положениями гражданского законодательства Российской Федерации, когда объектом залога является имущество, которое будет в будущем времени, а не существует сейчас, право залога будет существовать, когда имущество будет в действительности. К исключениям здесь можно относить ситуации, когда соглашением или законом предусмотрен другой срок возникновения[2]». Таким образом, возможность заключения данного договора в отношении недвижимого имущества, которое будет приобретённое или создано, говорит о консенсуальном характере данного соглашения.

Литература.

---

[1] Казаченок О.П. Особенности правовых оснований возникновения ипотеки в силу договора и в силу закона // Вестник ВолГУ. Серия 5. Юриспруденция. 2016. №1. С. 113.

[2] Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 № 51-ФЗ (ред. от 08.12.2020) // Собрание законодательства РФ. 05.12.1994. № 32. Ст. 3301.

1. Конституция Российской Федерации» (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // «Собрание законодательства РФ», 04.08.2014, № 31, ст. 4398.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 № 51-ФЗ (ред. от 08.12.2020) // Собрание законодательства РФ. 05.12.1994. № 32. Ст. 3301.

3. "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 27.12.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 27.12.2019) //"Российская газета", № 23, 06.02.1996, № 24, 07.02.1996, № 25, 08.02.1996, № 27, 10.02.1996.

4. Налоговый кодекс Российской Федерации от 5 августа 2000 г. №117-ФЗ. Часть вторая (ред. от 23.11.2020 г.) // Собрание законодательства РФ. –2000. –№32. –Ст.3340

5. Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 № 102-ФЗ (ред. от 13.04.2020) // Собрание законодательства РФ. 20.07.1998. № 29. Ст. 3400.

6. Баширина Е.Н., Фирсова Н.В. Прекращение права общей долевой собственности на незначительную долю в праве собственности на жилое помещение: проблемы практики // Доклады Башкирского университета. 2017. Т. 2. № 3. С. 531.

7. Извощикова С.А. Правовая природа договора Ипотеки // Актуальные проблемы современной юридической науки и практики: статья в сборнике трудов конференции. 2019. № 1. С. 35.

8. Казаченок О.П. Особенности правовых оснований возникновения ипотеки в силу договора и в силу закона // Вестник ВолГУ. Серия 5. Юриспруденция. 2016. №1. С. 113.

9. Пастухова Д.А., Фирсова Н.В. Правовая характеристика и виды договора об ипотеке // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. 2020. № 4-2(43). С. 203. 10.Родименкина В.В. Особенности обращения взыскания на имущество, являющееся предметом ипотеки // Ленинградский юридический журнал. 2017. №2 4 (50). С. 89.