ПРАВОВАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРА ОБ ИПОТЕКЕ

Д.Н. Алмакаев, *студент*
Башкирский государственный университет
(Россия, г. Уфа)

DOI:10.24412/2500-1000-2021-4-3-130-133

Аннотация. *Автором данной статьи рассматривается правовая характеристика договора об ипотеке и, соответственно, его правовое регулирование. Раскрывается понятие договора об ипотеке, его предмет и существенные условия. Приведены общие нормы гражданского права, регулирующие правоотношения по договору ипотеки. Отмечены особенности ипотеки квартиры в многоквартирном жилом доме, части которого на основании гражданского законодательства находятся в общей долевой собственности залогодателя и других лиц. Освещается вопрос процедуры раздела имущества супругов при наличии договора об ипотеки.*

Ключевые слова: *договор об ипотеке, ипотека, ипотечное кредитование, залог, недвижимость, сделки с недвижимостью.*

Процесс реформирования гражданского законодательства, начало которому было положено изданием Указа Президента РФ от 18 июля 2008 г. № 1108 «О совершенствовании Гражданского кодекса Российской Федерации», позволил обособить правовое регулирование договора об ипотеке от норм ГК РФ о залоге [1]. На сегодняшний день ипотека представляет собой наиболее надежное правовое средство обеспечения обязательств и ее преимущество состоит в том, что требования кредитора удовлетворяются не только непосредственно за счет средств должника, но также в некоторых случаях за счет заложенного имущества [2]. Договор об ипотеке – это особенный, но все же не самостоятельный гражданско-правовой договор, это разновидность договора залога, который является одним из особенно важных правовых инструментов, снижающий возможность правовых рисков сторон залога недвижимости [3]. Соответственно, детальное рассмотрение правовой характеристики данного договора неразрывно связано с вопросами его правового регулирования – как правило, самой распространенной причиной возникновения споров является ненадлежащее исполнение должником кредитного договора, обеспеченного ипотекой [4]. В Постановлении Правительства РФ от 11 января 2000 года № 28 «О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации» также указывается, что в процессе определения основных подходов и направлений создания рыночного механизма жилищного финансирования и повышения его эффективности и направления создания рыночного механизма жилищного финансирования и повышения его эффективности одним из блоков является долгосрочное ипотечное жилищное кредитование населения [5].

В соответствии со ст. 1 Федерального закона РФ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – ФЗ «Об ипотеке»), по договору о залоге недвижимого имущества (договору об ипотеке) 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 [6]. Текутова Д.С. выделяет такие характерные признаки для договора ипотеки, как:

- ее предмет, в качестве которого выступает исключительно недвижимое имущество;
- залогодержатель, являясь обладателем залогового права на имущество, выступает

также в качестве кредитора. В отличие от положения залогодержателя, залогодатель и должник могут быть разными лицами;

- обязательство, обеспеченное ипотекой, должно подразумевать наличие денежных требований [7].

Что касается практики, то договор об ипотеке составляется в одно время с кредитным договором, которые обретают свою юридическую силу с момента государственной регистрации права собственности заемщика. В том случае, если в договоре указывается на обязательство предоставить кредит для приобретения жилья, то он считается предварительным [8]. Это связано с тем, что он является лишь соглашением перед заключением основного договора, который, в свою очередь, вступает в силу лишь с момента возникновения ипотеки на жилое помещение [9].

Согласно ст. 9 ФЗ «Об ипотеке», в договоре об ипотеке должны быть указаны предмет ипотеки, его оценка, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой [6]. Несомненно, договор об ипотеке будет считаться заключенным только в том случае, если стороны достигнут соглашения по всем существенным условиям, указанным в данной статье. В обзоре судебной практики Верховного Суда РФ № 1 (2017) содержится указание на две самые распространенные ситуации, возникающие между сторонами при заключении такого договора:

1. Отсутствует указание на оценку предмета ипотеки;

2. Информация о существе, сроке и размере исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой, является неполной. Например, при изменении основного обязательства в ходе заключения дополнительных соглашений к кредитному договору очень важно те же изменения внести и в договор ипотеки, иначе договор можно признать незаключенным. И, так как договор ипотеки – акцессорный, то он признается недействительным и после признания недействительным кредитного договора – как правило, к таким основаниям на практике относятся заключения сделки заинтересованными лицами и нарушение порядка его заключения [10].

Предметом ипотеки могут выступать такое имущество, как земельный участки (при условии, что они не находятся в государственной и муниципальной собственности); предприятия, в том числе здания и сооружения, если они используются в ходе осуществления предпринимательской деятельности; жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, если они состоят из одной или нескольких изолированных комнат; дачи и иные строения потребительского назначения; воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты [11]. Важно отметить, что особенностью ипотеки в силу договора является то, что залог в данном вопросе – это имущество, которое уже принадлежит заемщику на праве собственности. Стоит отметить, что при ипотеке квартиры в многоквартирном жилом доме, части которого на основании гражданского законодательства находятся в общей долевой собственности залогодателя и других лиц, заложенной будет признана и такая доля в праве общей собственности наряду с жилым помещением. Стоит отметить, что наличие ипотеки осложняет процедуру раздела имущества при разводе супругов. Ипотечная недвижимость является общим имуществом, но находится под обременением и потому не подлежит разделу в обычном порядке. В большинстве случаев ипотека оформляется на мужа и жену, один из которых выступает заемщиком, а второй – созаемщиком по кредиту. Поэтому при расторжении брака документы на ипотеку супругам придется переоформить, как правило, на одного из супругов [12].

Исходя из вышесказанного, можно сделать вывод о том, что ипотека, является сложным правоотношением, которое имеет как вещную и так обязательственную природу: из определения следует, что существует отдельно право залога, как вещное право и, если рассматривать сам договор об ипотеке, безусловно, возникают обязательственные отношения, которые соединяют между собой залогодателя и залогодержателя.

Библиографический список

1. Баширина Е.Н., Фирсова Н.В. Признание договора ипотеки недействительным: спорные моменты юридической практики // Евразийский юридический журнал. – 2017. – №3 (106). – С. 187-189.

2. Баширина Е.Н., Фирсова Н.В. Договор об ипотеки: теория и практика применения // Евразийский юридический журнал. – 2018. – №2 (117). – С. 141-142.

3. Баширина Е.Н., Фирсова Н.В. Некоторые аспекты правового положения заёмщиков-потребителей: сравнительный анализ законодательства России и зарубежных стран // Евразийский юридический журнал. – 2019. – №3 (130). – С. 92-93.

4. Фирсова Н.В., Баширина Е.Н., Никерина Т.А. Особенности договора ипотеки по современному российскому законодательству // Евразийский юридический журнал. – 2020. – №3 (142). – С. 164-166.

5. Постановление Правительства РФ от 11 января 2000 № 28 «О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации» (с посл. изм. и доп. от 08 мая 2002 г.) // Официальный интернет-портал правовой информации. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://pravo.gov.ru/ (дата обращения 23.04.2021 г.).

6. Федеральный закон РФ от 24 июня 1997 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге имущества)» (с посл. изм. и доп. от 27 декабря 2019 г. № 483-ФЗ) // Официальный интернет-портал правовой информации. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://pravo.gov.ru/ (дата обращения 23.04.2021 г.).

7. Текутова Д.С. Ипотека как способ обеспечения обязательств // Вестник науки и образования. – 2019. – №8-2 (62). – С. 37-40.

8. Макаров И.А., Фирсова Н.В. Особенности правового регулирования кредитного договора // Тенденции развития науки и образования. – 2020. – №62-15. – С. 96-100.

9. Макаров И.А., Фирсова Н.В. Проблемы заключения и исполнения кредитного договора // Тенденции развития науки и образования. – 2020. – № 62-15. – С. 92-96.

10. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации №1 (2017) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 16.02.2017) // Официальный сайт Верховного суда РФ. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.supcourt.ru/ (дата обращения 23.04.2021 г.).

11. Пастухова Д.А., Фирсова Н.В. Правовая характеристика и виды договора об ипотеке // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. – 2020. – №4-2 (43). – С. 202-205.

12. Фирсова Н.В., Вагнер В.Р. Договорной режим ответственности супругов по обязательствам // Тенденции развития науки и образования. – 2019. – №55-5. – С. 81-83.

LEGAL DESCRIPTION OF THE MORTGAGE AGREEMENT

D.N. Almakaev, *Student*
Bashkir State University
(Russia, Ufa)

Abstract. *The author of this article examines the legal characteristics of the mortgage agreement and, accordingly, its legal regulation. The concept of a mortgage agreement, its subject matter and essential conditions are revealed. The general norms of civil law governing legal relations under a mortgage agreement are given. The features of the mortgage of an apartment in an apartment building, parts of which, on the basis of civil legislation, are in the common shared ownership of the mortgagor and other persons are noted. The issue of the procedure for the division of spouses' property in the presence of a mortgage agreement is discussed.*

Keywords: *mortgage agreement, mortgage, mortgage lending, mortgage, real estate, real estate transactions.*