

Куйгенов Исмаил Борисович

Магистрант

Направление: Юриспруденция

Магистерская программа: Гражданское право, семейное право, МЧП

Пробелы правового регулирования залога недвижимости

Аннотация. В настоящее время тема ипотеки наиболее актуальна, большая часть населения страны прибегают к данному виду кредитования для приобретения своего собственного недвижимого имущества. Залог недвижимого имущества (ипотека) занимает особое место среди иных способов обеспечения исполнения гражданско-правовых обязательств, поскольку обладает определенной степенью надежности и преимуществами.

Ключевые слова: ипотека, залог, недвижимость.

В настоящее время ипотека рассматривается как залог недвижимости, т.е. залог наиболее ценного и неизменяемого имущества: земельных участков, зданий, строений, предприятий, квартир и другого недвижимого имущества [7]. Выдавая кредиты, банки требуют оформить залоговый документ. В соответствии с этим документом имущество не передается кредитору (залогодержателю) в собственность, а остается у должника (залогодателя), что дает ему возможность по-прежнему пользоваться предметом залога для удовлетворения собственных нужд. Залогодержатель (кредитор) вправе лишь контролировать это использование, чтобы не допустить ухудшения качества или исчезновения предмета залога. Если это все же происходит, то кредитор вправе потребовать дополнительное обеспечение [8].

Основным нормативным актом, детально регламентирующим договор ипотеки (залог недвижимости), является Федеральный закон РФ от 16 июля 1998 года «Об ипотеке (залоге недвижимости)» [4]. Хотя в него неоднократно вносились различного рода изменения, он по сей день все еще содержит немало

противоречий как внутри себя, так и с иными законами и подзаконными актами. Несмотря на назревшую в 90-е годы необходимость в специальном законе о залоге недвижимого имущества, его появление вызвало к жизни многочисленные дискуссии, а принятые за последующие годы иные федеральные законы (например, ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», Земельный кодекс РФ) и подзаконные акты, регулирующие правоотношения, связанные с недвижимым имуществом, породили достаточно серьезные коллизии. Кроме того, некоторые правовые отношения вообще остались неурегулированными. Так, законодательно недостаточно регламентировано такое значимое понятие как существенные условия договора ипотеки (залога недвижимости), закон перечисляет их, но не конкретизирует, что влечет за собой неточное описание предмета договора и как следствие этого – риск признания договора недействительным. Существуют и другие проблемы, возникающие по причине несовершенства действующего российского законодательства об ипотеке.

Судебная практика по договорам ипотеки не является малочисленной, но в то же время она недостаточна, чтобы в полном объеме урегулировать вопросы, не решенные на законодательном уровне, и как показывает проведенный в диссертации анализ, весьма противоречива. Достаточно лишь указать на противоречия между Информационным письмом Президиума ВАС РФ от 28.01.2005г. № 90 «Обзор практики рассмотрения арбитражными судами споров, связанных с договором об ипотеке» [6] и Постановлением Пленума ВАС РФ от 24.03.2005г. № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» [5], а в конкретных изученных автором ситуациях судебные акты по одному и тому же вопросу зачастую противоречат друг другу. Наглядные примеры нашли свое отражение в настоящей работе.

Главной особенностью ипотеки является обязательство государственной регистрации ипотеки как обременения в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Как раз с момента государственной

регистрации ипотека считается возникшей для третьих лиц, именно с этого момента закон связывает и возникновение права залога (п. 3 ст. 11 ГК РФ) [1].

Необходимо отметить, что в настоящее время, правовое регулирование залога недвижимости (ипотеки) содержит определенные законодательные пробелы, что обусловило внесение предложений по совершенствованию правового регулирования ипотеки. Как уже отмечалось, ни один нормативно-правовой акт, регулирующий отношения залога недвижимости (ипотеки) не содержит определения ипотеки. Это порождает неоднозначность и трактовки в науке гражданского права и понятия ипотеки в законодательстве. Необходимо закрепить законодательно дефиницию ипотеки. В целях конкретизации понятия ипотеки представляется необходимым наименование статьи 1 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» изложить в следующей редакции: «Понятие ипотеки, основания возникновения и ее правовое регулирование».

Также часть 1 статьи 1 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» необходимо изложить в следующей редакции: «Ипотека (залог недвижимого имущества) – способ обеспечения исполнения обязательств. По 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» [4].

Вместе с тем, поскольку ч. 1 ст. 329 ГК РФ [1] уже определяет залог в качестве способа обеспечения исполнения обязательства, представляется, что данное определение может быть усовершенствовано в дальнейшем путем перечисления особенностей ипотеки, отличающих ее от иных способов обеспечения исполнения обязательств.

Представляется, что в гражданском законодательстве РФ необходимо предусмотреть возможность возникновения ипотеки на основании завещания. Данная необходимость объясняется тем, что такой залог является удобным

средством обеспечить всех наследников. Если лишить наследодателя такой возможности, то он будет вынужден или прибегнуть к чрезмерному раздроблению своего недвижимого имущества или к оставлению недвижимости, например предприятия, в общей собственности наследников, несмотря на неспособность или невозможность некоторых из них участвовать в управлении завещанным имуществом. Предлагается дополнить п. 3 ст. 334.1 ГК РФ следующим абзацем: «...Залог возникает также на основании завещания» [2].

Ст. 1120 ГК РФ предлагается изложить в следующей редакции: «Завещатель вправе совершить завещание, содержащее распоряжение о любом имуществе, в том числе о том, которое он может приобрести в будущем, а также об имуществе, являющемся предметом залога...»

Предлагается дополнить ст. 340 ГК РФ следующим абзацем: «...Договор ипотеки может быть обеспечен несколькими объектами недвижимости, при этом стороны в договоре ипотеки должны определить очередность обращения взыскания на заложенное имущество» [3].

Итак, правовое регулирование залога недвижимости (ипотеки) на современном этапе содержит определенные законодательные пробелы, из-за которых довольно часто возникают всевозможные судебные споры.

Литература

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ. 2014. № 31. Ст. 4398. 4 августа.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 13.07.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2015) // СЗ РФ. 1995. № 32.

3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)» от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 29.06.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.07.2015) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410. 29 января.

4. Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ (ред. от 05.10.2015) // Собрание законодательства РФ. 1998. № 29. Ст. 3400.

5. Постановление Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания» // Вестник ВАС РФ. 2009. № 9.

6. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 28.01.2005г. № 90 «Обзор практики рассмотрения арбитражными судами споров, связанных с договором об ипотеке» // Вестник ВАС РФ. 2005. № 4.

7. Кургузкин А.Д. Ипотечное кредитование в США и России как способ приобретения жилья // Территория новых возможностей. 2013. №1 (19).

8. Филимонов Ю.С. и др. Доступное жилье. Ростов-н/Д.: Феникс, 2006.