

Григорьев Александр Петрович

Магистрант

Направление: Юриспруденция

Магистерская программа: Гражданское право, семейное право, международное частное право

Развитие института залога (ипотеки) недвижимости

Аннотация. В статье автор рассматривает возникновение и развитие залогового права. Особое внимание уделено историческому опыту развития ипотеки. Обосновывается повышение значимости института залога и особенно ипотеки, то есть залога недвижимости, по сравнению с другими видами способов обеспечения исполнения обязательств.

Ключевые слова: залог, недвижимость, кредитор, реализация заложенного имущества, ипотечное кредитование.

Формирование жизнеспособной системы ипотеки недвижимости является одной из актуальных задач в России. Конституционное право граждан на достойное жилище рассматривается как важнейшая социально-политическая, экономическая и правовая проблема [1].

Мировой финансовый кризис актуализировал интерес исследователей к проблемам ипотеки. Для России проникновение финансового кризиса означает интенсификацию усилий по сохранению и развитию данного института, ведь российский рынок ипотечного кредитования находится в начале своего развития. Среди основных проблем, тормозящих развитие ипотеки в России, ведущие специалисты рынка недвижимости выделяют несколько. Это и недостаточная платежеспособность населения, это и высокие процентные ставки по кредитам. Но чаще всего затруднения вызывают существенные пробелы в законодательстве при ипотечном кредитовании.

Возникновение и развитие залогового права было обусловлено состоянием складывающихся в обществе экономических отношений. На первых этапах формирования правовых отношений обеспечительную функцию выполняло поручительство. Но так как оно не всегда было эффективным, то постепенно возникла необходимость наряду с личным поручительством применять вещное. Это выражалось в форме залога, в силу которого кредитор имел преимущественное право на обращение взыскания на заложенное имущество с целью удовлетворения своего требования преимущественно перед другим кредитором [7].

Термин «ипотека» (hypoteca – подставка, подпорка) впервые появился в Греции в начале VI в. до н.э. (его ввел архонт Солон) и был связан с обеспечением ответственности должника перед кредитором определенными земельными владениями. В то время ипотека означала любой залог под кредит [5, с. 8].

Развитие институт ипотеки получил в классическом римском праве. Система ипотечного права Древнего Рима содержала следующие нормы, которые существуют по настоящее время в современном праве: при нескольких залогах на один предмет действовало правило ипотечного старшинства; в случае невозврата должником долга кредитор был вправе продать заложенное имущество для последующего покрытия из полученных денежных средств удовлетворения своего долга; до продажи имущества кредитор должен был три раза предупредить должника о выкупе им самим предмета залога, и, кроме того, указанное имущество не мог выкупить сам кредитор; если в сумме покупная цена превышала долг должника, то кредитор был обязан вернуть разницу либо обратиться взыскание на иное имущество должника, если вырученной суммы не хватало, и др. Однако отсутствие регистрации прав отрицательно сказывалось на ипотечных отношениях. Кредиторы, принимая в залог имущество, не были уверены в чистоте прав на предмет залога.

Впоследствии ипотека получила распространение во всех развитых правовых порядках. Ипотечные банки впервые появились в Германии в XVIII веке.

Первый ипотечный банк был основан в Силезии в 1770 году. Это был государственный банк, оказывающий финансовую помощь крупным помещичьим хозяйствам. Для привлечения средств банк стал выпускать закладные (разновидность ипотечных облигаций). С начала XIX в. деятельность ипотечного банка распространилась на мелкие помещичьи владения, а затем и на крестьянские хозяйства.

Известным является тот факт, что практически все первоначальные формы залога были связаны не просто с передачей заложенной вещи во владение, но и с переносом собственности на кредитора, во-первых, в связи с неразвитостью института вещных прав и представлениями о невозможности сохранения права собственности при переносе владения на другое лицо, а во-вторых, в связи с неразвитостью оборота недвижимости и отсутствием меновой стоимости земли. Удовлетворение требований залогового кредитора в указанных формах, основанных на обращении в собственность заложенного имущества, подразумевало, в частности, последующее пользование потребительскими свойствами земли [10, с. 17].

Появление формулы залога, предусматривающей реализацию заложенного имущества, не является исключительно достижением римского права (в более поздних формах залога *hypoteca* и *rigus*), а обусловлено общими законами развития товарно-денежных отношений [4, с. 58]. Обязательное выделение определенного имущества для целей удовлетворения требований залогового кредитора представляет собой уже достижение германского права, поскольку римскому праву были известны и генеральные ипотеки.

Исторический опыт развития ипотеки, увязанный с созданием вотчинной системы, запись о праве ипотеки в которой обладает публичной достоверностью, позволяет сделать вывод о том, что достоверность записей о личном обязательстве, вносимых при регистрации права ипотеки в поземельные книги, является способом юридического признания абстрактного характера обязательства (требования), обеспеченного ипотекой, в неакцессорных формах ипотеки и формах ипотеки с ослабленной

акцессорностью. В формах оборотной ипотеки, сохраняющей акцессорный характер, придание записям достоверности является способом признания абстрактности денежного обязательства, что позволяет устранить акцессорную зависимость от него ипотечного правоотношения в его статике (в динамике, то есть в возникновении, изменении или прекращении правоотношения, основное обязательство сохраняет свое значение юридического факта, входящего в фактический состав для возникновения и перехода ипотеки). В формах неакцессорной ипотеки запись об основном обязательстве является основанием возникновения абстрактного обеспеченного ипотекой обязательства.

Ипотечное кредитование в России сформировалось в XIII–XIV вв. и получило название «заклад». Заклад возник одновременно с правом частной собственности на землю. Экономическая история России до начала XX в. накопила достаточно большой опыт ипотечного кредитования [9, с. 34].

До революции наша страна была одним из мировых лидеров в области ипотечного кредитования. Первые банки, выдававшие долгосрочные кредиты под залог недвижимости, появились в России в 50-х годах XVIII столетия. Получение ипотечных кредитов было делом избранных (дворян), ипотечное кредитование осуществляли созданные государством казенные дворянские банки, которые функционировали следующим образом. Помещик, нуждавшийся в деньгах, обращался в банк с просьбой предоставить ему кредит под залог имения. Стоимость недвижимости вместе с крепостными душами оценивалась специальными комиссиями, и Банк выдавал ссуды на 15, 28 лет или 33 года. Чаще всего кредит составлял 60–70% стоимости имущества [5, с. 36].

Понятие об ипотеке как о праве на чужую вещь полностью вошло в состав залогового законодательства, действовавшего до октября 1917 года. На основе такого понимания ипотеки регулировались отношения залогодателя и залогодержателя, которому не предоставлялось права владеть, а тем более распоряжаться заложенным имением.

Статьей 1 ныне действующего Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» [3] установлено, что 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.

Общие правила о залоге, содержащиеся в Гражданском кодексе РФ [2], применяются к отношениям по договору об ипотеке в случаях, когда Гражданским кодексом РФ или законом не установлены иные правила. Залог земельных участков, предприятий, зданий, сооружений, квартир и другого недвижимого имущества может возникать лишь постольку, поскольку их оборот допускается законами [8, с. 13].

В экономической жизни нашей страны наблюдается повышение значимости института залога и особенно ипотеки, то есть залога недвижимости, по сравнению с другими видами способов обеспечения исполнения обязательств. Гарантия, поручительство, задаток, неустойка эффективны только при наличии у должника (гаранта, поручителя) денежных средств и имущества в достаточном количестве для удовлетворения требований кредитора, при устойчивом экономическом положении контрагента и его проверенной деловой репутации, что в настоящее время большая редкость.

Залог и ипотека, в частности, выходят на первый план, и это делает их в наши дни, по мнению ряда юристов-практиков, более привлекательными по сравнению с иными инструментами обеспечения [6, с. 45]. Право на чужую вещь, принадлежащее залогодержателю в обеспечение его прав требования по обязательству и состоящее в возможности преимущественного удовлетворения, является во всех правовых системах в условиях рыночной экономики одним из

наиболее надежных способов обеспечения исполнения обязательств по кредитным договорам, договорам займа, купли-продажи и др.

Литература

1. Российская Федерация. Конституция (1993). Конституция Российской Федерации // Российская газета. 1993. №237. 25 декабря.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
3. Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // Российская газета. 1998. № 137. 22 июля.
4. Аббасов Т.О. Ипотечное жилищное кредитование: понятие и место в системе финансового права // Банковское право. 2011. № 4.
5. Базанов И.А. Происхождение современной ипотеки. М.: Статут, 2004.
6. Бевзенко Р.С. Комментарий судебной практики разрешения споров по договору ипотеки.- М.: Статут, 2008.
7. Гришаев С.П. Ипотека на современном этапе. Комментарий законодательства [Электронный ресурс] // Режим доступа: www.consultant.ru
8. Моисеев М.Н. Правовые проблемы залога земельных участков в Российской Федерации: Дис. ... канд. юрид. наук. Волгоград, 2006.
9. Синайский В.И. Русское гражданское право. М.: Статут, 2002.
10. Шевчук Д.А. Ипотека: просто о сложном. М.: ГроссМедиа, РОСБУХ, 2008.

© Бюллетень магистранта 2016 год №3