

Гожева Лиана Александровна

Магистрант

Направление: Юриспруденция

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

**Правовая характеристика и виды договора об ипотеке по
законодательству РФ**

Аннотация. Статья посвящена исследованию правовой характеристики договора об ипотеке как одного из наиболее важных правовых инструментов в результате реформирования гражданского законодательства. Приведены общие нормы гражданского права, регулирующие правоотношения по договору ипотеки. Отображены существенные условия исследуемого договора. Представлена классификация видов договора об ипотеке.

Ключевые слова: ипотека в силу договора, договор, залоговое право, признаки договора об ипотеке, кредитор, заёмщик, правовая природа договора, нормы гражданского права, существенные условия договора ипотеки.

Анализируя понятие «договора об ипотеке» необходимо выделить его наиболее важные признаки. Первым признаком договора об ипотеке является то, что он является акцессорным, т. е. дополнительным по отношению к основному договору и юридически от него зависимым [3]. Акцессорный характер договора об ипотеке проявляется в том, что залогом может быть обеспечено только существующее требование, которое вытекает из кредитного договора, договора купли-продажи, договора займа и других договоров. Вторым отличительным признаком договора об ипотеке является особый предмет договора – недвижимое имущество. Объект недвижимого имущества как предмет договора об ипотеке обладает следующими особенностями:

– обладает высокой и стабильной ценой с долгосрочной тенденцией к повышению;

– физическая устойчивость объекта – фактор стабильности для кредитора, позволяет оставлять заложенный объект в собственности залогодателя (или других лиц);

– является источником погашения задолженности, если допускается эксплуатация заложенной недвижимости в форме аренды или использования для целей бизнеса.

Один из важнейших признаков ипотеки – это следование залога за вещью, ценность которой служит кредитору для удовлетворения его требований. Пункт 2 ст. 174.1 ГК РФ вводит именно эту конструкцию для последствий продажи арестованного имущества [1].

Вместе с тем в ипотеке следование – это один из элементов конструкции залогового права, второй неизбежный элемент – это приоритет. Принцип следования: право залога следует за вещью и разделяет её судьбу [2].

Что же касается правовой природы договора об ипотеке, то среди отечественных правоведов отсутствует единое мнение. Часть российских ученых считают, что залоговое право, к которому относится договор ипотеки, входит в институт вещного права. Можно рассматривать договор ипотеки, как вещное право, которое предоставляет своему обладателю возможность удовлетворения своих требований их стоимости заложенного имущества в случае, если должник не исполняет или ненадлежащим образом исполняет основное обязательство [4].

По мнению С.А. Извозщиковой залоговое право является вещным правом и относится к правам на чужую вещь. Также, вещный характер залога проявляется в том, что залог имеет в качестве объекта вещь, залог всюду следует за вещью, независимо от того, к кому переходит право собственности [6].

Но споры о правовой природе договора об ипотеке не стоит решать посредством закона, так как принятие закона не означает конец дискуссии, ведь

в скором мнении законы могут кардинально изменять отнесение к тому или иному виду права. Отнесение договора об ипотеке к вещно-правовому способу обязательства, в связи с возникновением при заключении договора об ипотеке права залогодержателя является наиболее логичным и правильным. На настоящий момент договор об ипотеке признается самым надежным способом обеспечения исполнения основного обязательства в гражданском обороте.

Особенная характеристика ипотеки в силу договора в том, что залогом по обеспечению исполнения обязательства выступает имущество, которое уже находится в праве собственности у заемщика. Проиллюстрируем пример, физическое лицо имеет намерение получить заем на достаточную сумму денежных средств, и он имеет право собственности на недвижимость. В подобных случаях, одновременно с кредитным договором оформляется соглашение по ипотеке, то есть, залоговое обязательство возникает в силу юридически оформленного договора [5].

По поводу ипотеки в силу договора Е.А. Суханов, отметил, что право залога в силу заключенного договора должно возникать в случае наличия необходимого фактического состава. Во-первых, должен быть оформлен юридически заключенный сторонами договор о залоге; во-вторых, должно возникнуть обеспечиваемое обязательство; в-третьих, заёмщик должен быть собственником имущества, передаваемого в залог (и так же должно иметься в наличии само закладываемое имущество); в-четвертых, залог должен иметь свойство публичности (то есть юридически закреплен в Едином государственном реестре недвижимости и сделок с ним или оформлен иным образом, устанавливаемым законом).

В отличие от общих норм залогового права, в договоре ипотеки должны быть указаны предмет ипотеки, его оценка, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой, под угрозой признания данного договора незаключенным. Эти условия для договора об ипотеке являются существенными.

Ипотека, в зависимости от ее оснований, может быть в силу договора, в силу закона или в силу судебного акта. На практике используются только два вида ипотеки (первый), на основании которых возникают определенные виды договоров. Заключая договор с банком о содействии в приобретении жилья, заемщик выбирает для себя выгодные условия. Ряд особенностей позволяет выделить следующие виды ипотечных договоров:

- на покупку и продажу квартиры-средства, выделенные банком, расходуются на покупку квартиры, которая затем закладывается в кредитную организацию;

- для купли-продажи квартир, где используются кредитные средства – до получения денег от банка заемщик отдает имеющееся имущество в залог;

- для купли-продажи квартиры за счет кредитных средств – договор между покупателем и продавцом регистрируется одновременно с Договором о залоге приобретенного жилья банку.

Среди трехсторонних договоров есть договор купли-продажи квартиры за счет кредитных средств и вместе с ипотекой квартиры. Стоит также учесть, что классификация ипотечных договоров может основываться на том, кто и на каких условиях их выдает. Каждый заемщик выбирает тот, который подходит именно ему. Он может предпочесть одно из этих соглашений:

- социальная ипотека создана для поддержки тех, кто не может заключить сделку на общих основаниях (ставка до 9,9% годовых);

- военная ипотека – кредитование военнослужащих, заменяющее прямое предоставление жилья (процентная ставка снижена, первоначальный взнос не требуется);

- материнская ипотека основана на возможности произвести первый платеж по ипотеке или досрочно погасить ее в связи с выдачей свидетельства о рождении второго ребенка или последующих детей;

- долевая ипотека помимо банка и заемщика в сделку вступает застройщик (заемщик въезжает в квартиру сразу после ее постройки и постепенно расплачивается с банком).

Это далеко не полная классификация ипотечных договоров. В банковской практике, например, существует предварительный договор ипотеки. В нем излагаются условия договора, оговариваемые на начальных этапах сделки, а в дальнейшем они включаются в основной договор. Несмотря на такое разнообразие классификаций, на самом деле все ипотечные договоры преследуют только одну цель — удовлетворить требования кредитора, реализовать его прямую просьбу.

Литература

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 16.12.2019, с изм. от 12.05.2020) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301. 5 декабря.

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

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

4. Белов В.А. Гражданское право. В 4 т. Т. 3. Особенная часть. Абсолютные гражданско-правовые формы. В 2 кн. Кн. 1. Формы отношений принадлежности вещей. Учебник. М.: Юрайт, 2017.

5. Ивакин В.Н. Гражданское право. Особенная часть: Учебное пособие для СПО. М.: Юрайт, 2019.

6. Извозщикова С.А. Правовая природа договора ипотеки // Отечественная юриспруденция. 2017. № 3.