

**Попова Светлана Владимировна**

Магистрант

**Направление:** Юриспруденция

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

**Залог недвижимости (ипотека) по законодательству Российской Федерации**

**Аннотация.** В статье исследуется такой правовой институт как ипотека и особенности ипотечного кредитования в современном гражданском обороте Российской Федерации. Исследуется такой правовой институт как ипотека и особенности ипотечного кредитования в современном гражданском обороте Российской Федерации.

**Ключевые слова:** ипотека, кредитный договор, залог недвижимого имущества.

Слово «ипотека» впервые прозвучало в Древней Греции примерно в 5 000 году до н. э. Древние греки могли получить заем под залог имеющейся земли.

Ипотека – это вид залога, который дает гарантию кредитору в возврате кредита. Однако следует различать понятия ипотеки и ипотечного кредита, хотя может показаться, что это одно и то же. Ипотечный кредит, в отличие от ипотеки, представляет собой получение у банка денег под залог недвижимости.

Основными документами для получения ипотеки, которые определяют взаимоотношения кредитора и заемщика, являются кредитный договор и договор о залоге.

Кредитный договор определяет цель получения ссуды, срок и размеры кредита, порядок выдачи и погашения кредита, инструменты кредитования (процентная ставка, условия и периодичность ее изменения), условия страхования ссуды, способ и форма проверки обеспеченности и целевого

использования кредита, санкции за нецелевое использование и несвоевременный возврат ссуды, размер и порядок уплаты штрафов, порядок расторжения договора, дополнительные условия по соглашению кредитора и заемщика.

Ипотечный договор определяет форму, размер и порядок залогового обеспечения кредита.

Ипотека имеет широкое распространение по всему миру. Ее осуществляют различные субъекты: банки, агентства по торговле недвижимостью, кредитные институты, осуществляющие кредитование под залог недвижимости, страховые компании, кредитные агентства, предоставляющие информацию о кредитоспособности клиентов, компании, специализирующиеся на изъятии заложенного имущества в случае неплатежа по ссуде. Любой мировой кризис приводит к кризису ликвидности, снижению платежеспособности заемщиков. Именно поэтому ипотекодержатели (залогодержатели) уделяют такое большое внимание стабильности финансового дохода ипотекодателей (залогодателей).

При этом крайне важно подчеркнуть, что не каждый залог является ипотекой. Ипотека имеет публичный характер: органы, регистрирующие сделку, делают записи о залоговом обременении. В свидетельстве о государственной регистрации права будет отметка об ипотеке.

В соответствии с действующим законодательством Российской Федерации ипотека рассматривается в качестве разновидности залога в силу особенностей объекта – недвижимости. Определяющий возможность существования видов залога п. 4 ст. 334 ГК РФ указывает и на ипотеку. Именно эта норма определяет и особенности залога недвижимого имущества [3]. Главным образом эта особенность формируется порядком правового регулирования. В соответствии с п. 4 ст. 334 ГК РФ очередность применения правовых норм выглядит следующим образом:

- 1) нормы главы 13 ГК РФ (общие положения о вещных правах);

2) Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ (ред. от 03.04.2020) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» [1];

3) раздел 1 параграфа 3 главы 23 ГК РФ (общие положения о залоге) – залоговые нормы.

В залоговых нормах непосредственно к ипотеке отсылают только правила:

1) о государственной регистрации ипотеки (подп. 1 п. 1 ст. 339.1 ГК РФ);

2) о ничтожности условий договора, предусматривающих: распространение залога на иное имущество, досрочный возврат кредита или иные неблагоприятные для залогодателя последствия из-за возможного последующего уменьшения рыночной стоимости предмета залога, обеспечивающего обязательство гражданина по возврату потребительского или ипотечного кредита (абз. 2 п. 2 ст. 340 ГК РФ);

3) о возможности формирования законом независимого законного ипотечного правоотношения по отношению к основному (п. 4 ст. 341 ГК РФ). Более того, оказались исключенными из залоговых норм правила, относящиеся к ипотеке, в частности, о составе имущества, на которое распространяется право залога, если основным заложеным объектом выступает предприятие, здание (сооружение), земельный участок (п.п. 2-5 ст. 340 ГК РФ).

Отдельно считаем важным отметить тот факт, что недвижимость, приобретенную в ипотеку, невозможно продать или подарить. Это является результатом ограничения прав собственника.

Существует несколько позиций по поводу того, какую природу имеют ипотечные отношения. Е.А. Суханов определяет вещно-правовую природу ипотеки, но при этом относит право залога к ограниченным вещным правам как правовую возможность непосредственно использовать чужую вещь в определенных пределах [4]. В защиту обязательственно-правовой природы ипотеки в частности и залогового права в целом выступали М.И. Брагинский М.И, В.В. Витрянский, согласно мнению которых залоговое право нельзя

рассматривать в качестве вещного, хотя бы в силу отсутствия возможности длительного и непосредственного воздействия на саму вещь [2]. А некоторые авторы считают, что ипотеку нужно рассматривать как обязательно право.

В России существует множество рисков, связанных с ипотекой:

1. Система ипотечного кредитования является недостаточно отлаженной на уровне государственных органов.
2. Отсутствует финансовая грамотность граждан, в результате чего возникает непоследовательное поведение при ипотечных правоотношениях.
3. Высокие процентные ставки ипотеки и низкая платежеспособность физических лиц.
4. Плохо налаженный механизм жилищно-инвестиционного законодательства, из-за чего различные секторы инвестиционного ипотечного рынка имеют высокие уровни кредитных рисков, что приводит к нежеланию кредитных учреждений формировать долгосрочные финансовые ресурсы для обеспечения работы ипотечного жилищного механизма.

В качестве итога, обратим внимание на то, насколько благотворно ипотека влияет на экономику. Согласно мировому опыту ипотека помогла оздоровить банковские системы и помочь выйти странам из кризиса (в 1930-е годы Америке, в 1970-1980-е годы Аргентине и Чили). Ипотека, по мнению некоторых ученых, способствует снижению инфляции.

Ипотека обеспечивает граждан доступным частным жильем, помогая формировать средний класс общества. Отвечая на вопрос «Что является более выгодным – потребительский кредит или ипотечный кредит?», нам становится очевидным, что последний, поскольку он имеет более низкую процентную ставку, льготы и государственную поддержку.

## Литература

1. Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)»: принят 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ (с учетом поправок от 03.04.2020) // Собрание законодательства Российской Федерации. 1998. № 29. Ст. 3400.

2. Брагинский М.И., Витрянский, В.В. Договорное право. Общие положения. Книга 1. 3-е изд. М., 2001.

3. Ефимова О.В. Ипотечное покрытие как особый вид имущества // Юрист. 2011. № 24.

4. Суханов Е.А. Гражданское право: Учебник / Под ред. Е.А. Суханова. В 2 т. Т. 1. М.: БЕК, 2014.

© Бюллетень магистранта 2020 год № 3