

Чемурзиева Мадина Бекхановна

Магистрант

Направление: Юриспруденция

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

Понятие и правовая природа договора ипотеки

Аннотация. 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, залог, жилищный кредит, ипотечный банк, развитие ипотечного кредитования в России.

Ипотечный кредит в широком смысле является долгосрочной ссудой, которую представляет кредитная организация под залог недвижимого имущества. Ипотечный жилищный кредит предоставляет заемщику возможность получить в пользование жилье, внося оплату относительно небольшой части стоимости недвижимости за счет собственных средств и выплачивая процент кредитной организации за предоставленный кредит.

Формирование жизнеспособной системы ипотечного кредитования, представляется для России одной из наиболее актуальных задач. В соответствии с положениями Конституции, право граждан на жилье достойного уровня определяется в качестве важнейшей задачи, которая имеет социально-политический, экономический и правовой аспект [3, с. 142].

Рассмотрим более подробно нормативно-правовую структуру регламентирующую рынок ипотечного кредитования. Ключевым документом

высшего уровня является Конституция РФ. На основании положений Конституции РФ, в сфере объектов недвижимости закрепляются следующие положения:

гарантия свобод экономической деятельности, а также гарантия и защита права государственной, частной, муниципальной собственности и иных форм;

определение особого статуса природных ресурсов, прежде всего, земли, в качестве основы жизнедеятельности населения, проживающего на конкретной территории;

установление права граждан на землю в форме частной собственности и в форме объединений граждан, на принципах соблюдения общественных интересов;

установление гарантированного права граждан на наличие жилища.

Вторым уровнем выступают кодексы РФ. В-первую очередь необходимо выделить Гражданский кодекс Российской Федерации.

Гражданский кодекс РФ в сфере объектов недвижимости определяет основания возникновения, нормы реализации и защиты гражданских прав; занимается регулированием содержания и элементов правоспособности и дееспособности населения в отрасли правоотношений по поводу имущества. Гражданский кодекс Российской Федерации осуществляет регулирование отношений касательно владения, использования и распоряжения объектами недвижимости.

В рамках Гражданского кодекса производится регламентация понятия недвижимости, определяется государственный регламент закрепления прав собственности и соответствующие процедуры ее регистрации, а также устанавливаются законные процедуры разрешения различных конфликтов и споров.

Учитывая тот факт, что ипотечное кредитование представляет собой особый вид договорных отношений, необходимо выделить регламенты и правила осуществления сделок с определенными видами имущества [5, с. 57].

Так, в ст. 549 –

558 ГК РФ регламентированы особенности продажи недвижимости; в ст. 559 – 566 ГК РФ регламентированы главные аспекты продажи предприятия; в ст. 650 – 655 ГК РФ регламентированы правовые аспекты аренды сооружений, а в ст. 656 – 664 ГК РФ – предприятий; наем жилого помещения регулируется ст. 671 – 688 ГК РФ, ст. 740 – 757 ГК РФ – оборот недвижимости на основании договора строительного подряда.

Нормы Гражданского Кодекса РФ определяют процедуры выдачи кредитов и займов, которые определены в главе 42. Именно Гражданский кодекс формирует понятие кредитного договора, а также определяет соответствующую его структуру. Эта нормативная дефиниция очень важна, т.к. ипотечные договора в широком смысле представляют собой кредитные. В их основе лежит необходимость обеспечения, которая предполагает использование объекта недвижимости в форме залога.

Центральным звеном рынка ипотечного кредитования выступает объект кредитования, который является одним из основных элементов системы ипотечного кредитования [2, с. 100].

В рамках также Гражданского кодекса выделен перечень мер которые способствуют понуждению должника к реализации гражданско-правовых обязательств. В соответствии с п. 3 главы 23 «Залог» ГК РФ регламентируется понятие залога, основания появления залога, его предмет и иные понятия, которые регулируют отношения залога и иные нормы, регламентирующие правовое положение залога в качестве способа обеспечения обязательств. В силу залога, на основании ст. 334 ГК РФ, кредитор наделен правом, по обеспеченному залогом обязательству и в случае его игнорирования должником, получить удовлетворение касательно других кредиторов лица, у которых есть это имуществом.

В Земельном кодексе РФ регламентируются процедуры передачи земельных участков в собственность, что особенно актуально для рынка малоэтажного строительства. Стоит отдельно заметить, что ипотечное кредитование на рынке малоэтажного строительства в России можно считать

слабо развитым в силу целого комплекса факторов. Хотя учитывая объемы малоэтажного строительства в РФ, этот ипотечный продукт, обладает большим потенциалом, но существуют определенные риски для кредитных организаций [4, с. 130].

Налоговый кодекс определяет вопросы налогового регулирования и соответствующих выплат и компенсаций, что напрямую влияет на экономическую целесообразность при выборе объекта ипотечного кредитования.

Жилищный кодекс РФ регулирует различные вопросы, касающиеся жилых помещений и объектов, включая вопросы регулирования прав собственности, процедур управления этим имуществом, статуса имущества и ряд иных вопросов. При выдаче ипотечных кредитов необходимо проверять различные параметры объектов, чтобы исключить возможные риски, что особенно актуально для кредитных организаций для оценки предоставляемого обеспечения.

Среди федеральных законов можно выделить Федеральный закон №102-ФЗ от 16.07.1998 «Об ипотеке (залоге недвижимости)», который является главным правовым документом, регламентирующим отношения в сфере ипотечного кредитования, а именно: порядок оформления и юридического сопровождения ипотечных сделок, права и обязанности сторон, юридические последствия и соответствующие процедуры (порядок оплаты, расторжения договора, выплаты компенсаций и штрафов, страхования и т. д.), залоговые обязательства и прочие [1, с. 117].

Таким образом, на основе вышеизложенного можно сделать вывод, что на сегодняшний день, формирование жизнеспособной системы ипотечного кредитования в России является одной из приоритетных задач государства, в связи с чем, ипотека имеет многоуровневую структуру нормативно-правового регулирования. Данные нормативно-правовые акты формируют целостную систему правоотношений всех заинтересованных сторон в сфере ипотечного кредитования.

Литература

1. Алиева К. М., Гусейнова Л.В. Залог как способ обеспечения исполнения обязательства // Евразийский юридический журнал. 2020. № 4.
2. Баширина Е.Н. Ключевые признаки договора об ипотеке // Территория инноваций. 2017. № 4.
3. Баширина Е.Н., Фирсова Н.В. Договор об ипотеке: теория и практика применения // Евразийский юридический журнал. 2018. № 2.
4. Баширина Е.Н., Фирсова Н.В. Ограничение принципа свободы договора в договорах присоединения в свете изменения гражданского законодательства // Евразийский юридический журнал. 2016. № 4.
5. Гаджимурадова Ф.Р. Проблемы и перспективы развития ипотечного кредитования в России на современном этапе // Тенденции развития науки и образования. 2019. № 57.

© Бюллетень магистранта 2020 год №6