

ОСОБЕННОСТИ ЗАКОННОЙ И ДОГОВОРНОЙ ИПОТЕКИ В ДЕЙСТВУЮЩЕМ ГРАЖДАНСКОМ ПРАВЕ

© 2018 Понька Виктор Федорович

доктор юридических наук, профессор кафедры гражданского права,
процесса и международного частного права
Российский университет дружбы народов
117198, г. Москва, ул. Миклухо-Маклая, д. 10/2
E-mail: Vf_Ponka@mail.ru

В настоящей статье внимание сосредоточено на правовом режиме различных залоговых конструкций. Особое внимание уделяется анализу договорной и законной ипотеки. Автор исследует специфические особенности возникновения ипотеки как в силу закона, так и в силу договора. В процессе исследования раскрываются особенности и тонкости гражданско-правового характера залога недвижимого имущества, подчиненного различным основаниям возникновения. Отмечается, что к числу характерных особенностей ипотеки следует отнести ее обязательную государственную регистрацию. Автор предпринимает попытку раскрыть особенности этого залогового института в указанном контексте.

Ключевые слова: ипотека; залог; регистрация залога; законный залог, договорной залог; передача права собственности; удержание права собственности, добросовестный должник; недобросовестный должник; залогодатель, залогодержатель; прекращение залога.

Как известно, ипотека представляет собой одну из форм залога недвижимого имущества. Особенностью этой экономико-правовой конструкции является то, что право собственности на недвижимое имущество принадлежит должнику, но оно обременено залогом. Однако, должник обязан в отношении кредитора выполнять взятые обязательства, как правило, погашение кредита. В том случае, когда должник является недобросовестным или по иным причинам не может выполнить взятые на себя обязательства, кредитор имеет право удовлетворить собственные имущественные интересы из обремененного залогом имущества. То есть ипотека — это по сути есть имущественная гарантия кредитора исполнения должником своих финансовых обязательств перед ним.

Напомним, что в соответствии со ст. 1 Федерального закона от 16.07.1998 N102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее — Закон об ипотеке) 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, уста-

новленными федеральным законом. Недвижимое имущество, обремененное ипотекой, находится у залогодателя во владении и пользовании, но свободного распоряжения он лишен.

Как известно, основные постулаты гражданского права выделяют следующие виды ипотеки: ипотека в силу закона и ипотека в силу договора.

Ипотека, возникшая в силу закона — это форма залога недвижимого имущества, возникающая по основаниям, установленным законом, вне зависимости от наличия воли и желания соответствующего субъекта.

Так, в частности, законная ипотека может возникнуть в силу п. 5 ст. 488 ГК РФ, в соответствии с которым, если иное не предусмотрено договором купли-продажи, с момента передачи товара покупателю и до его оплаты товар, проданный в кредит, признается находящимся в залоге у продавца для обеспечения исполнения покупателем его обязанности по оплате товара.

То же самое обстоятельство применяется к договору о продаже товара в кредит с условием о рассрочке платежа (п. 3 ст. 489 ГК РФ).

Если обратить внимание на основное недвижимое имущество — землю, то в случае передачи участка земли под условием выплаты ренты, получатель ренты в обеспечение обязательства плательщика ренты приобретает право залога на это имущество (ст. 587 ГК РФ).

Такое же обеспечение исполнения обяза-

тельств залогом на основании закона установлено для застройщика (залогодателя) по договору долевого участия с момента его государственной регистрации у участников долевого строительства (залогодержателей) (ст. 13 Федерального закона от 30.12.2004 N214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»). Подобная форма обеспечения исполнения обязательств определена для покупателя в случае оплаты приобретенного в рассрочку государственного или муниципального имущества (п. 6 ст. 35 Федерального закона от 21.12.2001 N178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»).

Ипотека в силу закона применяется также при приобретении земельного участка, жилых домов или квартир за счет кредитных (заемных) средств (ст. ст. 64.1, 77 Закона об ипотеке).

Как уже было указано, желание и воля соответствующего субъекта не имеют значения, если речь идет о законной ипотеке. Принципиально от такой формы ипотеки отличается ипотека, возникшая в силу договора.

Дело в том, что договорная ипотека представляет собой способ обеспечения обязательств стороны по договору. Фактически, в таком случае ипотека не может считаться основным обязательством, поскольку она только лишь обеспечивает выполнение должником своей обязанности — оплата кредита или займа.

Отметим, что возникновение ипотеки возможно только в силу ее государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости, в котором регистрируются право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним. Логично, что государственной регистрации подлежат огра-

ничения (обременения) прав на недвижимость, в том числе ипотека (ст. 131 ГК РФ, п. 6 ст. 1, п. 2 ст. 14 ФЗ от 13.07.2015 N218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).

Надо сказать, что договорная ипотека отличается от законной также тем, что первая из них может быть зарегистрирована исключительно по совместному заявлению всех сторон договора. Кроме того, государственная регистрация ипотеки, порожденная нотариально удостоверенным договором об ипотеке, может быть произведена в силу и на основании заявления нотариуса, удостоверившего договор об ипотеке (ч. 1 ст. 20 Закона «Об ипотеке»).

Уточним, что осуществление государственной регистрации ипотеки в силу закона производится на основании соответствующего волеизъявления залогодержателя или залогодателя. Конечно, сюда же может быть отнесен нотариус, заверивший договор, который является основанием возникновения ипотеки в силу закона и выплата государственной пошлины в таком случае не производится. Надо помнить, что государственная регистрация законной ипотеки производится совместно с государственной регистрацией права собственности лица, права которого обременяются ипотекой, если иное не определено федеральным законом. Отметим, что права залогодержателя по законной ипотеке вполне могут быть оформлены закладной.

В случае государственной регистрации законной ипотеки внесение информации в Единый государственный реестр недвижимости о залогодержателе производится на основании договора, в силу которого рождено обеспечиваемое ипотекой обязательство. В таком случае дополнительное требование у заявителя документов, относящихся к залогодержателю, является неправомерным (ч. 2 ст. 20 Закона об ипотеке).

Библиографический список

1. Белов В.А. Залог по новым правилам // Законодательство. 2014. № 10.
2. Боннер Е.А. Правовые проблемы соотношения прав залогодержателя и иных кредиторов // Вестник экономического правосудия. 2015. № 6.
3. Быстрицкая Н. Некоторые правовые особенности использования квартир в качестве предмета залога // Жилищное право. 2015. № 7.
4. Кирсанов А.Н. Состояние и основные проблемы реформы хозяйственных обществ в России // Вестник РУДН. Серия «Юридические науки». 2014. № 3.
5. Надеждина Я.В., Ташихина Т.В. Рыночная стоимость и цена реализации предметов залога // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2015. № 6.
6. Пластинина Н. Залог недвижимости и права бывших супругов // Жилищное право. 2015. № 1.