

## ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ИПОТЕЧНЫХ ПРАВООТНОШЕНИЙ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ ГЕРМАНИИ

© 2019 **Понька Виктор Федорович**

доктор юридических наук, профессор кафедры гражданского права,  
процесса и международного частного права  
Российский университет дружбы народов, Россия, Москва  
E-mail: Vf\_Ponka@mail.com

Статья посвящена рассмотрению основных положений законодательного регулирования ипотечных правоотношений в Германии. Автором анализируются особенности защиты интересов участников ипотечных правоотношений, получившие закрепление в законодательстве.

Делается вывод о том, что стабильное правовое регулирование обеспечивает возможности для надежного контроля за системой ипотечного кредитования и позволяет значительно снижать стоимость ипотечных кредитов и связанные с ними финансовые риски. Отмечается, что законодательство позволяет развивать различные модели организации ипотеки, учитывающие возможности и интересы различных групп населения.

*Ключевые слова:* ипотека, ипотечный кредит, ипотека Германии, рынок ипотечных услуг, процентные ставки

В Германии создана одна из наиболее устойчивых систем правового регулирования ипотечных правоотношений, позволяющая осуществлять долгосрочное кредитование благодаря высокому уровню защиты интересов кредиторов: «Более чем столетний опыт применения норм немецкого законодательства в области ипотечного права свидетельствует о его качестве и стабильности» [12, С. 261].

Несмотря на значительное число различных видов и подвидов ипотеки, а также различные варианты организации ипотечных правоотношений [2, С. 396–397], их правовое регулирование в германском праве имеет общую основу и строится на основе одноуровневой модели ипотечного кредитования, при которой функции кредитора и инвестора выполняет банк или иная организация, выдающая ипотечный кредит. Законодательство не предусматривает возможности переуступки таких обязательств специализированным ипотечным агентствам, которые могли бы, как это принято, в частности, в США, выпускать основанные на них ипотечные ценные бумаги для их реализации на фондовом рынке [9], [10].

Германия также относится к числу стран, сохраняющих специализированные формы финансирования ипотечного кредитования [3, С. 368], в котором могут участвовать только определенные виды кредитных учреждений, находя-

щихся под особым контролем со стороны государства.

В отличие от российского права, рассматривающего ипотеку в качестве одной из форм залога (пункт 4 статьи 334 Гражданского кодекса Российской Федерации), законодательство Германии исходит из признания ипотеки самостоятельным правовым институтом, хотя и имеющим общие черты с залогом, но отличающимся от него рядом особенностей.

Правовое регулирование ипотеки в Германии содержится в нескольких законодательных актах, в том числе в Германском гражданском уложении (ГГУ), в Положении о поземельной книге, законодательстве о потребительских кредитах, ипотечных банках и других нормативных правовых актах [8, С. 584–585].

При определении правового содержания ипотеки в § 1113 ГГУ предусматривается, что устанавливаемое обременение в отношении недвижимого имущества должно обеспечивать возможность выплаты денежных средств для удовлетворения требования лица, в пользу которого устанавливается ипотека. Таким образом, закон определяет необходимость наличия юридического основания (causa) ипотеки. Возникновение и действительность ипотеки зависит от наличия и действительности денежного требования, с которым она связана. При передаче обеспечиваемого требования ипотека переходит

к новому кредитору (§ 1153 ГГУ) и прекращается только с прекращением такого требования.

Ипотека возникает на законных основаниях при наличии соглашения и при условии регистрации в соответствии с § 873 ГГУ, осуществляемой путем внесения соответствующей записи в поземельную книгу на основании заявления заинтересованного лица. Собственник имущества по общему правилу должен выразить согласие с обременением принадлежащего ему имущества в пользу кредитора, а кредитор принять такое обеспечение. При этом регистратор обязан фиксировать время поступления заявления, обеспечивая учет очередности кредиторов для случаев обращения взыскания на заложенное недвижимое имущество [12, С. 262]. В соответствии с § 892 ГГУ и закрепляемым им принципом публичной достоверности внесение записи в поземельную книгу обеспечивает для сторон ипотечных правоотношений актуальные достоверные сведения о собственнике недвижимого имущества и существующих в его отношении обременениях.

Законодательство Германии предусматривает целую систему правовых норм, направленных на защиту интересов держателя ипотеки, в определенной мере отделив для указанных целей ипотечное обязательство от первоначально обеспечиваемого им обязательственного правоотношения и привязав ипотеку непосредственно к требованию, в целях обеспечения которого она устанавливается. В интересах держателя ипотеки § 1127 ГГУ предусматривает, что при наличии страхования объекта ипотека распространяется на требование к страховщику.

В соответствии с § 1132 при установлении ипотеки в отношении нескольких объектов недвижимости каждый из таких объектов будет гарантировать весь объем имеющегося требования, то есть кредитор сможет получить удовлетворение полностью или частично по своему усмотрению за счет каждого из объектов, в отношении которых установлена ипотека. Специальные положения подлежат применению при

угрозе безопасности залога (§ § 1133, 1134 и др. ГГУ), причем должник несет ответственность не только за имущество, но и за его части, принадлежности, связанные с ним доходы и т.д. (§ § 1120 и 1123 ГГУ).

ГГУ также исходит из необходимости признания и защиты законных, разумных и обоснованных интересов собственника имущества, в отношении которого устанавливается ипотека, при решении любых вопросов, которые не создают непосредственной угрозы для удовлетворения требования кредитора. Так, согласно § 1136 ГГУ недействительным признается любое соглашение, по которому собственник обязуется перед кредитором не продавать имущество.

При единых общих основах правового регулирования ипотечных правоотношений законодательство Германии закрепляет специальные нормы, относящиеся к отдельным видам и подвидам ипотеки, в том числе оборотной (§ 1116 ГГУ), обеспечительной (§ 1184 ГГУ) ипотеке, специальной ипотеке при строительстве или ремонте (§ 648 ГГУ), общей ипотеке в отношении нескольких объектов недвижимости, принудительной ипотеке при исполнительном производстве и т.д.

Стабильное правовое регулирование, обеспечивающее возможности относительно простого контроля и исключаящее в силу одноуровневой модели ипотечного кредитования затраты на выплаты вознаграждений посредникам, приводит к значительному снижению как кредитно-финансовых рисков, так и стоимости ипотечных кредитов для залогодателей. В результате этого Германия входит в число стран с самыми низкими ипотечными ставками [4, С. 49].

В то же время законодательство позволяет развивать различные модели организации ипотечных институтов, включая как классическую модель ипотечного банка, так и специализированные ссудо-сберегательные кассы, учитывая возможности и интересы различных групп населения страны.

### Библиографический список

1. Афанасьева О.Н. Особенности развития ипотечного кредитования за рубежом // Евразийский союз ученых. 2016. № 29. — С. 20–23.
2. Гражданское и торговое право зарубежных государств. Учебник: В 2-х томах. Т. 1 / Отв. ред.: Васильев Е.А., Комаров А.С. — 4-е изд., перераб. и доп. — М.: Международные отношения, 2006. — 560 с.
3. Егоров С.Н. Формирование ипотечной модели в России с применением зарубежного опыта // Вестник Чувашского университета. 2008 № 3. — С. 368–371.

4. *Иванова А.А.* Сравнительный анализ ипотечного жилищного кредитования в США, Франции, Германии и России // *Инновационные технологии в машиностроении, образовании и экономике*. 2018. № 1–2. — С. 45–52.
5. *Конобеева Е.Е., Конобеева О.Е.* Модели развития ипотеки: совершенствование и создание конкурентных преимуществ в организации жилищного кредитования в России // *Российское предпринимательство*. 2009. № 7. Вып. 2. — С. 117–121.
6. *Митрофанова Н.О., Омельченко К.А.* О ведении кадастра недвижимости в Германии // *Вестник СГУТиТ*. 2014. Выпуск 4 (28). — С. 72–79.
7. *Новакова С.Ю.* Современные жилищные модели ипотечного жилищного кредитования и их применение в России // *Ученые записки Орловского государственного университета*. Серия: Гуманитарные и социальные науки. 2009. № 3. — С. 5–14.
8. Основные институты гражданского права зарубежных стран. Сравнительно-правовое исследование / *Авилов Г.Е., Вильданова М.М., Гайдаенко Н.И., Залесский В.В.* и др. / Отв. ред. Залесский В.В. — М.: Норма, 2000. — 648 с.
9. *Понька В.Ф.* О правовой природе ипотечного кризиса в США // *Вестник РУДН*. Серия: Юридические науки. 2010. № 4. — С. 102–109.
10. *Понька В.Ф.* Особенности правового статуса ипотечных организаций США в исторической ретроспективе // *Вестник РУДН*. Серия: Юридические науки. 2010. № 3. — С. 49–54.
11. *Разумова И.А.* Становление и развитие системы ипотечных банков в Германии // *Вестник Оренбургского государственного университета*. 2003. № 7. — С. 109–111.
12. *Трухина М.Л.* Краткая характеристика основных видов ипотеки в Германии // *Вестник Костромского государственного университета*. 2017. № 3. — С. 261–263.
13. *Хусиханов Р.У.* Особенности моделей ипотечного кредитования в развитых зарубежных странах // *Вестник университета*. 2014. № 6. — С. 164–167.