

ГРАЖДАНСКОЕ ПРАВО

УДК 347.27

Об условиях договора ипотеки (залога недвижимого имущества)

© Аносова Светлана Ивановна

магистрант 2-го курса,

Бурятский государственный университет имени Доржи Банзарова

Россия, 670000, г. Улан-Удэ, ул. Сухэ-Батора, 6

E-mail: svetanosov@list.ru

В статье рассматриваются нюансы института ипотеки объектов недвижимого имущества, так как в настоящее время ипотека является наиболее привлекательным видом залога, который применяется как способ обеспечения различных денежных обязательств. Это обусловлено, прежде всего, тем, что объекты недвижимости, в отношении которых устанавливается ипотека, как правило обладают высокой стоимостью и ликвидностью, что и побуждает должника по денежному обязательству к его исполнению надлежащим образом, под угрозой потери имущества, одновременно являясь особой гарантией для кредитора даже в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения данного обязательства получить причитающиеся ему денежные средства. Автором проанализирована форма договора ипотеки, закладная, выявлены некоторые законодательные пробелы, предложены варианты их устранения.

Ключевые слова: ипотека; закладная; оценка стоимости; Росреестр; государственная регистрация; кредитная организация; страховая компания.

В условиях современной жизни все большее место занимают гражданские обязательства: кредиты, займы, рассрочки и так далее. Фактически, по оценке Центробанка на момент ноября 2019 года закредитованность страны составила около 54 процентов [1]. То есть больше половины страны в настоящее время вступили или вступают в обязательственные правоотношения.

Данное обязательство по своей сути не означает, что оно не может быть нарушено. Для этого и были придуманы специальные обеспечительные меры, которые и отражены в законодательстве как способы обеспечения исполнения обязательства – те меры, целью которых как раз и является понуждение должника к надлежащему исполнению взятого на себя обязательства.

Способов обеспечения исполнения обязательств достаточно много, им посвящена целая 329 статья Гражданского кодекса РФ¹. В настоящее вре-

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 16.12.2019) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. С. 3301.

мя одним из наиболее важных и надежных способов является залог, и его частный случай – залог объекта недвижимости или ипотека.

Основным и принципиальным достоинством данного способа обеспечения обязательства является ее предмет – недвижимость. Данный факт подтверждается тем, что недвижимость всегда ликвидна на рынке, обладает стабильно высокой ценой и низкой изнашиваемостью. Таким образом, недвижимость как предмет залога весьма серьезно способна побудить залогодателя к точному и своевременному исполнению обязательства.

В условиях экономики России, институт ипотеки объекта недвижимости развивается весьма и весьма стремительными темпами. Рост выдачи ипотечных кредитов или потребительских кредитов, подкрепленных залогом самого объекта недвижимости, составляет свыше 20 процентов ежегодно. Данное направление имеет стабильный характер, на что влияет пакет мер жилищной и социальной политики государства, политика банков как игроков на экономическом поле.

Особенно сильно влияет на рост выдачи таких займов социальная политика государства в виде внедрения материнского семейного капитала, особенно с учетом предлагаемых изменений, которые были озвучены в ходе ежегодного обращения Президента Российской Федерации В. В. Путина 15 января 2020 г. [2]. Считаем, что данная политика позволит увеличить рост выдачи ипотечных кредитов до 23-25 процентов в 2021-2022 гг.

В Федеральном законе «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ¹ от 16.07.1998 г. закреплены те самые «столпы» - основополагающие понятия, касающиеся рынка ипотечного кредитования. К тому же данный нормативный акт регламентирует основные требования к данным правоотношениям: основные требования к договору ипотеки, процедуры регистрации и оформления, разъясняет что такое закладная, и порядок осуществления прав относительно ее.

Данный акт также впервые закрепил вопросы относительно страхования закладываемого недвижимого имущества, и нюансы ответственности при невозврате займа [6, с. 953].

Рынок ипотечного кредитования в настоящее время за последнее десятилетие был подвергнут существенным изменениям. Статья 9 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ определяет лишь базовые принципы построения договора об ипотеке, а именно предмет, оценка, сроки и размер обеспечения обязательства. Так, статья пятая Закона об ипотеке определяет перечень Объектов недвижимости, которые могут быть предметом ипотеки, туда включены жилые помещения, объекты, связанные с ведением предпринимательской деятельности, гаражи, садовые домики и иное недвижимое имущество, непосредственно связанное с землей, т.е. имеющее фундамент. Как показывает практика, наиболее частым предметом залога являются квартиры, комнаты, и жилые дома с

¹ Об ипотеке (залоге недвижимости): федер. закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ (ред. от 02.08.2019) // Собрание законодательства РФ. 1998. № 29. С. 3400.

земельными участками. Законодатель при все при этом в п.2 ст 6 Закона об ипотеке определил перечень причин, по которым объект не может быть предметом залога – он не должен быть изъят из оборота или ограничен в обороте, не должен быть обременен взысканием. Ведь по сути при нарушении такого требования данный договор автоматически может быть признан недействительным. Однако в остальном банки при составлении таких договоров имеют достаточно большую свободу, поэтому и сами договоры отличаются существенно друг от друга. К примеру, банки с государственным участием (ПАО Сбербанк, Банк ВТБ (ПАО) ограничиваются лишь базовыми положениями, то частные (например, Банк Открытие, Райффайзенбанк) порой загоняют клиента в довольно жесткие рамки.

Нынешние формы заключаемых банковских договоров ипотеки обладают одной особенностью – данная форма согласно реалиям российского законодательства, сформулирована именно как акцессорный договор, то есть по сути имеет прямую зависимость от наличия основного обязательства. Данный нюанс имеет как положительные, так и отрицательные черты. К примеру, при перепродаже закладной, должник по главному обязательству может высказать новому залогодержателю гигантское число недовольств, возражений. Ведь по сути, п. 2 статьи 13 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ говорит нам о том, что сама закладная лишь удостоверяет право на получение исполнения данного обязательства, но не исключает главного нюанса – оспаривания самой закладной¹.

Стоит затронуть также вопрос субъектного состава договора об ипотеке. Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ не имеет норм, прямо запрещающих кому-либо быть залогодержателем, однако ввиду сложившейся практике им обычно выступают юридические лица, в частности кредитные учреждения, различные фонды и т.д. При этом, состав данного правоотношения вполне может понести изменения в ходе существования самого залога. Чаще всего сменяется кредитор, который продает свои права по договору об ипотеке путем уступки права требования. Чаще всего такое происходит при неоплате залогодателем ипотечного кредита – кредит продается так называемым коллекторам.

Также стоит обратить внимание еще на один факт. В любом договоре ипотеки, помимо предмета ипотеки обязательно определяется его оценочная стоимость. Она определяется исходя из оценки специальными людьми – оценщиками или целыми оценочными компаниями. Данная деятельность лицензируема и подконтрольна Минэкономразвития, однако в реальности очень часто оценщики принимают сторону банка или сторону заказчика. За доплату некоторые недобросовестные специалисты завышают или занижают реальную рыночную стоимость объектов недвижи-

¹ Об ипотеке (залоге недвижимости): федер. закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ (ред. от 02.08.2019) // Собрание законодательства РФ. 1998. № 29. С. 3400.

мости. Для обычной сделки купли-продажи квартиры или дома это имеет большое значение. Так как спорные ситуации касательно цены объекта залога могут возникнуть в любой момент, даже после фактической выдачи кредита, это потенциально может привести к отказу от выплат. То есть, повышаются риски, чего любой банк старается избегать всеми силами. В правоприменительной практике, довольно часто возникают споры, связанные с оценкой стоимости заложенного имущества. При этом есть, на наш взгляд, один законодательный просчет. Статья 9 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ оценка объекта недвижимости является обязательной для заключения кредитного договора, соответственно оценка является существенным его условием. Однако эта же статья несет отсылку на статью 8 Федерального закона РФ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», где установлена обязательность проведения оценки при ипотечном кредитовании физических лиц и юридических лиц только в случаях возникновения споров о величине стоимости предмета ипотеки. Данное разногласие вносит определенную неразбериху, поэтому считаем возможным видоизменить данный абзац статьи 8 Федерального закона РФ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», где внести обязательность данной оценки вне зависимости от ситуации¹.

Кроме самого договора ипотеки, права залогодержателя могут подтверждаться выдачей специальной ценной бумаги – закладной. В таких случаях данный документ вместе с договором ипотеки предоставляется в Управление Росреестра для регистрации. Данная ценная бумага не подразумевает под собой владение вещью, ведь по своей сути залогодатель остается фактическим собственником объекта недвижимого имущества. Июль 2018 г. внес достаточно большое изменение в формат работы ипотечного кредитования, а именно внедрение электронных закладных. Данный электронный документ является полным аналогом бумажной закладной, имеет многие степени защиты. Данный документ предоставляется напрямую из банка в Росреестр, что избавляет стороны от лишней поездки в МФЦ для регистрации или погашения закладной. В условиях глобальной цифровизации бумажная закладная выглядит как архаизм, и избавление от нее является важным шагом в масштабном переходе на повсеместный электронный документооборот. Однако, здесь сразу подразумевается возможность оформления всей сделки в электронном виде, включая кредитный договор, страхование имущества и заемщика, сам договор купли-продажи.

В настоящее время электронный документооборот данных услуг уже набирает обороты, проводятся электронные регистрации перехода права собственности [7, С. 111].

¹ Об оценочной деятельности в Российской Федерации: федер. закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ (ред. от 28.11.2018) // Собрание законодательства РФ. 1998. № 31. С. 3813

В современных российских условиях, полноценное и отлично работающее ипотечное кредитование является для населения и государства общей целью. Для одних – как, возможно, единственный способ купить жилье, для вторых – желание повысить уровень жизни страны. Многие процессы за 30 лет существования Российской Федерации были перекрыты и реформированы, в том числе и институт ипотеки объектов недвижимости. Однако не стоит забывать мировую практику, ведь данный вид кредитования один из самых надежных и отработанных видов привлечения частных инвестиций в сферу жилищных инвестиций. Тем более данный процесс позволяет сочетать интересы всех игроков строительного рынка – строителей, банков, населения, страховщиков, государства. На наш взгляд, данному институту еще есть куда расти. Однако на данный момент, баланс интересов залогодержателя и залогодателя практически соблюден, что не может не радовать.

Литература

1. Прохорова Д. А. Проблемы и перспективы развития ипотечного кредитования в России // Молодой ученый. 2015. № 11. С. 952–955.
2. Хрестинин В. В. «Анализ отраслевой составляющей в рамках комплексного анализа кредитной способности потенциального кредитного заемщика: дис. ...канд. экон. наук / Моск. гос. ун-т им. М. В. Ломоносова. М., 2014. 121 с.

ABOUT THE TERMS OF THE MORTGAGE AGREEMENT (PLEDGE OF REAL ESTATE)

Anosova Svetlana Ivanovna
2nd year Master student,
Buryat state University by Dorji Banzarov
Sukha Bator St. 6, Ulan-Ude, 670000, Russia
E-mail: svetanosov@list.ru

The article discusses the nuances of the institution of real estate mortgages, as currently mortgages are the most attractive type of collateral, which is used as a way to ensure various monetary obligations. This is due, first of all, to the fact that the real estate objects in respect of which the mortgage is established, as a rule, have a high cost and liquidity, which prompts the debtor for the monetary obligation to fulfill it properly, under the threat of loss of property, while being a special guarantee for the lender even in case of non-fulfillment or improper fulfillment of this obligation to receive money due to him. The author analyzed the form of the mortgage agreement, the mortgage, identified some legislative gaps, suggested options for addressing them.

Keywords: mortgage; mortgage; value assessment; Rosreestr; state registration; credit organization; insurance company.