

УДК 347.27

ПОНЯТИЕ И ПРАВОВАЯ ПРИРОДА ДОГОВОРА ЗАЛОГА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА (ИПОТЕКА)

© **Цырендоржиев Арсалан Валерьевич**

магистрант 2-го курса обучения,

Бурятский государственный университет имени Доржи Банзарова

arsalan01082001arsalan@yandex.ru

Аннотация. В рамках данной статьи рассмотрено понятие и правовая природа договора залога недвижимого имущества (ипотека). Так, в настоящее время одним из важных правовых инструментов является договор об ипотеке. Несмотря на распространенность данного договора среди ученых-правоведов, специалистов в области гражданского права до сих пор ведутся научные дискуссии относительно природы договора об ипотеке. По результатам исследования выявлено, что ипотека является одним из самых благонадежных и распространенных способов обеспечения исполнения обязательства в гражданском обороте.

Ключевые слова: ипотека, обязательственное право, вещное право, договор, правовая природа, признаки, способ обеспечения обязательств, недвижимое имущество.

На сегодняшний день одним из важных юридических инструментов является договор залога недвижимого имущества (ипотека). Договор ипотеки позволяет минимизировать правовые риски участникам правоотношений, начиная с финансирования ипотечного строительства жилья до обеспечения кредитных сделок. Именно поэтому необходимо раскрыть понятие и правовую природу договора ипотеки. Несмотря на распространенность договора ипотеки среди отечественных ученых до сих пор ведутся споры относительно правовой природы данного договора. Ученые-правоведы разделились на два лагеря, одни полагают, что правовая природа договора — обязательственная, так как в силу гражданского законодательства ипотека признается отдельным видом залога — способом обеспечения обязательства. Другие утверждают, что договор об ипотеке является институтом вещного права.

Прежде всего отметим, что ипотека с греческого означает «поддержка», «помощь». И это вполне оправдано, поскольку ипотека позволяет привлечь денежные средства населения для реализации социальных проектов, а также облегчает оборот имущественных прав на недвижимость.

Законодатель в специальном законе, а именно Федеральном законе «Об ипотеке (залоге недвижимости)» раскрывает определение понятия договора об ипотеке. Так, «по 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, установленными федеральным законом» [2].

Из вышеуказанного определения следует, что признаками договора об ипотеке, во-первых, является его предмет, как и в принципе в других гражданско-

правовых договорах. Так, предметом договора об ипотеке является недвижимость. Стоит отметить, в настоящей юридической литературе определенную сложность и дискуссионность вызывает определение объектов недвижимого имущества, поскольку сама недвижимость является сложным объектом гражданских правоотношений. Однако, согласно действующему законодательству к объектам недвижимости относятся земельные участки, здания, сооружения и др. то есть те, что прочно связаны с землей. Вторым признаком является то, что договор об ипотеке есть акцессорное обязательство. Данное обстоятельство можно объяснить тем, что договор об ипотеке является дополнительным к основному договору будь то кредитный договор, договор займа или другой, что впоследствии делает его юридически зависимым. Третьим признаком договора об ипотеке является следование залога за вещью т.е. принцип следования. Четвертый признак выражен тем, что законодателем выделен целевой характер договора залога недвижимого имущества, отдельно подчеркнут правовой статус лиц, выступающих в качестве залогодателей, что по существу позволяет утверждать коммерческую направленность рассматриваемого договора.

Рассмотрев понятие и признаки договора об ипотеке вернемся к дискуссии относительно правовой природы. Изначально русские деятели и правоведы относили залог, в частности ипотеку к вещному праву (К. П. Победоносцев, И. А. Покровский, Г. Ф. Шершевич и др.). Объясняя, это вещным характером залога. В свою очередь к особенностям института вещных прав относится принцип права следования, который является одним из признаков договора об ипотеке [3, с. 185].

Другая сторона выдвигала предположение, что договор об ипотеке относится к институту обязательственного права. В частности, к данному выводу пришел отечественный ученый-правовед, специалист в сфере гражданского права Д. И. Мейер, который в своей работе утверждал, что ипотечный договор есть основание для обеспечения и добровольного соглашения сторон [5, с. 260].

Есть и иные точки зрения. Например, некоторые отечественные ученые-правоведы утверждали о том, что залоговые правоотношения в договоре об ипотеке имеют двойственную природу.

Несмотря на рассмотренные точки зрения относительно правовой природы договора об ипотеке, в современных условиях ведущим признается подход, выраженный В. М. Хвостовым. Автор выделил признаки договора залога недвижимого имущества на основании, которых пришел к выводу, что без сомнения спорность относительно природы данного договора не беспочвенна, поскольку отдельные его признаки присущи и институту вещного права и обязательственному. Однако с точностью можно сказать, что залоговые нормы могут быть решения только с применением обязательственного права.

В современных условиях ипотека является самым благонадежным способом обеспечения исполнения обязательства в гражданском обороте. Данное обстоятельство признается множеством ученых и специалистов. В частности, В. А. Хохлов в своей работе «Общие положения об обязательствах» пишет, что ипотека является одним из самых актуальных и распространенных способов обеспечения кредитных обязательств, используемым как для крупных корпоративных кредитов, так и для кредитов на приобретение жилья и это объясняется несколькими факторами.

Первым является тот факт, что предметом ипотеки является конкретное недвижимое имущество. Одним из признаков недвижимости является ее дороговизна. Соответственно, стоимость такой недвижимости превышает стоимостную оценку основного обязательства, что впоследствии гарантирует погашение основного обязательства при его неисполнении.

Вторым фактом является то, что у залогодержателя, являющего кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеется возможность удовлетворения своих требований к должнику за счет заложенного имущества и др. [4, с. 80].

В настоящее время договор об ипотеке можно классифицировать по различным основаниям. Например, ипотека в силу закона и в силу договора. По специфике заключения сделки можно выделить следующие виды ипотеки: купля-продажи; купля продажи за счет кредитных средств и др. Кроме того, в настоящее время стала актуальна классификация видов договоров по субъективному критерию. Так выделяют, военную ипотеку, ипотеку для IT-специалистов, социальную ипотеку, сельскую ипотеку, ипотеку для госслужащих и многие др.

Таким образом, по итогам исследования можно прийти к выводу, что ипотека является самым надежным способом обеспечения обязательства в гражданском обороте. В силу этого, не вызывает сомнений тот, факт, что по своей правовой природе договор об ипотеке относится прежде всего к институту обязательственного права.

Литература

1. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (в ред. от 08.08.2024 № 237-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. 1994. Ч. 1, № 32. Ст. 3301.
2. Об ипотеке (залоге недвижимости): федер. закон от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ (в ред. от 12.06.2024 № 140-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. 1998. № 29. Ст. 3401.
3. Мосейчук А. Ф. К вопросу о правовой природе договора ипотеки // Молодой ученый. 2022. № 2. С. 183–188.
4. Хохлов В. А. Общие положения об обязательствах: учебное пособие. Москва: Статут, 2015. 151 с.
5. Шавалиева Д. Р. Правовая природа права залога в цивилистической доктрине // Общественные науки. 2017. № 4-1. С. 255–262.

THE CONCEPT AND LEGAL NATURE OF THE REAL
ESTATE PLEDGE AGREEMENT (MORTGAGE)

Tsyrendorzhiev Arslan Valerievich

2nd year Undergraduate student,

Dorzhi Banzarov Buryat State University

6 Sukhbaatar str., Ulan-Ude, 67000, Russia

arsalan01082001arsalan@yandex.ru

Abstract. Within the framework of this article, the concept and legal nature of the real estate pledge agreement (mortgage) are considered. So, currently one of the important legal instruments is a mortgage agreement. Despite the prevalence of this agreement among legal scholars, experts in the field of civil law are still conducting scientific discussions about the nature of the mortgage agreement. According to the results of the study, it was revealed that a mortgage is one of the most reliable and common ways to ensure the fulfillment of obligations in civil turnover.

Keywords: mortgage, law of obligations, property law, contract, legal nature, signs, method of securing obligations, real estate.