

УДК 347.2

## **СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА ЗАЛОГА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА (ИПОТЕКА)**

**© Цырендоржиев Арсалан Валерьевич**

магистрант 2-го курса обучения,

Бурятский государственный университет имени Доржи Банзарова

arsalan01082001arsalan@yandex.ru

**Аннотация.** По действующему законодательству договор считается заключенным если стороны достигли соглашения по всем существенным условиям такого договора. В рамках настоящей статьи рассмотрены существенные условия договора залога недвижимого имущества, а именно: исследовано понятие «существенные условия договора»; проанализированы сами существенные условия; исследованы некоторые проблемы, которые чаще всего встречаются при заключении договора об ипотеке.

**Ключевые слова:** договор об ипотеке, существенные условия, предмет договора, недвижимое имущество, стоимость объекта ипотеки, срок исполнения обязательства, залог недвижимого имущества, обязательство.

В настоящее время договор залога недвижимого имущества (ипотека) является одним из популярных инструментов для регулирования залоговых отношений. Это всего прежде всего подтверждается количеством заключенных договоров об ипотеке, которое с каждым годом возрастает (российские банки по итогам 2022 г. заключили 1, 327 млн договоров; в 2023 г. — около 2 млн договоров) [5]. Популярность данного договора обусловлена его социальной значимостью, а также потребностью населения в недвижимости. В рамках настоящего исследования особый интерес представляет анализ существенных условий договора об ипотеке, так как по общему правилу гражданского законодательства договор считается заключенным, если стороны достигли соглашения по всем существенным условиям такого договора.

Для начала рассмотрим, что представляет из себя понятие «существенные условия договора». В современных научных трудах определению существенных условий договора посвящено множество работ ученых и специалистов. Однако в основном труды посвящены определению существенных условий конкретного вида договора, тогда как работ, исследующих теоретические аспекты, в частности определения понятия «существенные условия договора» их небольшое количество. Между тем, проанализировав данные работы можно сделать вывод, что однозначного понятия как в теоретической, так и в практических областях не существует. Одни ученые придерживаются определения понятия, установленное гражданским законодательством. Другие, признают позицию законодателя, между тем добавляют свою суть в определение. В частности, Е. Ю. Стецурин пишет, что «существенными условиями являются те начала, которые необходимы для заключения любого гражданско-правового договора. Без определения данных условий нельзя признать договор заключенным, а соответственно его стороны не могут нести права и обязанности» [6, с. 230]. Не вдаваясь в дальнейшую дискуссию однозначно, можно сказать, что существенные условия договора — это тот

минимум, который установил законодатель и без которых любой гражданско-правовой договор считается незаключенным. Для каждого вида договора существует свой минимум существенных условий, однако как указано прямо в законе предмет договора является общим для всех условием.

Итак, первым существенным условием договора залога недвижимого имущества является его предмет. Бесспорным является тот факт, что предметом ипотеки является недвижимое имущество (или в некоторых случаях права на строящуюся недвижимость). На это прямо указывает законодатель. Однако само недвижимое имущество как объект гражданских правоотношений в научных кругах является популярным предметом спора.

Согласно прямому указанию законодателя (ст. 130 ГК РФ) вещь относится к недвижимой: во-первых, в силу своих природных свойств (земельные участки, здания, сооружения и др.), во-вторых, в силу прямого указания закона (воздушные, морские и суды внутреннего плавания).

Здесь стоит отметить, что в настоящее время второй подход в научном сообществе вызывает определенные дискуссии, а именно специалисты разделяют свои точки зрения относительно природы данных объектов. Ряд ученых дискуссия на данную тему, не согласны с законодателем, поскольку воздушные, морские и суды внутреннего плавания предназначены для перемещения в пространстве. Другие, наоборот, утверждают, что данные объекты также обладают признаком прочной связи с землей.

Кроме того, существенным условием договора об ипотеке является оценка стоимости объекта ипотеки. Здесь возможно развитие нескольких вариантов. Во-первых, оценка может производиться по соглашению сторон или с привлечением независимых оценщиков. Во-вторых, в соответствии со специальным законодательством (ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» [3]). Не вдаваясь в дальнейшую дискуссию, можно с точностью сказать, что не смотря на возможные вариации, так или иначе, в основе оценки стоимости объекта ипотеки лежит рыночная стоимость.

Анализируя материалы юридической практики, можно отметить, что частными спорами в судах являются последствия неправильного определения величины оценки стоимости объекта ипотеки. Проанализировав решения судов однозначно точно, можно сказать, что суды выработали единую позицию относительно данного вопроса. Так, неправильное определение величины может являться основанием для ее оспаривания, однако это не является основанием для оспаривания самого договора об ипотеке.

Также существенным условием является размер и срок исполнения обязательства. Одним из признаков договора об ипотеке является его акцессорный характер т.е. данный договор является дополнительным к основному и соответственно, каждое существенное условие, провозглашенное в договоре об ипотеке, должно совпадать с основным. Таким образом, срок исполнения обязательства должен сосуществовать в едином временном промежутке. Срок может определяться указанием календарной даты, или например, указанием на конкретное, неизбежное событие.

Изучив основные существенные условия договора об ипотеке, можно отметить, что одной из самых распространенных проблем, встречающихся при за-

ключении рассматриваемого договора, является неточное описание предмета договора, что порождает за собой определенные проблемы, в части признания договора ипотеки незаключенным. Кроме того, в практике существуют и другие распространенные случаи, например, информация о сроке и размере исполнения обязательства является неполной и др. [4].

Таким образом, в рамках настоящей статьи были рассмотрены существенные условия договора об ипотеке. По результатам исследования, важно отметить, что данный договор отличается от других залоговых сделок. И прежде всего отличительной чертой являются его существенные условия, что по итогу позволяют определить данный договор особым.

### **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): федера. закон от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ (в ред. от 12.06.2024 № 140-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. 1998. № 29. Ст. 3401.

3. Об оценочной деятельности в Российской Федерации: федер. закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (в ред. от 14.02.2024 № 7-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. 1998. № 31. Ст. 3813.

4. Обзор судебной практики Верховного суда Российской Федерации № 1 (2017) (утв. Президиумом Верховного суда РФ 16.02.2017). URL: <https://www.consultant.ru> (дата обращения: 01.09.2024).

5. Показатели рынка ипотечного кредитования. URL: <https://cbr.ru> (дата обращения: 01.09.2024).

6. Стецурин Е. Ю. К вопросу о существенных условиях при заключении договора // Молодой ученый. 2017. № 2. С. 230–233.

ESSENTIAL TERMS OF THE REAL ESTATE  
PLEDGE AGREEMENT (MORTGAGE)

*Tsyrendorzhev Arslan Valerievich*

2nd year Undergraduate student,

Dorzhi Banzarov Buryat State University

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

arsalan01082001arsalan@yandex.ru

*Abstract.* According to the current legislation, an agreement is considered concluded if the parties have reached an agreement on all the essential terms of such an agreement. Within the framework of this article, the essential conditions of the real estate pledge agreement are considered, namely: the concept of «essential terms of the agreement» is investigated; the essential conditions themselves are analyzed; some problems that are most often encountered when concluding a mortgage agreement are investigated.

*Keywords:* mortgage agreement, essential conditions, subject of the agreement, real estate, value of the mortgage object, term of performance of the obligation, pledge of real estate, obligation.