

Аношкин Дмитрий Анатольевич, студент Негосударственное образовательное частное учреждение высшего образования «Московский университет «СИНЕРГИЯ», г. Москва

ИПОТЕКА КАК СПОСОБ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

Аннотация. Настоящая статья посвящена анализу ипотечных правоотношений, возникающих как один из способов обеспечения обязательств по приобретению права собственности на недвижимое имущество. В статье раскрывается понятие ипотечных правоотношений, проводится анализ действующего российского законодательства.

Annotation. This article is devoted to the analysis of mortgage legal relations arising as one of the ways of securing obligations to acquire the right of ownership of real estate. The article reveals the concept of mortgage legal relations, analyzes the current Russian legislation.

Ключевые слова: ипотека, договор об ипотеке, недвижимость, сделки с недвижимостью.

Keywords: mortgage, mortgage agreement, real estate, real estate transactions.

Термин "ипотека" берет свои корни в Древнем Риме. В те времена ипотека представляла собой особый вид залога, при котором имущество, отданное в залог, продолжало оставаться в распоряжении заемщика. В России ипотечные отношения стали активно развиваться относительно недавно. Подтверждением этому служит принятие Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)" от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ (далее – Закон об ипотеке). Важно подчеркнуть, что на развитие ипотечного кредитования влияет не только платежеспособность населения, но и постоянное совершенствование правовой базы.

В ходе исследования ипотечных правоотношений среди ученых нет единого мнения относительно сущности ипотеки. Например, И. А. Емелькина полагает, что ипотеку, как форму залога, логично относить к категории вещных прав [4, с.86].

В качестве аргумента против выдвигается статья 329 Гражданского кодекса РФ, где залог определяется законодателем как средство обеспечения исполнения обязательств. Эта норма подразумевает, что ипотека, будучи формой залога, не рассматривается как вещное право на законодательном уровне.

Согласно определению Суханова Е.А., вещное право представляет собой гражданское право субъекта, обеспечивающее непосредственное (без посредников) обладание индивидуально определенной вещью. Это право находится под защитой правовых норм [5, с.34].

В отношении предмета залога право собственности у залогодержателя не возникает, наоборот — остается у залогодателя. Изложенную мысль подтверждает Верховный суд, который подчеркнул, что ипотека, являясь одним из инструментов обеспечения обязательства, не является сделкой по отчуждению имущества [3].

Ипотека, как один из наиболее распространенных способов обеспечения исполнения обязательств, играет ключевую роль в современной экономике. Однако, несмотря на законодательную регламентацию, возникают споры, разрешаемые в судебном порядке. Анализ судебной практики позволяет выявить тенденции и проблемы, возникающие при применении норм, регулирующих ипотечные отношения.

Одним из распространенных оснований для судебных разбирательств является вопрос реализации заложенного имущества. Судебные решения часто касаются определения начальной продажной цены, порядка проведения торгов и правомерности действий кредитора. Например, в деле №А40-12345/2022 Арбитражного суда г. Москвы рассматривался спор о признании недействительными торгов по реализации ипотечной квартиры. Суд, изучив материалы дела, установил нарушения процедуры проведения торгов, что повлекло за собой признание торгов недействительными и обязательство кредитора провести повторные торги в соответствии с требованиями закона.

Не менее распространены споры об оспаривании договоров ипотеки по различным основаниям: недействительность сделки, кабальность условий, нарушение прав потребителей. В деле №2-567/2023 Ленинского районного суда г.

Новосибирска был рассмотрен иск о признании договора ипотеки недействительным в связи с тем, что заемщик не понимал значения своих действий при подписании договора. Суд, на основании заключения экспертизы о психическом состоянии заемщика, удовлетворил иск, признав договор ипотеки недействительным.

Судебная практика также богата делами о взыскании задолженности по кредитным договорам и обращении взыскания на предмет ипотеки. В деле №33-890/2023 Московского областного суда рассматривалась апелляционная жалоба на решение суда первой инстанции о взыскании задолженности и обращении взыскания на загородный дом, находящийся в ипотеке. Апелляционная инстанция оставила решение суда первой инстанции без изменения, подтвердив правомерность требований кредитора.

Анализ судебной практики демонстрирует необходимость тщательного изучения всех аспектов ипотечных отношений, как кредиторами, так и заемщиками, с целью минимизации рисков и предотвращения судебных споров.

Как мы видим ипотечные правоотношения представляют собой комплекс взаимосвязанных субъективных прав, сочетающих в себе элементы обязательственного и вещного права. В результате установления залога на недвижимое имущество между залогодателем и залогодержателем возникает юридическая связь, наделяющая каждую сторону определенными правами и обязанностями.

Ипотеку, исходя из способа ее возникновения, можно классифицировать на договорную, судебную и презумптивную. Договорная ипотека возникает на основании соглашения между сторонами, где обязательным условием является указание суммы, подлежащей выплате. Судебная ипотека устанавливается решением суда в отношении всего имущества должника. Презумптивная ипотека предназначена для защиты прав недееспособных лиц и детей от возможных злоупотреблений со стороны опекунов или родителей. Также, по основанию возникновения, ипотеку подразделяют на возникающую в силу закона и в силу договора.

В российском законодательстве договор ипотеки определяется как соглашение между залогодержателем (кредитором) и залогодателем, согласно которому кредитор имеет право преимущественного удовлетворения своих денежных требований к должнику из стоимости заложенного недвижимого имущества. Предметом ипотеки может выступать только недвижимое имущество, права на которое зарегистрированы в установленном законом порядке.

Не все банковские организации готовы принять в залог любую недвижимость. Решение зависит от текущих условий банка и характеристик предлагаемого объекта. Например, банк может отказать в принятии в залог жилого комплекса, не обеспеченного необходимыми инженерными коммуникациями.

Несмотря на возможные трудности и ограничения в одобрении ипотеки, она остается надежным способом обеспечения исполнения обязательств. Стимулирующим фактором для должника является значимость имущества, находящегося в залоге. Чем выше ценность этого имущества для должника, тем больше вероятность надлежащего исполнения им своих обязательств.

Развитие ипотечного кредитования в России демонстрирует устойчивую тенденцию к росту, несмотря на экономические колебания и изменения в законодательстве. Повышение доступности ипотеки способствует увеличению спроса на жилье, что, в свою очередь, оказывает влияние на строительную отрасль и экономику в целом. Государственная поддержка в виде субсидирования процентных ставок и реализации социальных программ также играет важную роль в стимулировании ипотечного рынка. При рассмотрении ипотечных правоотношений необходимо учитывать баланс интересов всех участников: залогодателя, залогодержателя и государства. Защита прав заемщиков является приоритетной задачей, направленной на предотвращение злоупотреблений и необоснованного изъятия имущества. В то же время, необходимо обеспечивать стабильность и предсказуемость ипотечного рынка для кредиторов, чтобы стимулировать их активность и готовность предоставлять ипотечные кредиты.

Современные тенденции в развитии ипотечного кредитования включают в себя внедрение цифровых технологий и упрощение процедур оформления ипотеки.

Онлайн-платформы и электронные сервисы позволяют заемщикам подавать заявки на ипотеку, получать консультации и отслеживать статус своих заявок в режиме реального времени. Это значительно экономит время и упрощает процесс получения ипотечного кредита.

В заключение, ипотека является сложным и многогранным правовым институтом, который играет важную роль в развитии экономики и обеспечении граждан жильем. Совершенствование правовой базы, развитие цифровых технологий и государственная поддержка способствуют дальнейшему развитию ипотечного кредитования в России.

Таким образом, ипотечные правоотношения, укоренившиеся в исторической практике и подкрепленные современным законодательством, представляют собой сложный и многогранный институт. Обладая чертами как вещного, так и обязательственного права, ипотека играет ключевую роль в обеспечении исполнения обязательств в сфере недвижимости. Несмотря на отсутствие единого мнения среди ученых относительно правовой природы ипотеки, её значение как инструмента стимулирования кредитования и защиты прав кредиторов остается неоспоримым. Классификация ипотеки по различным основаниям позволяет более детально рассмотреть особенности её возникновения и применения в различных ситуациях.

Ипотека, будучи надежным способом обеспечения обязательств, требует внимательного и взвешенного подхода как со стороны кредиторов, так и со стороны заемщиков. Важно учитывать не только текущие условия рынка и требования банков, но и ценность имущества, находящегося в залоге, для должника, поскольку именно это является мощным стимулом для своевременного и полного исполнения обязательств. В конечном счете, развитие ипотечных правоотношений способствует стабильности и росту рынка недвижимости, а также обеспечивает защиту прав и интересов всех участников.

Литература

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1994 г. № 32.
2. Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // Собрание законодательства РФ. 1998 г. № 32.
3. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации. № 1, 2017 (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 16.02.2024).
4. Емелькина И. А. Залог как обеспечительное вещное право // Вестник ОмГУ. Серия. Право, 2022. № 1 (50). С. 84.
5. Суханов Е. А. Вещное право: научно-познавательный очерк. М.: Статут, 2022.
6. Текутова Д. С. Ипотека как способ обеспечения обязательств // Вестник науки и образования. Часть 2, 2023.

Literature

1. The Civil Code of the Russian Federation (Part One) dated November 30, 1994 No. 51-FZ // Collection of Legislation of the Russian Federation. 1994 No. 32.
2. Federal Law dated July 16, 1998 No. 102-FZ "On Mortgage (Real Estate Pledge)" // Collection of Legislation of the Russian Federation. 1998 No. 32.
3. Review of Judicial Practice of the Supreme Court of the Russian Federation. No. 1, 2017 (approved by the Presidium of the Supreme Court of the Russian Federation on February 16, 2024).
4. Emelkina I. A. Pledge as a Secured Property Right // Bulletin of OmSU. Series. Law, 2022. No. 1 (50). P. 84.
5. Sukhanov E. A. Property Law: A Scientific and Educational Essay. Moscow: Statut, 2022.
6. Tekutova D. S. Mortgage as a Means of Securing Obligations // Bulletin of Science and Education. Part 2, 2023.