

Юридическая школа. Дальневосточный Федеральный университет

Российская Федерация, г. Владивосток

ПРОБЛЕМЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СУЩЕСТВЕННЫХ УСЛОВИЙ

ДОГОВОРА ИПОТЕКИ

Аннотация: Договор залога недвижимости существует в российском гражданском праве уже давно. Однако в науке до сих пор остаются вопросы, касающиеся правового регулирования ипотеки. В настоящей статье рассмотрен вопрос определения существенных условий ипотеки. Полагаем, с целью установления единства правоприменения, необходимо на законодательном уровне конкретизировать существенные условия договора залога недвижимости.

Ключевые слова: ипотека, залог недвижимости, существенные условия договора, оценка предмета залога.

Chagina A.D.

2nd year master's student

Law school. Far Eastern Federal University

Russian Federation, Vladivostok

PROBLEMS OF DETERMINING THE ESSENTIAL CONDITIONS OF

THE MORTGAGE AGREEMENT

Abstract: A real estate pledge agreement has existed in Russian civil law for a long time. There are legal rules governing mortgages. This article addresses the issue of determining existing mortgage conditions. In order to ensure the unity of law and order, it is necessary at the legislative level.

Keywords: mortgage, real estate collateral, essential terms of the contract, assessment of the collateral.

В связи с растущей популярностью заключения договора ипотеки как способа приобретения права собственности на жилое помещение,

возникает необходимость конкретизации существенных условий ипотеки, в целях предотвращения признания договора не заключенным и лишения граждан конституционного права на жилище.

Проблема приобретения жилого помещения в собственность в настоящее время стоит чрезвычайно остро. Государство принимает меры по обеспечению граждан жилыми помещениями, оказывая поддержку, например, малоимущим гражданам. Принимается множество программ по содействию в приобретении жилья как на федеральном, так и на региональном, местном уровнях. Но проблема остается не решенной. Главным недостатком всех принимаемых властью жилищных программ является недостаток бюджетного финансирования.

Л.Р. Мустафина указывает: «Исследование социально-экономических отношений в области реализации жилищных программ, позволило сделать ряд предположений, характеризующих жилищную политику как крайне неполноценную и не основанную на социальных стандартах и четких ориентирах» [1].

В силу острой необходимости в приобретении жилого помещения в собственность, но высокой покупной цены в большинстве случаев единственным возможным вариантом в сложившейся ситуации становится приобретение жилого помещения путем заключения договора об ипотеке.

О.А. Чередникова подчеркивает, что государство рассматривает ипотечное кредитование как один из способов разрешения жилищной проблемы [2].

Понятие ипотека и ипотечное кредитование прочно вошли в современные реалии граждан. Все больше людей приобретают жилое помещение в собственность посредством ипотеки. В связи с чем возникает необходимость выявления путей совершенствования данного института права.

В силу статьи 334 ГК РФ ипотека признается отдельным видом залога - способом обеспечения обязательства [3].

Несмотря на то, что залогу посвящено огромнейшее количество научных работ, в тоже время открытым остается вопрос о правовой природе договора ипотеки, проблемах в правовом регулировании.

Е.С. Пономарева пишет: «Ипотека занимает одно из ведущих мест в гражданском праве среди применяемых способов обеспечения обязательства, поскольку обеспечением в данном случае является объект материального мира — не независимая гарантия, не поручительство, а имущество, имеющее материальную стоимость, на которое можно обратить взыскание в случае неисполнения обязательств должником» [4].

С принятием федерального закона «Об ипотеке» среди представителей цивилистики начался всплеск научных исследований данного института, и, несмотря на то, что институт «ипотеки» известен гражданскому законодательству уже довольно длительный период, но в настоящее время отсутствуют научные работы с комплексным подходом к изучению правового регулирования договора ипотеки как отдельного института гражданского права.

В своей диссертации Д.Б. Раднаева указывает: «В настоящее время совершенно не раскрыты и не исследованы особенности заключения договора ипотеки, предусматривающего подробный и четкий анализ существенных условий договора, требований к его форме и последствий признания договора ипотеки недействительным. Отсутствует должным образом аргументированный, комплексный правовой анализ действующего законодательства об ипотеке на предмет наличия противоречий, пробелов и недоработок» [5].

В силу статьи 9 ФЗ «Об ипотеке» в договоре об ипотеке должны быть указаны предмет ипотеки, его оценка, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой [6]. В связи с тем, что существенные условия договора ипотеки не конкретизированы в законе, этим занимается правоприменительная практика, которая не всегда однозначна.

Предмет договора ипотеки квартиры, комнаты, жилого дома – это всегда индивидуально определенное, пригодное для постоянного проживания изолированное жилое помещение, которое находится в собственности граждан или юридических лиц. На практике часто возникают сложности с установлением предмета ипотеки. Суды исходят из того, что предмет договора ипотеки включает в себя: площадь, кадастровый номер, местоположение, наименование объекта (квартира, комната, жилой дом). При этом необходимо точно указывать все элементы, составляющие предмет договора, при отсутствии одного из них или допущении ошибки в указании одного из элементов предмета ипотеки существенное условие не будет согласованным. Так в судебном заседании по иску об обращении взыскания на заложенное имущество было установлено, что площадь спорной квартиры по документам определена в одном размере, тогда как в договоре, так и в отчете об оценке общая площадь квартиры обозначена в другом размере. Указанный факт подтверждает, что предмет договора ипотеки был не определен [7].

В договоре залога недвижимого имущества необходимо указывать срок исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой, то есть срок на который заключен кредитный договор, а не срок договора залога недвижимого имущества.

Выделяются спорные моменты, касающиеся и других существенных условий договора ипотеки. Так суды по-разному определяют вопрос оценки предмета ипотеки.

Вызывает вопрос о проведении оценки в случае заключения договора залога нескольких объектов недвижимости. Например, жилой дом и земельный участок расположенный под ним являются предметами одного договора ипотеки.

Е.Л. Маланина считает, что в данном случае оценка производится и на дом, и на земельный участок, так как на торгах они будут продаваться

комплексно, ссылаясь на единую судьбу жилого дома и расположенного под ним земельного участка [8].

В договоре стороны часто указывают оценку предмета ипотеки на основании нескольких показателей, таким образом выделяется оценка квартиры, произведенная залогодателем, оценка квартиры в соответствии с расчетом БТИ, оценка, установленная соглашением сторон. Суды признавали такие договоры не заключенными ввиду несогласования существенного условия оценки предмета ипотеки, однако, как отмечает Л. Наумова: «Практика признания таких договоров незаключенными меняется, но все же в договоре лучше указывать только одну оценку — по соглашению сторон» [9].

В работе А.С. Ушаковой, Е.А. Игнатьевой «Правовое регулирование ипотеки в гражданском праве» указывается, что оценка предмета залога не является рыночной ценой предмета залога, в связи с чем она может ей вообще не соответствовать, так как она осуществляется по соглашению сторон и для ее определения участие оценщика не является обязательным [10].

Полагаем, стороны вправе указывать в договоре несколько вариантов определения оценки предмета ипотеки, но при этом из существа договора должен явно вытекать тот показатель оценки, который стороны договорились считать применимым в данном правоотношении. На основании явной воли сторон существенное условие договора будет согласованным, а также стороны смогут определить оценку с учетом иных показателей более объективной, чтобы не оспаривать ее в дальнейшем.

На наш взгляд, для установления единообразия судебной практики по спорам, возникающим из предоставления ипотеки жилого помещения необходимо более детальная конкретизация законодателем положений о существенных условиях договора в ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Использованные источники:

1. Мустафина Л.Р., Сиразетдинов Р.М., Гареев И.Ф., Беденко И.В. Стратегия обеспечения жильем молодых семей: необходимость инноваций и расстановки приоритетов // Инновации и инвестиции. № 27. 2010. С. 24-28.
2. Чередникова А.О. Сущность, содержание и основные черты ипотечного кредитования // Российское предпринимательство. 2010. № 4. С. 94-97.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): Федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 16.12.2019). [Электронный ресурс] СПС «КонсультантПлюс». URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/ (дата обращения – 07.06.2020)
4. Пономарева Е. С. Правовое регулирование ипотеки // Молодой ученый. 2017. №44. С. 135-137.
5. Раднаева Д.Б. Правовое регулирование договора ипотеки: залога недвижимости. Автореф. дис., к.ю.н. ... [Электронный ресурс]. URL: <https://www.dissercat.com/content/pravovoe-regulirovanie-dogovora-ipoteki>. (дата обращения – 02.06.2020)
6. Об ипотеке (залоге недвижимости): федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ (ред. от 31.12.2017). [Электронный ресурс] СПС «КонсультантПлюс». URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/ (дата обращения – 07.01.2020)
7. Решение Орджоникидзевского районного суда г. Перми по делу 2-1513/2018. [Электронный ресурс] // URL: [//sudact.ru/regular/doc/QzIXHm7mZqJ9/](http://sudact.ru/regular/doc/QzIXHm7mZqJ9/). (дата обращения – 17.06.2020)
8. Маланина Е.Н. Существенные условия договора ипотеки // Вестник Омского юридического института. 2011. №4. С. 42-44.
9. Наумова Л. Договор ипотеки нежилых помещений [Электронный ресурс]. URL: <https://www.lawmix.ru/comm/2817> (дата обращения – 02.06.2020)

10. Ушакова А.С., Игнатьева Е.А. Правовое регулирование ипотеки в гражданском праве РФ // Молодежный научный форум: Гуманитарные науки: электр. сб. ст. по мат. VIII междунар. студ. науч.-практ. конф. № 1(8). [Электронный ресурс] URL: [https://nauchforum.ru/archive/MNF_humanities/1\(8\).pdf](https://nauchforum.ru/archive/MNF_humanities/1(8).pdf) (дата обращения: 12.06.2019)