

Мирошниченко В.О. Залог недвижимого имущества, проблемы правового регулирования ипотеки // Академия педагогических идей «Новация». – 2018. – №5 (май). – АРТ 161-эл. – 0,3 п. л. – URL: <http://akademnova.ru/page/875548>

РУБРИКА: ЮРИДИЧЕСКИЕ НАУКИ

УДК 347

Мирошниченко Виолетта Олеговна

студентка 2 курса юридического факультета

Научный руководитель: Аверичева Н.В.,

ст. преподаватель кафедры гражданского права юридического

факультета ФГБОУ ВО РГЭУ РИНХ

ФГБОУ ВО РГЭУ РИНХ

г. Ростов-на-Дону, Российская Федерация

e-mail: miroshnichenkovioletta@yandex.ru

**ЗАЛОГ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОБЛЕМЫ
ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ИПОТЕКИ**

Аннотация: актуальность темы обусловлена тем, что залог недвижимого имущества, который характеризует такой правовой институт, как ипотека, является одним из самых распространенных и надежных среди многообразия форм исполнения обязательств, превалируя над такими видами, как, например, неустойка, поручительство, задаток, удержание, поскольку практически по каждой сделке позволяет осуществлять их исполнение. Цель: целью работы является изучение залога недвижимого имущества, определение его характеристик и выявление проблем, существующих на сегодняшний момент. *Результат:* анализ действующего законодательства и правовых норм, статистические данные о залоге

недвижимого имущества позволили детально изучить смысл и суть такого правового института, как ипотека. *Вывод:* сущность ипотеки сводится к обеспечению доступным жильём большинство населения страны. Однако для того, чтобы ипотека эффективно функционировала, как залог недвижимого имущества, были выявлены неточности, пробелы, которые существуют на сегодняшний момент, и нахождение путей решения для их устранения. Именно эти проблемные аспекты были нами исследованы и изучены в данной статье.

Ключевые слова: залог недвижимого имущества, ипотека, государственная регистрация прав на недвижимость, ипотечное кредитование.

Miroshnichenko Violetta Olegovna

Student 2-nd years of the faculty of law

Scientific adviser: Avericheva Natalya Vyacheslavovna
senior lecturer of the Department of civil law of the faculty of law

FSBEI OF RSUE

Rostov-on-don, Russian Federation

e-mail: miroshnichenkovioletta@yandex.ru

REAL ESTATE MORTGAGE, PROBLEMS OF LEGAL REGULATION OF MORTGAGE

Abstract: Relevance: the relevance of the topic is due to the fact that the pledge of real estate, which characterizes such a right institution as a mortgage, is one of the most common and reliable among the variety of forms of performance of obligations, prevailing over such types as, for example, penalty, surety, Deposit,

retention, since almost every transaction allows for their execution. Purpose: the purpose of the work is to study the pledge of real estate, determine its characteristics and identify the problems existing at the moment. The result: the analysis of the current legislation and legal norms, statistical data on the pledge of real estate allowed to study in detail the meaning and essence of such a legal institution as a mortgage. Conclusion: the essence of the mortgage is to provide affordable housing for the majority of the population. However, in order for the mortgage to function effectively as a pledge of real estate, inaccuracies, gaps that exist at the moment, and finding solutions to them were identified. It is these problem aspects that we have studied and examined in this article.

Keywords: mortgage of real estate, mortgage, state registration of rights to real estate, mortgage lending.

Общие положения залога закреплены в п. 1 ст. 334 ГК РФ, согласно которому «в силу залога кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества (предмета залога) преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит заложенное имущество (залогодателя)».¹ Из этой формулировки следует, что залог регулирует отношения по исполнению обязательств между участниками гражданских правоотношений. Следует отметить, что в указанном законе содержится развернутая регламентация института ипотеки (78 статей),

¹ Федеральный закон от 21.12.2013 № 367-ФЗ // "Собрание законодательства РФ", 23.12.2013, № 51, ст. 6687.

отражающая специальные нормы его положений, которые, согласно основной позиции, превалируют над закрепленными общими правилами о залоге в Гражданском кодексе. Однако проанализировав ст. 334 ГК РФ, можно заметить, что во 2 абзаце п. 4 названной статьи «К залогу недвижимого имущества (ипотеке) применяются правила настоящего Кодекса о вещных правах, а в части, не урегулированной указанными правилами и законом об ипотеке, общие положения о залоге». Из данного положения следует, что в случае возникновения вопросов и противоречий по залогу недвижимого имущества, не урегулированных статьями Федерального закона «Об ипотеке», преимущество будут иметь правила Гражданского кодекса, предусматривающие общие положения о залоге. Более того, приведенное утверждение подтверждается и анализом судебной практики, свидетельствующей о значимости общих положений Гражданского кодекса указанием ссылок на его статьи в установлении решения по делу. Таким образом, считаем целесообразным модернизацию и усовершенствование действующего Федерального закона «Об ипотеке», путём преобразования специальных норм в соответствии с общими нормами Гражданского кодекса, которые отвечают реалиям настоящего времени и постоянно обновляются, с помощью вносимых в них поправок.

Помимо этого, немало важным вопросом является государственная регистрация прав на недвижимое имущество. Мировой опыт свидетельствует о том, что для эффективной защиты прав на недвижимое имущество как государства, так и частных собственников, в целях предоставления гарантий инвесторам следует создать регистрационную систему. Поскольку данная система обеспечивает гарантии гласности и надежности гражданского оборота недвижимости, является доступной для её владельцев и включает в себя обширный объём информации о

недвижимости. Более того, государственная регистрация прав на недвижимое имущество представляет собой важнейший элемент правового режима недвижимости.

Под государственной регистрацией прав на недвижимое имущество понимается юридический акт признания и подтверждения признания государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.² Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права на недвижимое имущество, которое только лишь в судебном порядке может быть оспорено. Но определение государственной регистрации отражает всего один аспект из данного понятия – регистрацию как акт государственного органа. Многие проблемы в законодательстве и правоприменительной практике остаются нерешёнными, главными среди которых являются вопросы, касающиеся целей и правовых принципов регистрации прав на недвижимость. Всё это лишает регулирование в сфере недвижимости необходимой эффективности и упорядоченности. Основным закон страны – Конституция, является правовой основой становления и развития института государственной регистрации прав на недвижимое имущество, провозглашает, что Российская Федерация признаёт и защищает в равной степени как частную, так и государственную, муниципальную и иные формы собственности (ч. 2 ст. 8), законом охраняется право частной собственности (ч. 1 ст. 35), каждый имеет право владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему

² Пустовалова Е. А. Основные проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Бизнес в законе. 2011. №5. С. – 67.

имуществом как единолично, так и совместно с другими лицами (ч. 2 ст.35). Гражданский Кодекс наряду с основным законом страны закрепляет в ст. 131 обязательность государственной регистрации. Ей подлежит право собственности, вещные права на недвижимые вещи, возникновение, изменение и переход данных прав в едином государственном реестре органами, которые осуществляют государственную регистрацию прав на недвижимость. Подлежат регистрации право хозяйственного ведения, оперативного управления, право собственности, право постоянного пользования, право пожизненного наследуемого владения, сервитуты, ипотека, а также в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами другие права. Правовое значение регистрации прав на недвижимость даёт участникам гражданского оборота уверенность в действительности и стабильности своих прав, а также прав других участников рынка недвижимости, в отличие от её отсутствия. И данная цель, по мнению Пустоваловой А.С., играет большую роль для нашей страны, поскольку недвижимость (дома, квартиры, земельные участки) в современных условиях для подавляющего большинства населения является основным, а в некоторых случаях практически единственно важным достоянием. В свою очередь недвижимость для многих граждан также является и единственным источником дохода, так как выступает в качестве предмета аренды, объекта залога при получении кредита и в других случаях. Государство должно принимать все необходимые меры для защиты недвижимости граждан, в виду того, что доходы значительной части населения составляют ниже установленного прожиточного минимума и только лишь недвижимость для них является единственной ценностью и условием нормального существования. На наш взгляд, данную точку зрения, безусловно, следует считать правильной. Действительно, на

сегодняшний день уровень жизни значительно повысился, соответственно увеличились и потребности общества, а вместе с тем и цены на всевозможные блага. Именно поэтому многие граждане с целью получения дополнительного дохода используют принадлежащее им имущество.

Составную часть правового режима недвижимости составляет её регистрация, которая тем самым выступает в качестве его основной особенности и одним из существенных элементов. Итак, задача защиты имущественных прав участников оборота недвижимости является главной целью не только государственной регистрации прав на недвижимость, но и всего правового регулирования в целом. Значение системы регистрации состоит в том, чтобы предупредить и остановить правонарушения и преступления, совершенные в сфере недвижимости. Также в отношениях с недвижимостью важным условием является необходимость различать действия, связанные с неверным поведением участников гражданского оборота, за которое установлена гражданско-правовая ответственность, и действия, совершенные умышленно, ответственность за которые предусмотрена уголовным законодательством. Выявить и предупредить уголовное правонарушение регистрирующий орган может путём анализа содержания правоустанавливающих документов с точки зрения их соответствия гражданскому законодательству.

На сегодняшний день система государственной регистрации должна ориентироваться не только на так или иначе добросовестных участников рынка, но и оказывать сопротивление проявлениям преступности в данной сфере. Это должно найти отражение и в нормах, которые устанавливают порядок регистрации, и в организации взаимодействия между регистрирующими органами и правоохранительными.

Не менее значимой и главной целью регистрации прав на недвижимость становится гарантия контроля поступления денежных средств от налогообложения недвижимости и сделок с ней в бюджет страны. Государственная функция по защите прав граждан и юридических лиц всегда согласуется с функцией надзора за исполнением ими своих обязанностей. Основной обязанностью как физических, так и юридических лиц является уплата налогов в пользу государства. Равным образом, значительную часть государственных доходов составляют налоги, которые связаны с правом пользования, распоряжения и владения недвижимостью. Но вместе с тем, чтобы в полном объёме собирать налоги, государство в лице налоговых органов должно обладать абсолютной информацией не только о собственниках и иных владельцах особых прав на недвижимость, но и фактами извлечения дохода от распоряжения этими объектами (сдача в аренду, найм жилого помещения, продажа, получение в дар). Поскольку встречаются случаи, когда владельцы объектов недвижимости без государственной регистрации осуществляют владение ими. Соответственно, если налоговые органы не получают информацию о данных объектах, то начисление на них не происходит.

В практической работе юридических и физических лиц, предпринимателей, всё большее значение имеют вопросы, связанные с государственной регистрацией сделок с недвижимостью. В то же время, многие исследователи отмечают, что механизм регистрации некоторых сделок не вызывает особых трудностей, поскольку ясно и чётко определён законодательством и отработан практикой (так, это договоры купли-продажи квартир, нежилых зданий). Другие же требуют от законодателя дополнительных разъяснений, выработку эффективных механизмов реализации на практике.

Так, исходя из проведенного анализа, можно сделать вывод, что необходимо усовершенствование и создание единой системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество в целях развития и наилучшего использования недвижимости для удовлетворения потребностей граждан и общества, а также защиты их интересов от посягательств с помощью правовых средств.

Одним из средств реализации ипотеки является ипотечное кредитование, под которым понимается долгосрочная ссуда, предоставляемая юридическому или физическому лицу банками под залог недвижимости: земли, производственных и жилых зданий, помещений, сооружений.³ И в настоящее время ценность данного института неуклонно растет. Однако на практике выявляются преграды для развития ипотечного кредитования в России, среди которых одной из главных причин является достаточно высокий размер первоначального взноса, который в большинстве банков на сегодняшний день составляет около 15-20% от её стоимости. Именно поэтому, придерживаемся мнения Н.П. Назарчук, о снижении данного порога до 7-10% для всех платежеспособных и добросовестных граждан, что поможет сократить период накопления первоначального взноса до 2-3 лет. В подтверждение своей точки зрения приведем статистику развитых стран Европы, где первоначальный взнос по ипотечному кредитованию в среднем составляет 4,5 - 6%, в то время как в России 15-20%. Так, например, в США средняя стоимость ипотечного кредита составляет 3,5-7% годовых, в зависимости от множества условий, в Швейцарии 4,5%, в Австрии 3,5%, в Великобритании 2-4,5%, а в Чехии 5%.

³ Назарчук Н. П. Проблемы ипотеки сегодня и возникающие риски // Гуманитарные, социально-экономические и общественные науки. 2015. №11-2. С.- 67.

Таким образом, снижение процента первоначального взноса должно найти своё отражение и в российском ипотечном кредитовании.

Подводя итог вышесказанного, можно прийти к выводу, что залог недвижимого имущества (ипотека) имеет достаточно большое значение как для правовой системы страны, так и для экономики в целом. И важность модернизации ипотеки как залога недвижимого имущества состоит в обеспечении граждан долгожданным, доступным жильём. В результате чего повысится спрос на покупку квартир, домов, всё больше будут заключаться договоры купли-продажи, что в свою очередь требует развития и нормативности правовой базы залога недвижимости. И все необходимые для этого меры государство в дальнейшем реализует с помощью программ, нормативных актов и усовершенствования методики ипотеки как залога недвижимого имущества.

Список использованной литературы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 29.07.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 06.08.2017) // Собрание законодательства РФ, 05.12.1994, № 32, ст. 3301.
2. Федеральный закон от 21.12.2013 № 367-ФЗ "О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации" // Собрание законодательства РФ, 23.12.2013, № 51, ст. 6687.
3. Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ (ред. от 25.11.2017) "Об ипотеке (залоге недвижимости)" // Собрание законодательства РФ, 20.07.1998, № 29, ст. 3400.
4. Белая О. В., Ерохина М. Г. К вопросу о правовой природе залога в свете реформирования гражданского законодательства России // Вестник Балтийского федерального университета им. И. Канта. Серия: Гуманитарные и общественные науки. 2014. №9. С. – 68-70.
5. Емелькина И. А. Залог как обеспечительное вещное право // Вестник ОмГУ. Серия. Право. 2017. №1 (50). С. – 85-88.
6. Зацепин Д. Е. Особенности залога обязательственных прав // Вестник Томского государственного университета. 2016 г. № 412. С. - 160.

7. Назарчук Н. П. Проблемы ипотеки сегодня и возникающие риски// Гуманитарные, социально-экономические и общественные науки. 2015. №11-2. С. – 65-67.
8. Пустовалова Е. А. Основные проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Бизнес в законе. 2011. №5. С.- 67-68.
9. Степанов А.Г. Об ипотечном жилищном кредитовании в России // Жилищное право. 2005. №9 . С.-16.

Дата поступления в редакцию: 25.05.2018 г.

Опубликовано: 30.05.2018 г.

© Академия педагогических идей «Новация», электронный журнал, 2018

© Мирошниченко В.О., 2018