

Фирсова Наталья Викторовна

канд. юрид. наук, доцент

Биктуганова Алия Минвализяновна

магистрант

ФГБОУ ВПО «Башкирский государственный университет»

г. Уфа, Республика Башкортостан

ПРАВОВАЯ ПРИРОДА ДОГОВОРА ИПОТЕКИ

***Аннотация:** статья посвящена исследованию спорного вопроса о сущности и содержании ипотеки (залога недвижимости). На основании анализа теоретических положений действующего положения и научных точек зрения о сущности договора ипотеки сделан вывод о том, что ипотека относится к вещному способу обеспечения обязательства.*

***Ключевые слова:** залог, ипотека, объект недвижимого имущества, залогодержатель, залогодатель.*

Гражданским кодексом Российской Федерации предусмотрен ряд специальных мер, которые выступают в качестве гарантии исполнения должником основного обязательства и стимулируют должника к надлежащему поведению. Как правило, они связаны с неблагоприятными имущественными последствиями для него в случае, если он не исполнит обязательство или исполнит его ненадлежаще. Эти меры называются способами обеспечения исполнения обязательств и возлагают на должника дополнительные обременения на случай неисполнения или ненадлежащего исполнения им обязательства [1].

В силу закона 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].

Относительно правовой природы ипотеки среди российских исследователей единого мнения нет.

Одни ученые отстаивают предположение о том, что в общем залоговое право относится к институту вещного права. Так, Е.В. Васьковский предлагал рассматривать ипотеку как «вещное право, дающее своему обладателю возможность исключительного удовлетворения из цены данной вещи в случае неисполнения собственником последней лежащего на нем обязательства». Известный дореволюционный цивилист, автор популярного учебника русского гражданского права Г.Ф. Шершеневич писал: «Залоговое право (залог) является вещным правом, относящимся к группе прав на чужую вещь. Вещный характер его обнаруживается из того, что, имея своим объектом вещь, оно всюду следует за нею, независимо от права собственности на нее, которое может переходить от одного лица к другому. Однако залоговое право, в качестве вещного, не лишено некоторых особенностей, отличающих его от других вещных прав. В противоположность другим вещным правам оно не имеет самостоятельного значения, а стоит в зависимости от права по обязательству» [3, с. 304].

А.А. Вишневский в своих работах отмечает, что особенность залога в сравнении с большинством других способов обеспечения исполнения обязательств состоит в том, что он носит вещно-правовой характер, в то время как поручительство, задаток, неустойка, банковская гарантия – это способы обеспечения исполнения обязательств, не имеющие характера вещно-правовых отношений. Залог же обладает чертами, которые позволяют рассматривать его как вещно-правовой способ обеспечения исполнения обязательства. При этом право залога заключено не в личности залогодателя, а именно в заложенном недвижимом имуществе

Такие исследователи, как Н.Н. Аверченко, Ф.О. Богатырев, Ю.К. Толстой, Л.В. Щенникова и др. предлагали относить к числу вещных прав только право залога недвижимости – ипотеку [3, с. 298].

Таким образом в России ипотека первоначально рассматривалась как право вещное, но все же победила концепция, сформулированная В.М. Хвостовым: «У залога есть черты, сближающие его и с вещными, и с обязательственными пра-

вами; но все вопросы, возникающие по поводу залога, могут быть более или менее удовлетворительно разрешены лишь в случае признания залога обязательственным правом». Эта концепция и была воспринята современным российским законодательством.

Ипотека является одним из самых надежных инструментов, обеспечивающих исполнение обязательства всеми участниками гражданского оборота. По мнению З.И. Цыбуленко, объясняется это тем, что «во-первых, при залоге заранее выделяется конкретное недвижимое имущество, стоимость которого превышает сумму долга, что гарантирует погашение его после реализации имущества при нарушении должником обязательства; во-вторых, стороны знают об этом уже в момент возникновения обязательства; в-третьих, кредитор-залогодержатель имеет по закону право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику преимущественно перед другими кредиторами залогодателя за счет заложенного имущества за изъятиями, предусмотренными федеральными законами; в-четвертых, помимо значительной стоимости, такое имущество обычно играет важную роль в жизни залогодателя, и он постарается его не потерять (земельный участок, предприятие, жилой дом, квартира, дача и т. д.)».

С точки зрения К.И. Скловского, «решающим качественным отличием, позволяющим превратить его в средство обеспечения устойчивости кредита через ипотеку» является не столько непосредственная ценность недвижимого имущества как предмета ипотеки, сколько «видимость», т.е. невозможность спрятать, тайно переместить в другое место, иным образом вывести из-под контроля залогодержателя [4, с. 423].

Также хочется добавить о том, что существуют определенные черты, которые позволяют выделить ипотеку как особый вид залога.

В первую очередь ипотеке присуще имущественное содержание, поскольку предметом ипотеки является недвижимое имущество, как имеющееся у залогодателя, так и то, которое он приобретет в будущем, либо имущественные права.

Предмет ипотеки по общему правилу обладает значительной экономической ценностью. Значимость его в хозяйственной деятельности, да и просто в жизни граждан, весьма велика.

С экономической и правовой точки зрения между обеспечением исполнения обязательства и предметом ипотеки существует определенная связь: ипотека базируется на наличии реального обеспечения материальных ценностей: недвижимости и т. д. При данных отношениях четко прослеживается целевая направленность ипотеки. Чем дороже вещь для должника, тем больше вероятность исполнения им основного обязательства надлежащим образом. Она может обеспечить любое гражданско-правовое обязательство. Ипотека может быть установлена в обеспечение обязательства по кредитному договору, по договору займа или иного обязательства, в том числе обязательства, основанного на купле-продаже, аренде, подряде, другом договоре, причинении вреда, если иное не предусмотрено федер

а И так, можно выделить преимущества ипотеки, как способа обеспечения исполнения обязательств, которые касаются в основном только кредитора:

ь – договор ипотеки обеспечивает кредитору-залогодержателю возможность удовлетворить свои требования за счет предмета залога преимущественно перед другими кредиторами;

м – реальная опасность потерять имущество в натуре (а предметом ипотеки является, как правило, особо ценное, быстроликвидное имущество) является хорошим стимулом для должника исполнить свои обязательства надлежащим образом;

о – договор ипотеки позволяет обеспечить наличие и сохранность этого имущества на тот момент, когда должнику придется рассчитываться с кредитором за полученный кредит.

м В современном понимании термин «ипотека» используется в нескольких значениях. По мнению В.С. Ема, данный институт используется как минимум в трех значениях: «во-первых, его используют для обозначения формы залога с оставлением предмета залога у залогодержателя независимо от того, движимое

или недвижимое имущество является предметом залога. Во-вторых, для обозначения особого вещного права на движимое и недвижимое имущество, позволяющего обеспечить требования кредитора путем распоряжения объектом ипотеки. В-третьих, во многих правовых системах, в том числе и в российской, его используют исключительно для обозначения залога недвижимого имущества»

Резюмируя вышеизложенное, можно сделать вывод о том, что ипотека относится к вещному способу обеспечения обязательства. В то же время вопрос о правовой природе ипотеки в отечественной литературе остается спорным.

Список литературы

1. Гражданский кодекс РФ от 30 ноября 1994 г. №51-ФЗ (с посл. изм. и доп. от 1 октября 2015 г. №154-ФЗ) //Официальный интернет-портал правовой информации [Электронный ресурс]. – Режим доступа: www.http.pravo.gov.ru
2. Федеральный закон от 16 июня 1998 г. №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // Официальный интернет-портал правовой информации [Электронный ресурс]. – Режим доступа: www.http.pravo.gov.ru
3. Ахметьянова З.А. Вещное право: Учебник. – М.: Статут, 2011. – 360 с.
4. Лейст О.Э. История политических и правовых учений. – М: Зерцало, 2006. – 688 с.