

УДК 347.27

**ИСТОЧНИКИ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ДОГОВОРА ОБ
ИПОТЕКЕ****Галданова Александра Валерьевна**магистрант,
Бурятский государственный университет.
a_galdanova@mail.ru**Аннотация**

Автором проводится анализ правовых источников, регулирующих правоотношения, возникающих из договора об ипотеке. В статье прослеживается эволюция ипотечного регулирования, выявляется механизм функционирования института ипотеки в различные периоды залогового законодательства.

Ключевые слова: развитие залогового законодательства, ипотека, договор об ипотеке, основы ипотечного регулирования.

SOURCES OF LEGAL REGULATION OF THE MORTGAGE AGREEMENT**Aleksandra V. Galdanova**Master student
Buryat State University named after Dorzhi Banzarov.
a_galdanova@mail.ru**ABSTRACT**

The author analyzes the legal sources regulating legal relations arising from the mortgage agreement. The article traces the evolution of mortgage regulation and identifies the mechanism of functioning of the mortgage institution in different periods of collateral legislation.

Keywords: development of collateral legislation, mortgage, mortgage agreement, fundamentals of mortgage regulation.

Для понимания сущности договора об ипотеке и института ипотеки в целом, механизма их функционирования необходимо уделить внимание правовым источникам, которые регулируют отношения, связанные с указанными конструкциями.

Первые упоминания о залоге как способе обеспечения исполнения обязательств относятся к периоду существования Псковской Судной грамоты. В 18-19 вв. в российском государстве были приняты массив нормативных актов, создавших основу для более широкого

использования залога имущества с целью обеспечения исполнения кредитных и заемных обязательств и формирования залоговой системы в целом. Это Указ 1737 г., Банкротский устав 1800 г., Свод законов Российской империи 1835 г., Положение об обеспечении договоров и обязательств ипотечным порядком 1859 г., Положение об укреплении прав на недвижимое имение 1874 г. и др. [1].

В связи с отменой частной собственности после революции 1917 г. использование института залога почти сошло на нет. Гражданский кодекс РСФСР 1922 г. и Гражданский кодекс РСФСР 1964 г. продолжали общие тенденции правового регулирования залога, поддерживаемые советской властью [1]. Ввиду отсутствия института частной собственности, отсутствовало и понятие недвижимости как объекта гражданского оборота. Определение недвижимости было закреплено лишь в 1991 г. в Основах гражданского законодательства Союза ССР и республик, под которым понимались земельные участки и все, что прочно с ними связано: здания, сооружения, предприятия, многолетние насаждения [5]. Отсюда и начинают закладываться основы правового регулирования ипотечных отношений в России – с появлением рынка недвижимости, становлением недвижимого имущества в качестве объекта сделок, в том числе как предмета ипотеки.

Ипотека как правовой институт начала формироваться с принятием Закона РФ «О залоге» от 29.05.1992 г. № 2872-1 (утратил силу), который определил основные положения об ипотеке: ввел понятие залога и ипотеки, основания возникновения залога, форму и содержание договора об ипотеке. Но он не смог решить все вопросы, связанные с ипотекой, например, он не закреплял механизм функционирования ипотеки, не предусматривал ипотеку жилых и нежилых помещений [4].

Дальнейшее правовое регулирование ипотека получила с принятием части первой Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), которая содержит §3 «Залог» в главе 23. В данном параграфе закреплено понятие ипотеки (п. 2 ст. 334), предусмотрены основания его возникновения, характеристика субъектов залоговых правоотношений (залогодателя и залогодержателя), критерии предмета залога, раскрываются требования, предъявляемые к ипотеке (ст. 340) и др. [2].

Современный этап развития ипотечных отношений начинается с принятием Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ. В нем имеются сохранившие силу правовые нормы о залоговых правоотношениях ГК РФ и Закона РФ «О залоге». Однако есть и новеллы, например, нормы, предусматривающие залог незавершенного строительством недвижимого имущества (п. 2 ст. 5), залог принадлежащих залогодателю материалов и оборудования, заготовленные для строительства жилого дома (ст. 76) и др. Закон об ипотеке более подробно регламентирует порядок заключения договора об ипотеке, требования к содержанию договора об ипотеке, его форме, а также момент возникновения ипотеки как обременения по договору об ипотеке. Закон устанавливает правила о последующем договоре об ипотеке (глава VII); специальные нормы, регулирующие ипотечные отношения, где предметом ипотеки являются земельные участки (глава XI), предприятие, здание, сооружение и нежилое помещение (глава XII); жилой дом и квартира (глава XIII) и т.д. [8].

Еще одним источником, который регулирует отношения, вытекающие из договора об ипотеке, является Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ. Он закрепляет порядок регистрации ипотеки как обременения имущества, возникающей на основании договора об ипотеке, в ЕГРН, предусматривает особенности регистрации ипотеки жилого помещения, находящегося в многоквартирном доме, земельного участка, здания, сооружения, машино-места [7].

Определенный аспект ипотечных отношений регулирует Федеральный закон «Об ипотечных ценных бумагах» от 11.11.2003 г. № 152-ФЗ. Он предусматривает два вида ценных

бумаг: ипотечные облигации и ипотечные сертификаты участия, особенностью которых является обеспечение ипотечным покрытием, под которым понимают права требования, возникшие из кредитного договора или договора займа, обеспечиваемые договором об ипотеке [9].

Помимо этого, некоторые аспекты регулирования договора о залоге недвижимости предусмотрены в Гражданском процессуальном кодексе Российской Федерации [3], Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ [11], Федеральном законе «Об исполнительном производстве» от 02.10.2007 г. № 229-ФЗ [10] и иных нормативных правовых актах.

В систему источников регулирования ипотечных отношений включены и подзаконные акты, например, постановление Правительства Российской Федерации «О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации» от 11.01.2000 г. № 28. Указанный документ направлен на решение жилищной проблемы путем развития системы долгосрочного жилищного ипотечного кредитования и соответственно перехода к приобретению населением готового жилья за счет собственных и кредитных средств [6].

Таким образом, регулирование ипотечных отношений, возникающих из договора о залоге недвижимого имущества, основывается на обширной законодательной базе, состоящей как из законов, так и из подзаконных актов. Одни источники содержат общие правила регулирования ипотеки, другие – специальные нормы, регулирующие отдельные стороны ипотечных отношений, которые все вместе играют важную роль в развитии и совершенствовании российской ипотечной системы.

Список литературы:

1. Бочарникова К.В. Закон об ипотеке и «новое залоговое право» // Ученые записки Крымского федерального университета имени В.И. Вернадского. Юридические науки. – 2019. – № 2. – С. 235-243. [Электронный ресурс]: Режим доступа URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/zakon-ob-ipoteke-i-novoe-zalogovoe-pravo> (дата обращения: 08.11.2023 г.).
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): федеральный закон от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (в ред. от 04.08.2023 г.) [Электронный ресурс] // Официальный интернет-портал правовой информации. – URL: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102033239> (дата обращения: 08.11.2023 г.).
3. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 14.11.2002 г. № 138-ФЗ (в ред. от 24.06.2023) [Электронный ресурс] // Официальный интернет-портал правовой информации. – URL: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102078828> (дата обращения: 09.11.2023 г.).
4. Закон РФ «О залоге» от 29.05.1992 г. № 2872-1 (в ред. от 21.12.2013 г.) [Электронный ресурс] // Официальный интернет-портал правовой информации. – URL: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&prevDoc=102108170&backlink=1&&nd=102016428> (дата обращения: 08.11.2023) (утратил силу).
5. Основы гражданского законодательства Союза ССР и республик (утв. ВС СССР 31.05.1991 г. № 2211-1) (в ред. от 26.11.2001 г.) [Электронный ресурс] // Справочно-

- правовая система «КонсультантПлюс». – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_972/ (дата обращения: 08.11.2023) (утратил силу).
6. Постановление Правительства Российской Федерации «О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации» от 11.01.2000 г. № 28 (в ред. от 08.05.2002 г.) [Электронный ресурс] // Официальный интернет-портал правовой информации. – URL: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&vkart=card&nd=102063983&rdk=2> (дата обращения: 09.11.2023 г.).
7. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ (в ред. от 24.07.2023 г.) [Электронный ресурс] // Официальный интернет-портал правовой информации. – URL: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&prevDoc=102054722&backlink=1&nd=102376335> (дата обращения: 09.11.2023 г.).
8. Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ (в ред. от 20.10.2022 г.) [Электронный ресурс] // Официальный интернет-портал правовой информации. – URL: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102054365> (дата обращения: 08.11.2023 г.).
9. Федеральный закон «Об ипотечных ценных бумагах» от 11.11.2003 г. № 152-ФЗ (в ред. от 20.10.2022 г.) [Электронный ресурс] // Официальный интернет-портал правовой информации. – URL: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102084099> (дата обращения: 09.11.2023 г.).
10. Федеральный закон «Об исполнительном производстве» от 02.10.2007 г. № 229-ФЗ (в ред. от 31.07.2023 г.) [Электронный ресурс] // Официальный интернет-портал правовой информации. – URL: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102117007> (дата обращения: 09.11.2023 г.).
11. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (в ред. от 13.06.2023 г.) [Электронный ресурс] // Официальный интернет-портал правовой информации. – URL: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102054672> (дата обращения: 08.11.2023 г.).

References:

1. Bocharnikova K.V. Law on mortgage and “new lien law” // Scientific notes of the Crimean Federal University named after V.I. Vernadsky. Legal sciences. – 2019. – No. 2. – P. 235-243. [Electronic resource]: Access mode URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/zakon-ob-ipoteke-i-novoe-zalogovoe-pravo> (access date: 11/08/2023).
2. Civil Code of the Russian Federation (Part One): Federal Law No. 51-FZ of November 30, 1994 (as amended on August 4, 2023) [Electronic resource] // Official Internet portal of legal information. – URL: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102033239> (date of access: 11/08/2023).

3. Civil procedural code of the Russian Federation: federal law of November 14, 2002 No. 138-FZ (as amended on June 24, 2023) [Electronic resource] // Official Internet portal of legal information. – URL: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102078828> (date of access: 11/09/2023).
4. Law of the Russian Federation “On Pledge” dated May 29, 1992 No. 2872-1 (as amended on December 21, 2013) [Electronic resource] // Official Internet portal of legal information. – URL: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&prevDoc=102108170&backlink=1&&nd=102016428> (date of access: 11/08/2023) (lost force).
5. Fundamentals of civil legislation of the USSR and republics (approved by the Supreme Court of the USSR on May 31, 1991, No. 2211-1) (as amended on November 26, 2001) [Electronic resource] // Legal reference system “ConsultantPlus”. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_972/ (date of access: 08.11.2023) (lost force).
6. Decree of the Government of the Russian Federation “On measures to develop the housing mortgage lending system in the Russian Federation” dated January 11, 2000 No. 28 (as amended on May 8, 2002) [Electronic resource] // Official Internet portal of legal information. – URL: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&vkart=card&nd=102063983&rdk=2> (date of access: 11/09/2023).
7. Federal Law “On State Registration of Real Estate” dated July 13, 2015 No. 218-FZ (as amended on July 24, 2023) [Electronic resource] // Official Internet portal of legal information. – URL: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&prevDoc=102054722&backlink=1&nd=102376335> (date of access: 11/09/2023).
8. Federal Law “On Mortgage (Pledge of Real Estate)” dated July 16, 1998 No. 102-FZ (as amended on October 20, 2022) [Electronic resource] // Official Internet portal of legal information. – URL: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102054365> (date of access: 11/08/2023).
9. Federal Law “On Mortgage Securities” dated November 11, 2003 No. 152-FZ (as amended on October 20, 2022) [Electronic resource] // Official Internet portal of legal information. – URL: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102084099> (date of access: 11/09/2023).
10. Federal Law “On Enforcement Proceedings” dated October 2, 2007 No. 229-FZ (as amended on July 31, 2023) [Electronic resource] // Official Internet portal of legal information. – URL: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102117007> (date of access: 11/09/2023).
11. Federal Law “On Valuation Activities in the Russian Federation” dated July 29, 1998 No. 135-FZ (as amended on June 13, 2023) [Electronic resource] // Official Internet portal of legal information. – URL: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102054672> (date of access: 11/08/2023).