

УДК 347.27

**ПРОБЕЛЫ В ПРАВОВОМ РЕГУЛИРОВАНИИ ИПОТЕЧНЫХ
ОТНОШЕНИЙ И СПОСОБЫ ИХ ВОСПОЛНЕНИЯ****Галданова Александра Валерьевна**

магистрант,

Бурятский государственный университет имени Доржи Банзарова.

a_galdanova@mail.ru

Аннотация

Основным нормативно-правовым актом, регулирующим отношения, возникающие из договора об ипотеке, является Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ. Закон имеет большое значение для развития рынка ипотечного кредитования и обеспечения правовой защиты интересов участников ипотечных отношений в Российской Федерации. Несмотря на достаточное количество изменений, он все еще содержит правовые нормы, противоречащие друг другу как внутри самого закона, так и нормам иных нормативных актов. В связи с этим в процессе применения норм указанного закона возникают определенные пробелы, которые пытается восполнить судебная практика, но этого недостаточно, чтобы в полном объеме урегулировать вопросы, не решенные на законодательном уровне. В статье выявляются проблемы правового регулирования ипотечных отношений, и даются рекомендации по устранению выявленных недостатков и дальнейшему совершенствованию законодательства в исследуемой области.

Ключевые слова: закон об ипотеке, договор об ипотеке, проблемы правового регулирования, судебная практика.

**GAPS IN THE LEGAL REGULATION OF MORTGAGE RELATIONS AND
WAYS TO FILL THEM****Aleksandra V. Galdanova**

Graduate student,

Banzarov Buryat State University.

a_galdanova@mail.ru

ABSTRACT

The main legal act regulating the relations arising from the mortgage agreement is the Federal Law "On Mortgage". The law is of great importance for the development of market for mortgage lending and ensuring legal protection of the interests of participants in mortgage relations in the Russian Federation. Despite a sufficient number of changes, it still contains legal norms that contradict each other both within the law itself and the norms of other legal acts. In

this regard, in the process of applying the provisions of this law, certain gaps arise, which judicial practice tries to fill, but this is not enough to fully resolve issues that have not been resolved at the legislative level. The article identifies problems in the legal regulation of mortgage relations and provides recommendations for eliminating identified shortcomings and further improving legislation in this area.

Keywords: mortgage law, mortgage agreement, problems of legal regulation, judicial practice.

Одним из оснований возникновения ипотеки является договор о залоге недвижимости. Этот документ регулирует отношения между сторонами и является основой для закрепления прав и обязанностей, связанных с залогом недвижимости. Поэтому анализ данного договора, выявление его недостатков и разработка рекомендаций по их исправлению имеют большое значение, так как они влияют на дальнейшее развитие ипотечных отношений в России. Основным законодательным актом, регулирующим отношения, возникающие из договора об ипотеке, является Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ. Несмотря на то, что данный закон был изменен несколько раз, он все еще содержит нормы, противоречащие друг другу как в самом законе, так и в других нормативных актах. В связи с этим возникают пробелы при применении норм данного закона, которые судебная практика пытается исправить. Однако это недостаточно для полного регулирования вопросов, которые остаются нерешенными на законодательном уровне.

Например, законодатель не определяет четкие условия для договора об ипотеке. В нем лишь упоминается необходимость указания наименования, местонахождения и описания предмета ипотеки, достаточного для его идентификации. Однако в законе не приводится информация, которая должна содержаться в таком описании для однозначной идентификации недвижимого объекта. Кроме того, не устанавливаются последствия изменений в параметрах недвижимости и отсутствует ясный список объектов, которые не могут быть предметом ипотеки. Вопрос о возможности ипотеки только части здания или сооружения остается без ответа. Однако, это было в значительной мере решено высшими судебными органами.

Согласно Верховному Суду Российской Федерации, условие относительно объекта ипотеки будет считаться согласованным, если его описание в договоре соответствует информации из Единого государственного реестра недвижимости о праве собственности залогодержателя [1].

В определении по одному из дел, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ подчеркнула, что изменение параметров недвижимости не является достаточным основанием для прекращения ипотеки. Такое изменение не приводит к уничтожению заложенного имущества, физически или юридически. Согласно закону об ипотеке, не требуется вносить изменения в описание предмета ипотеки и регистрировать эти изменения для подтверждения действительности договора [3].

В судебной практике встречаются случаи, когда суды указывают на невозможность использования определенного имущества в качестве залога. Например, суд признал, что объекты, предназначенные для обслуживания населения в сфере энергетики, не могут служить предметом ипотеки. Согласно закону об ипотеке, залог не разрешен, если имущество выводится из оборота, на него нельзя обратить взыскание, и оно должно быть либо приватизировано, либо приватизация запрещена. Статья 30 Федерального закона «О приватизации государственного и муниципального имущества» запрещает приватизацию

объектов энергетики, обслуживающих жителей соответствующего поселения, чтобы обеспечить сохранение важных объектов для общества. Передача таких объектов в качестве залога считается недействительной, так как это нарушает запрет, установленный законом об ипотеке [5].

Высший Арбитражный Судом РФ указывал на невозможность включения в залог части здания или помещения. Согласно законодательству об ипотеке, объект, который не может быть разделен без изменения его назначения, не может рассматриваться как самостоятельный предмет ипотеки. Соглашение о залоге может быть заключено только на недвижимое имущество, указанное в Гражданском кодексе РФ и имеющее правомерную регистрацию [1]. Другими словами, возможность использования части помещения или здания в качестве залога допускается лишь в случаях, когда они представляют собой отдельные, изолированные помещения, права на которые зарегистрированы в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество.

Возникает проблема с толкованием и применением первого пункта статьи 78 закона об ипотеке при определении условий для выселения залогодателя и проживающих с ним лиц из заложенного жилого помещения, на которое обращено взыскание. Вопрос состоит в том, связано ли выселение с предоставлением кредитных или заемных средств. Некоторые суды строго толкуют эту норму и отказывают в выселении, если цели займа не связаны с предоставлением кредита на жилье [6]. Другие суды толкуют норму иначе и разрешают выселение независимо от цели кредита [4]. Чтобы устранить противоречия в правоприменительной практике и защитить права граждан, необходимо четко определить случаи обращения взыскания на заложенное жилье, связав их с целевым предоставлением кредита.

Итак, необходимо признать, что в настоящее время законодательное регулирование договора залога недвижимости несовершенно и требует доработки. Для достижения этой цели, необходимо установить четко определенные правовые нормы и исключить их неоднозначное толкование. Только таким образом можно обеспечить единообразное правовое регулирование в отношениях, возникающих из договора ипотеки, а также гарантировать надежную защиту прав обеих сторон и дальнейшее совершенствование института ипотеки.

Список литературы:

1. Информационное письмо Президиума ВАС РФ «Обзор практики рассмотрения арбитражными судами споров, связанных с договором об ипотеке» от 28.01.2005 г. № 90 [Электронный ресурс] // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51547/ (дата обращения: 14.12.2023 г.).
2. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2017) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 16.02.2017 г.) [Электронный ресурс] // URL: <http://www.supcourt.ru/documents/practice/15187/> (дата обращения: 14.12.2023 г.).
3. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 20.09.2016 г. № 18-КГ16-125 [Электронный ресурс] // Официальный сайт Верховного Суда РФ. – URL: http://vsrf.ru/stor_pdf.php?id=1476508 (дата обращения: 14.12.2023 г.).
4. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 15 декабря 2020 г. № 57-КГ20-14-К1 [Электронный ресурс]

// Официальный сайт Верховного Суда РФ. - URL: http://vsrf.ru/stor_pdf.php?id=1951978 (дата обращения: 07.12.2023 г.).

5. Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 11.04.2018 г. по делу № А64-3830/2016 [Электронный ресурс] // URL: <https://sudact.ru/arbitral/doc/nbAjQ6irNsQT/> (дата обращения: 16.12.2023 г.).
6. Постановление Президиума Верховного Суда Республики Коми от 16 января 2019 г. по делу № 4Г-1672/2018 [Электронный ресурс] // Судебные и нормативные акты РФ. - URL: <https://sudact.ru/regular/doc/jHVzoDvZzBxX/> (дата обращения: 07.12.2023 г.).

References:

1. Information letter of the Presidium of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation "Review of the practice of consideration by arbitration courts of disputes related to the mortgage agreement" dated January 28, 2005 No. 90 [Electronic resource] // Reference and legal system "ConsultantPlus". - URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51547/ (date of access: December 14, 2023).
2. 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, 2017) [Electronic resource] // URL: <http://www.supcourt.ru/documents/practice/15187/> (date of access: December 14, 2023).
3. Determination of the Judicial Collegium for Civil Cases of the Supreme Court of the Russian Federation dated September 20, 2016 No. 18-KG16-125 [Electronic resource] // Official website of the Supreme Court of the Russian Federation. - URL: http://vsrf.ru/stor_pdf.php?id=1476508 (date of access: December 14, 2023).
4. Determination of the Judicial Collegium for Civil Cases of the Supreme Court of the Russian Federation dated December 15, 2020 No. 57-KG20-14-K1 [Electronic resource] // Official website of the Supreme Court of the Russian Federation. - URL: http://vsrf.ru/stor_pdf.php?id=1951978 (date of access: December 07, 2023).
5. Resolution of the Arbitration Court of the Central District dated 04/11/2018 in case No. А64-3830/2016 [Electronic resource] // URL: <https://sudact.ru/arbitral/doc/nbAjQ6irNsQT/> (date of access: December 14, 2023).
6. Resolution of the Presidium of the Supreme Court of the Komi Republic of January 16, 2019 in case No. 4G-1672/2018 [Electronic resource] // Judicial and normative acts of the Russian Federation. - URL: <https://sudact.ru/regular/doc/jHVzoDvZzBxX/> (date of access: December 07, 2023).