



ИПОТÉКА

Авторы: Е. В. Иванкина, Г. И. Задонский, Е. Ю. Собакин

ИПОТÉКА (от греч. ὑποθήκη – подпорка, подставка), залог недвижимого имущества. И., как [иззалог](#) вообще, не может быть самостоятельной, она всегда обеспечивает некое осн. обязательство должника. По договору об И. одна сторона – залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному И., имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенной недвижимости др. стороны – залогодателя преимущественно перед др. кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными законом. И. – средство обеспечения надлежащего исполнения обязательств, где кредитор руководствуется принципом «верю не лицу, а вещи». И. введена афинским реформатором и законодателем Солоном (6 в. до н. э.). В Древней Греции должник отвечал перед кредитором своей землёй. На пограничной меже заложенного земельного участка должника устанавливался столб (ипотека) с надписью, что это имущество служит обеспечением претензий займодавца.

В совр. праве предметом И. может быть определённое законом недвижимое имущество, в т. ч. земельные участки, предприятия, а также здания, сооружения и иное недвижимое имущество, используемое в предпринимательской деятельности; жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир; дачи, садовые дома, гаражи; возд. и мор. суда, суда внутр. плавания и космич. объекты. И. может быть установлена в обеспечение обязательства по кредитному договору, по договору займа или иного обязательства, в т. ч. обязательства, основанного на купле-продаже, аренде, подряде, др. договоре, причинении вреда. Залогодателем может быть сам должник по обязательству, обеспеченному И., или лицо, не участвующее в этом обязательстве (третье лицо). Имущество, на которое установлена И., остаётся у залогодателя во владении и пользовании, при этом право собственности на заложенную недвижимость сохраняется за ним, но с ограничениями в распоряжении. Залогодатель вправе без согласия залогодержателя, если иное не предусмотрено договором об И., сдавать заложенное имущество в аренду, передавать его во врем. безвозмездное пользование и по соглашению с др. лицом предоставлять последнему право ограниченного пользования этим имуществом (сервитут), но срок, на который имущество предоставляется в пользование, не должен превышать срок обеспеченного И. обязательства. Возможны также продажа, отчуждение залогодателем имущества, заложенного по договору об И., др. лицу, но лишь с согласия залогодержателя, если иное не предусмотрено договором об И. В этом случае лицо, которое приобрело заложенное по договору об И. имущество, становится на место залогодателя и должно исполнять все обязанности последнего по договору об И., включая и те, которые не были надлежаще выполнены первоначальным залогодателем.

В рос. праве И. регулируется нормами ГК РФ и федеральными законами «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (1998), «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (1997), «Об ипотечных ценных бумагах» (2003).

Право залогодержателя на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному И., без представления др. доказательств существования этого обязательства, а также право залога на имущество,

обременённое И., могут быть удостоверены именной ценной бумагой – закладной. Обязанными по закладной лицами являются должник по обеспеченному И. обязательству и залогодатель. Составление и выдача закладной не допускаются, если предметом И. является предприятие как имущественный комплекс (или право аренды предприятия), а также если И. обеспечивает денежное обязательство, сумма долга по которому на момент заключения договора не определена и которое не содержит условий, позволяющих определить эту сумму в надлежащий момент. Закладная составляется залогодателем, а если он является третьим лицом, также и должником по обеспеченному И. обязательству. Закладная выдаётся первоначальному залогодержателю органом, осуществляющим гос. регистрацию прав, после гос. регистрации ипотеки.

Обращение взыскания на предмет И. может быть произведено по решению суда или по нотариально удостоверенному соглашению залогодателя с залогодержателем. Реализация заложенного имущества, на которое обращено взыскание, производится путём продажи с публичных торгов или др. установленным законом образом.

И. может существовать, пока существует обеспечиваемое (основное) обязательство. Прекращение осн. обязательства влечёт прекращение И. Залогодержатель вправе, если договором не предусмотрено иное, передать др. лицу свои права как по договору об И., так и по обеспеченному И. осн. обязательству. Обычно уступка прав по договору об И. означает и уступку тому же лицу прав по обеспеченному ипотекой осн. обязательству, а к лицу, которому переданы права по осн. обязательству, переходят и права, обеспечивающие исполнение обязательства. Такое лицо становится на место прежнего залогодержателя по договору об И. Передача прав по закладной др. лицу означает передачу тем самым этому же лицу всех удостоверяемых ею прав в совокупности. С переводом на др. лицо долга по обеспеченному И. обязательству И. прекращается, если залогодатель не дал кредитору согласия отвечать за нового должника.

Если иное не предусмотрено договором, И. обеспечивает требование в макс. объёме, в т. ч. проценты, неустойку, возмещение убытков, расходы на содержание имущества и его охрану, погашение задолженности залогодателя по налогам, сборам, коммунальным платежам и др. Право залога на одно и то же недвижимое имущество может принадлежать нескольким лицам.

И. возникает либо в силу договора, либо при наступлении указанных в законе обстоятельств – в силу закона. Договор об И. заключается в письм. форме и вступает в силу с момента его гос. регистрации в Едином гос. реестре прав на недвижимое имущество. И. как обременение имущества, заложенного по договору об И., возникает с момента заключения этого договора. В силу закона И. возникает: при заключении договора ренты недвижимого имущества или договора пожизненного содержания с иждивением в пользу получателя ренты; при приобретении за счёт кредита или займа земельного участка или жилья (в т. ч. при строительстве жилья). Как правило, основанием для гос. регистрации И. в силу закона служит регистрация права собственности на приобретаемую недвижимость.

В мировой практике И. широко используется в разл. отраслях экономики; определяет структуру расходов огромного количества граждан и их семей, физич. и юридич. лиц, значит. часть финансовых потоков на десятилетия вперёд, фактически осуществляя долгосрочное планирование экономики.

В России наибольшее развитие получило жилищное ипотечное кредитование (см. в ст. [Кредит](#)), в котором в

качестве залога используется приобретаемая на кредитные или заёмные средства жилая недвижимость. По сравнению с др. странами уровень развития ипотечного кредитования в России очень незначителен и составляет неск. процентов ВВП, в то время как в Германии, Швеции, Португалии – 52%, в США – 64,5%, в Нидерландах – 111,1% ВВП. Ныне в России из 100 сделок с недвижимостью только 9 осуществляются с применением И. Тем не менее в России при гос. поддержке создана законодательно и нормативно обеспеченная система развивающегося двухуровневого рынка жилищного ипотечного кредитования. Система включает предоставление персональных, единичных кредитов под залог приобретаемого жилья, рефинансирование их и привлечение долгосрочных средств с финансового рынка за счёт продажи ипотечных ценных бумаг, обеспеченных ипотечным покрытием, включающим большой объём закладных. Законодательство обеспечивает выпуск ипотечных ценных бумаг на условиях секьюритизации, что позволяет отделить кредитные риски активов, обеспечивающих обязательства по ценным бумагам, от риска банкротства продавца и даёт возможность покупателям таких ценных бумаг полагаться исключительно на кредитное качество этих активов.

И. применяется в строительстве. Закладывая права на предназначенный для строительства участок, застройщик получает возможность последовательно, по мере строительства, привлекать заёмные или кредитные средства, поскольку в соответствии с общепринятыми нормами всё, что строится на заложенном земельном участке, оказывается также в залоге, следуя судьбе земельного участка. В России созданы законодат. предпосылки использования И. в строительстве. Допускается И. земель с.-х. назначения (за исключением земельных участков, находящихся в гос. или муниципальной собственности). При этом закон устанавливает правило, согласно которому обращение взыскания на заложенный земельный участок не допускается до истечения соответствующего периода с.-х. работ, т. е. до 1 нояб., если договором об И. не предусмотрена иная дата. В результате приватизации в РФ здания и сооружения пром., транспортных, энергетич. и иных предприятий находятся преим. в частной собственности, но права собственности на земельные участки во многом остались у государства. Только 7,5% земли находится в собственности граждан и юридич. лиц. Права на здания и сооружения без чётко определённых прав на соответствующие земельные участки ненадёжны, что снижает их стоимость и затрудняет залог таких объектов. Расширение применения И. как способа обеспечения возвратности кредитов должно дать импульс пром-сти, строительству и др. отраслям нац. экономики.

Литература

Лит.: Звоницкий А. С. О залоге по русскому праву. К.; СПб., 1912; Кассо Л. А. Понятие о залоге в современном праве. М., 1999; Брагинский М. А., Витрянский В. В. Договорное право. 2-е изд. М., 2007. Кн. 1: Общие положения.