

Правовое регулирование ипотеки

Пономарева Екатерина Сергеевна

*Сахалинский институт железнодорожного транспорта, филиал
Дальневосточного государственного университета путей сообщения
студент*

Аннотация

Статья посвящена проблемам регулирования ипотеки имущества, находящегося в общей совместной собственности, а так же возможным путям их решения.

Ключевые слова: ипотека, имущество, недвижимость, обременение, общедолевая собственность, публичные торги.

Legal regulation of mortgages

Ponomareva Ekaterina Sergeevna

*Sakhalin Institute of Railway Transport, branch of the Far Eastern State Transport
University
student*

Abstract

The article is devoted to the problems of regulating the mortgage of property located in the common joint ownership, as well as possible ways of their solution.

Keywords: mortgage, property, real estate, encumbrance, shareholding property, public auction.

Ипотека является залогом недвижимого имущества, который обеспечивает исполнение основного обязательства должника перед кредитором – денежного обязательства по договору займа или кредитному договору. Ипотека может устанавливаться по договору и в силу закона. Ипотека в силу закона устанавливается в том случае, если это предусмотрено законом в силу определенных обстоятельств, к примеру, неполного исполнения своих обязательств по гражданско-правовому договору. Ипотека имеет характер гражданско-правового отношения, однако в том случае, если она налагается в силу закона, она регулируется нормами не диспозитивными, зависящими от волеизъявления сторон, но императивными нормами закона, предписывающими установление обременения во что бы то ни стало.

Ипотека регулируется нормами Федерального закона №102 «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и положениями Гражданского Кодекса РФ.

Поскольку ипотека является обременением, налагаемым в отношении недвижимого имущества, она подлежит обязательной государственной регистрации и внесению в ЕГРН в качестве записи в графу «Обременения

(ограничения) прав». С этой позиции ипотека регулируется нормами Федерального закона №218 «О государственной регистрации недвижимости».

Ипотека налагается лишь в отношении индивидуально определенного объекта недвижимости со строго определенными границами, стоящего на кадастровом учете с присвоенным кадастровым номером. Ипотека имущества, находящегося в общей совместной собственности, может устанавливаться по согласию всех участников всех собственников (п.1 ст.7 ФЗ №102). Такой правовой режим действует в отношении общего совместно нажитого имущества, регулируемого Семейным Кодексом РФ.

Однако ипотека на имущество, находящееся в общей долевой собственности, может устанавливаться без получения согласия всех остальных собственников (п.2 ст.7 ФЗ №102). Не может ли являться такой порядок нарушающим права и законные интересы остальных собственников? ФЗ №102 указывает, что в случае обращения взыскания на данную долю в праве собственности при ее продаже применяются правила преимущественной покупки остальными собственниками, предусмотренные ст.250 ГК РФ и ст.255 ГК РФ.

Между тем, в таком случае в конфликт могут вступать правовые нормы о преимущественном праве покупки и право на продажу заложенного имущества с публичных торгов.

Так, согласно ст.250 п.1 ГК РФ при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов. Закон предусматривает данную правовую коллизию, указывая, что порядок публичности преимущественного права на приобретение доли другим собственником не может являться более императивным, чем право на продажу данной доли с публичных торгов.

Согласно ст.255 ГК РФ в случае отказа остальных участников общей собственности от приобретения доли должника кредитор вправе требовать по суду обращения взыскания на долю должника в праве общей собственности путем продажи этой доли с публичных торгов.

Таким образом, публичные торги проводятся и в случае отсутствия согласия всех участников долевой собственности, однако закон предусматривает все же первоначальное использование права преимущественной покупки – то есть, доля должника в общем имуществе сначала предлагается для приобретения остальным участникам общей долевой собственности, а затем выставляется на публичные торги. В теории гражданского права все это выглядит достаточно разумно и взвешенно, однако на практике могут встретиться различные трудности в реализации данных правовых норм.

Так, к примеру, каким образом и кто будет предлагать остальным участникам долевой собственности приобрести заложенную долю должника, если на нее обращается взыскание судом, но она пока еще находится в собственности должника? Ведь собственником является должник, и сама по себе процедура обращения взыскания на заложенное имущество через суд

свидетельствует от принудительном характере обращения взыскания, который не обладает в полной мере всеми признаками купли-продажи, то есть, собственник доли не желает ее продавать, на нее обращают взыскание в связи с невыполненными обязательствами, поэтому о диспозитивности и свободном волеизъявлении здесь не может идти и речи. Кроме того, в решении суда указывается порядок и способ продажи заложенного имущества с публичных торгов – устанавливается первоначальная стоимость реализации, шаг аукциона и т.д., однако закон указывает, что в таком случае доля предлагается сначала сособственникам. Но по какой цене она будет предлагаться и возможно ли увеличение или снижение цены, как это будет происходить, к примеру, на публичных торгах? Если это невозможно, поскольку сособственнику предлагается твердая и фиксированная цена, которая не меняется ни в сторону уменьшения, ни в сторону увеличения, он остается явно ущемлен в своих правах по сравнению с участниками публичных торгов. А раз так, значит, закон допускает нарушения гражданских прав участников общедолевой собственности в пользу участников публичного аукциона, что не может считаться приемлемым, поскольку гражданское право исходит из диспозитивного равенства всех его участников. Взыскание обращается на долю по правилам гражданского законодательства, поэтому нормы ГК РФ должны продолжать действовать несмотря на публичность в случае реализации имущества с торгов. Кроме того, даже если участник общедолевой собственности пожелает участвовать в торгах, желая приобрести долю по более низкой, к примеру, цене, чем была ему предложена, не имеет никаких преимуществ перед остальными участниками торгов, хотя изначально при использовании права преимущественной покупки ему могли предложить долю на явно невыгодных условиях по завышенной цене, которая не предусматривала возможности снижения.

Представляется, что такое положение дел не является справедливым и не отвечает требованиям законности, а гражданское право все же не может разрешить данную коллизию, поэтому данный вопрос должен быть законодательно проработан. Возможно, в таком случае необходимо провести два аукциона - один, в первую очередь, для участников общедолевой собственности, второй – в обычном порядке. Это может увеличить срок реализации доли в праве и затянуть процедуру обращения взыскания, однако это будет являться гарантией соблюдения прав всех участников долевой собственности.

Библиографический список

1. Гражданский Кодекс РФ часть 1 ФЗ №51 от 30.11.1994г. // РГ – 08.12.1994г. №238-239
2. Гражданский Кодекс РФ часть 2 от 26.01.1996г. №14-ФЗ // СЗ РФ – 29.01.1996г. №25 ст.2954
3. Федеральный закон №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998г. // РГ – 22.07.1998г. №137