



УДК 347.42

DOI: 10.24412/2076-9113-2025-359-86-93

О. В. Ефимова

Московский городской педагогический университет,
Москва, Российская Федерация,
efimovaov@mgpu.ru

НЕКОТОРЫЕ ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ ИПОТЕКИ НА ПРИМЕРЕ ЗАЛОГА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Аннотация. В статье рассматривается проблема надлежащего определения такого обременения, как ипотека, в том числе применительно к залому жилого помещения. Точность определения позволит участникам гражданских правоотношений реализовывать все правовые возможности, предоставленные данным видом залога. В статье рассмотрены как основные обязательства, так и требования из данных обязательств, осуществление которых может обеспечивать ипотека. Также проведен общий анализ предмета ипотеки, включающий, в рамках специального регулирования, не только недвижимость.

В качестве проблемных аспектов указана некорректность определения в законодательстве жилых помещений, которые не могут быть предметом ипотеки. По результатам исследования автор предлагает корректирование действующего законодательства об ипотеке с целью формирования однозначной правоприменительной практики возникновения ипотеки.

Ключевые слова: ипотека; недвижимость; денежное требование; жилое помещение; многоквартирный дом; закладная; жилищная ипотека.

UDC 347.42

DOI: 10.24412/2076-9113-2025-359-86-93

O. V. Efimova

Moscow City University,
Moscow, Russian Federation,
efimovaov@mgpu.ru

SOME CIVIL LAW ASPECTS MORTGAGES ON THE EXAMPLE OF RESIDENTIAL COLLATERAL

Abstract. The article considers the problem of the proper definition of such encumbrances as mortgages, including in relation to the pledge of residential premises. The accuracy of the definition will allow participants in civil law relations to realize all the legal possibilities provided by this type of collateral. The article discusses both the main obligations and the requirements of these obligations, the implementation of which can provide a mortgage. A general analysis of the mortgage subject has also been carried out, including, within the framework of special regulation, not only real estate.

The incorrectness of the definition of residential premises in the legislation, which cannot be the subject of a mortgage, is indicated as problematic aspects. Based on the results of the study, the author suggests correcting the current mortgage legislation in order to form an unambiguous law enforcement practice of mortgage origination.

Keywords: mortgage; real estate; monetary claim; residential premises; apartment building; housing mortgage.

Введение

Роль ипотеки в современных экономических реалиях трудно переоценить. Именно недвижимость (как ключевой аспект ипотеки) имеет стоимость, которая не понижается, а даже, напротив, увеличивается. Благодаря данному экономическому свойству недвижимой вещи вполне реальны надежды кредитора на получение достойной компенсации при наличии ипотеки и в случае неисполнения должником своих обязанностей.

В то же время для использования всех ресурсов исследуемого гражданско-правового явления необходимо правильно и полно понимать правовые аспекты ипотеки. «Развитие науки происходит в обществе, следовательно, оно детерминировано динамикой общественных отношений» [2, с. 15].

К сожалению, в общественном сознании давно и прочно сложилось не вполне правильное понимание сути ипотеки. В рамках так называемого бытовизма ипотекой обозначают кредит, получаемый для приобретения жилья под залог такого объекта¹. Указанное восприятие лишь в малой толике соответствует

¹ К примеру, на официальной странице сайта Газпромбанка указано, что ипотека — это вид кредита, который предоставляется на покупку недвижимости: URL: <https://www.gazprombank.ru/knowledge-base/term/ipoteka/> (дата обращения: 10.11.2024).

действительному пониманию ипотеки и сильно занижает ее правовые возможности.

Методы исследования

При изучении заявленной темы были использованы как общелогические методы исследования, так и метод системного анализа правовых явлений, а также сравнительно-правовой, структурно-функциональный методы.

Основное исследование

Исходя из Гражданского кодекса Российской Федерации (ст. 334, п. 4, абз. 2; далее по тексту — ГК РФ), ипотека — это вид залога, определяемый по предмету — недвижимости.

Соответственно, ипотека никогда не может рассматриваться как основное обязательство, но только как акцессорное, призванное обеспечить надлежащее исполнение другого, основного обязательства. При этом данным основным обязательством может быть не только кредитное.

Статья 2 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее — Закон об ипотеке) указывает на различные виды обязательств — как договорных, так и внедоговорных, осуществление которых может обеспечить ипотека. При этом данный перечень является открытым, и запрещение обеспечивать ипотекой какое-либо обязательство может быть установлено только федеральным законом.

Единственное ограничение в рамках правового регулирования ипотеки касается требования, реализацию которого может обеспечивать этот вид залога, — данное право должно быть направлено на получение денежной суммы².

Но даже при таком ограничении ипотека может применяться не только для кредитных обязательств. Требованием, вытекающим из основного обязательства, осуществление которого обеспечивается ипотекой, может быть право продавца на получение покупной цены (если основное обязательство — купля-продажа), право арендодателя на получение арендной платы, выраженной в деньгах (при обеспечении аренды), право подрядчика на получение цены по договору подряда и т. п.

Следующий аспект, который надо иметь в виду, чтобы понимать все возможности ипотеки, — предмет данного вида залога может быть не только жилое помещение [4, с. 62].

² Исходя из буквального толкования ст. 3 Закона об ипотеке, залог недвижимости направлен на надлежащее осуществление в пользу кредитора (залогодержателя) выплаты основной суммы долга, а также иных денежных сумм (в том числе неустойки, убытков и пр.).

Залог может быть сформирован в отношении любых объектов недвижимости (в том числе и в отношении незавершенного строительства), включая воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, а также и на указанные в Законе об ипотеке требования (обязательственные права):

- на право аренды на недвижимое имущество (по общему правилу допускается с согласия арендодателя);
- на право дольщика, формирующееся на основании Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

В отношении жилых помещений, в том числе и прав требований участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, в Законе об ипотеке выделена отдельная глава XIII [7, с. 43].

При залоге перечисленных объектов гражданских прав можно говорить о формировании в буквальном смысле жилищной ипотеки (залог на жилье).

При жилищной ипотеке следует учитывать следующие гражданско-правовые моменты. Помимо объектов в традиционном восприятии недвижимости, сформированном в ст. 130 ГК РФ, в сферу действия залогового обременения попадают и движимые активы — необходимое для строительства жилого дома оборудование, а также соответствующие материалы (при ипотеке строящегося жилого дома).

В этом случае возникает неоднородный предмет залога, относящийся к различным видам залога. Здесь вполне можно согласиться с утверждением С. П. Гришаева, что речь идет о смешанном договоре [3, с. 141].

Введение в ипотечное правоотношение указанных объектов основывается на так называемом принципе эластичности, когда осуществляется обременение залогом не конкретной вещи (права), а экономической стоимости (экономического интереса) гражданско-правового объекта. В силу этого даже изменение физических характеристик имущества не влечет за собой прекращение залога, поскольку последний «будет стремиться обнаружить объект, который вмещает в себя изначально обремененную ценность; заложенным должен считаться этот объект» [2, с. 13].

Следующий важный аспект — в рамках правового регулирования обременения залогом жилых помещений Закон об ипотеке не дает определения такого помещения. Конечно, можно восполнить пробел с помощью иных нормативных актов, содержащих такое определение³.

Вместе с тем Закон об ипотеке содержит ряд конкретизирующих условий по отношению к объектам, которые могут выступать предметом жилищной ипотеки.

³ Так, п. 1 ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации определяет жилое помещение как изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

1. В п. 1 ст. 74 Закона об ипотеке указано назначение такого помещения (здания) — точно такое же, как и определенное в жилищном законодательстве. Поэтому если помещение по своему целевому назначению, определяемому в том числе техническими характеристиками, не может служить указанной цели, то оно не попадает под действие норм XIII главы Закона об ипотеке. В этом случае оно будет рассматриваться как предмет ипотеки в целом, без особенностей, установленных для жилых помещений⁴.

2. Пункт 2 ст. 74 Закона об ипотеке не разрешает обременять залогом квартиры в многоквартирных домах, которые отнесены к государственному или муниципальному жилищному фонду.

В то же время изложенное в п. 2 ст. 74 Закона об ипотеке правило вызывает вопрос о возможности залога иных жилых помещений, принадлежащих РФ (его субъектам, муниципальным образованиям). В государственной или муниципальной собственности находятся также жилые помещения, составляющие специализированный жилищный фонд. При этом законодатель отличает такие объекты от многоквартирного дома.

В письме Минстроя России от 30.10.2023 № 29273-ОГ/00 «О различии понятий “общежитие” и “многоквартирный дом”» показаны критерии различий между такими зданиями. Например, в общежитии комнаты должны быть не просто меблированы, но и оснащены необходимыми для проживания граждан предметами. В многоквартирном жилом доме это не обязательное условие.

К тому же у общежития, в отличие от многоквартирного дома, нет общего имущества, поскольку право собственности регистрируется на все здание целиком.

Чтобы не было сомнений в возможности или невозможности обременения жилых помещений, составляющих специализированный жилищный фонд, необходимо скорректировать п. 2 ст. 74 Закона об ипотеке и изложить его в следующей редакции:

«2. Ипотека жилых помещений, находящихся в государственной или муниципальной собственности, не допускается».

3. Не только жилые дома и квартиры, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, не могут быть предметом ипотеки. Собственно, сам многоквартирный дом не во всех случаях может быть обременен залогом. Согласно п. 6 ст. 15 ЖК РФ многоквартирный дом — это такое здание, в котором присутствует:

⁴ В то же время следует иметь в виду следующее обстоятельство. Статья 74 Закона об ипотеке исключает из объектов залога, регулируемых нормами главы XIII указанного закона, садовые дома. Однако если такое строение имеет «фактическую пригодность для постоянного проживания», то согласно мнению Конституционного суда данный объект может быть отнесен к индивидуальному жилищному фонду (постановление Конституционного суда РФ от 14.04.2008 № 7-П «По делу о проверке конституционности абзаца второй статьи 1 Федерального закона “О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан” в связи с жалобами ряда граждан»).

- минимум две квартиры;
- общее имущество, определенное в ст. 36 ЖК РФ.

Учитывая эти составляющие, заложить такой дом как единый объект способно только лицо, обладающее правом собственности на все здание. Однако такое единство возникает либо у застройщика (пока он не передал квартиры в собственность различным субъектам), либо у РФ, субъекта РФ, муниципального образования (в отношении публичного и муниципального жилищного фонда) [6, с. 55].

Жилищная ипотека может возникнуть не только из договора, но и из закона. Возникновение законной ипотеки связано с обеспечением исполнения вполне конкретного основного обязательства — целевого заемного (в том числе кредитного) для приобретения жилья. Такая законная ипотека предусмотрена, в частности:

- в п. 4 ст. 77 Закона об ипотеке (в отношении жилого помещения, приобретенного или построенного полностью либо частично с использованием накоплений для жилищного обеспечения военнослужащих);
- в п. 2 ст. 77.1 Закона об ипотеке (в отношении объекта незавершенного строительства, возводимого на заложенном земельном участке, или право аренды на земельный участок, на котором происходит строительство наемного дома за счет кредитных/заемных средств).

Еще один гражданско-правовой аспект, на который следует обратить внимание, — это существование в ипотечных правоотношениях ценной бумаги — закладной. Наличие такого правового явления делает возможности ипотеки еще более широкими, в том числе и при жилищной ипотеке. Это связано с оборотоспособностью закладной.

Закладная не является той ценной бумагой, которая должна быть обязательно оформлена при ипотеке. Она появляется в гражданском обороте только при наличии воли субъектов ипотечного правоотношения, выраженной либо в договоре об ипотеке, либо в основном договоре, исполнение которого обеспечивается ипотекой в силу закона (к примеру, законная ипотека обеспечивает исполнение обязательств плательщика ренты по договору ренты в силу прямого указания законодателя в п. 1 ст. 587 ГК РФ).

Закладная может быть выдана также при формировании залога на жилые помещения⁵.

В силу акцессорности залогового обязательства закладная может реализовывать одно из следующих прав:

- право на получение денежной суммы по основному обязательству;

⁵ Только в одном случае при жилищной ипотеке закладная запрещена — при залоге в отношении жилого помещения, которое было построено или приобретено (причем не важно, полностью или частично) за счет накоплений для жилищного обеспечения военнослужащих, предоставленных по договору целевого жилищного займа в соответствии с Федеральным законом «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих».

– право на преимущественность в удовлетворении своих требований за счет денег, полученных от реализации предмета ипотеки в установленном порядке (но только если не удалось реализовать первое право).

Исходя из ст. 48 Закона об ипотеке закладная является вполне оборотоспособной ценной бумагой. При этом следует иметь в виду, что уступить права по основному и ипотечному обязательствам без передачи закладной (при ее наличии) невозможно.

Залогодержатель вправе без согласия залогодателя осуществить передачу закладной как на возмездной, так и на безвозмездной основе.

Абсолютная оборотоспособность закладной подчеркивается императивным положением о недопустимости запретов на ее передачу под страхом ничтожности, изложенным в п. 4 ст. 48 ГК РФ. Более того, данная норма указывает на право передачи закладной любому третьему лицу, независимо от его правосубъектности⁶.

Также закладная может быть заложена ее держателем залогодержателю закладной в обеспечение обязательства по кредитному договору или иного обязательства, возникшего между данными сторонами.

Результаты исследования

Соответственно, залогодержатель по жилищной ипотеке, которым может выступать любой субъект права (не только кредитная организация), вправе с помощью ипотеки обеспечить осуществление собственных обязательственных прав (и не только по кредитным обязательствам) и при необходимости получить выгоду, отчуждая закладную по возмездной сделке, либо распорядиться ею иным способом по своему усмотрению.

Формат данного исследования позволил выделить и показать только некоторые аспекты ипотеки жилых помещений. Но даже эти отдельные свойства исследуемого обременения дают участникам гражданских правоотношений значительные возможности в обеспечении своих денежных требований по различным гражданско-правовым обязательствам вышеуказанным способом обеспечения исполнения договорных и внедоговорных обязательств.

⁶ Так, в постановлении Арбитражного суда Московского округа от 16.02.2024 № Ф05-531/2024 по делу № А40-36881/2022 было указано на возможность передачи закладной, удостоверяющей права кредитора по потребительскому кредиту, лицу, не имеющему лицензии на право осуществления банковской деятельности.

Список источников

1. Бевзенко Р. С. Принцип единства судьбы прав на земельный участок и на строения на нем // Вестник гражданского права. 2020. № 2. С. 60–123.
2. Бевзенко Р. С., Ястржембский И. А. Ускользнувшая ценность: комментарий к Определению Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 17.10.2016. № 305-ЭС16-7885 // Вестник экономического правосудия РФ. 2016. № 12. С. 4–15.
3. Гришаев С. П. Комментарий к Федеральному закону от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (постатейный) // КонсультантПлюс. 2024.
4. Мартасов Д. Неравноценное встречное исполнение обязательств в договорах купли-продажи квартир: подводные камни // Жилищное право. 2021. № 12. С. 61–67.
5. Пашенцев Д. А. Конструктивизм в современной юридической науке // Вестник МГПУ. Серия: Юридические науки. 2022. № 1 (45). С. 16–22.
6. Свит Ю. П. Особенности залога жилого помещения // Законы России: опыт, анализ, практика. 2012. № 5. С. 50–58.
7. Селиванова Е. С. Часть жилого помещения как объект гражданских и жилищных прав // Семейное и жилищное право. 2020. № 5. С. 42–45.

References

1. Bevzenko R. S. Princip edinstva sud'by' prav na zemel'ny'j uchastok i na stroeniya na nem // Vestnik grazhdanskogo prava. 2020. № 2. S. 60–123.
2. Bevzenko R. S., Yastrzhembskij I. A. Uskol'znuvshaya cennost: kommentarij k Opredeleniyu Sudebnoj kollegii po e'konomicheskim sporam VS RF ot 17.10.2016. № 305-E'S16-7885 // Vestnik e'konomicheskogo pravosudiya RF. 2016. № 12. S. 4–15.
3. Grishaev S. P. Kommentarij k Federal'nomu zakonu ot 16.07.1998. № 102-FZ «Ob ipoteke (zaloge nedvizhimosti)» (postatejny'j) // KonsultantPlyus. 2024.
4. Martasov D. Neravnocennoe vstrechnoe ispolnenie obyazatel'stv v dogovorax kupli-prodazhi kvartir: podvodny'e kamni // Zhilishhnoe pravo. 2021. № 12. S. 61–67.
5. Pashentsev D. A. Konstruktivizm v sovremennoj yuridicheskoy nauke // Vestnik MGPU. Seria: Yuridicheskie nauki. 2022. № 1 (45). S. 16–22.
6. Svit Yu. P. Osobennosti zaloga zhilogo pomeshheniya // Zakony Rossii: opyt, analiz, praktika. 2012. № 5. S. 50–58.
7. Selivanova E. S. Chast' zhilogo pomeshheniya kak ob'ekt grazhdanskix i zhilishhnyh prav // Semejnoe i zhilishhnoe pravo. 2020. № 5. S. 42–45.

Статья поступила в редакцию: 28.04.2025;
одобрена после рецензирования: 28.05.2025;
принята к публикации: 05.06.2025.

The article was submitted: 28.04.2025;
approved after reviewing: 28.05.2025;
accepted for publication: 05.06.2025.