DOI: 10.17117/na.2016.12.01.403

<http://ucom.ru/doc/na.2016.12.01.403.pdf>

Поступила (Received): 19.12.2016

Слепкова О.В. Субъекты договора ипотеки жилых помещений

Slepkova O.V.
The subjects of the contract of mortgage of premises

В статье дается характеристика субъектов договора ипотеки жилых помещений.

Залогодателем может быть как сам должник, так и третье лицо. Сделан вывод, что включение указанного правила значительно расширяет сферу ипотечного кредитования, так как лица не располагающие недвижимостью, не лишаются возможности получить кредит, если другие лица, имеющие в собственности соответствующее имущество, выступят залогодателями в обеспечение обязательств таких лиц

Ключевые слова: ипотечное кредитование, залогодатель, залогодержатель, агентство по ипотечному жилищному кредитованию

The article gives characteristics of the subjects of the contract of mortgage of premises. The pledger can be both the debtor himself and the third person. It is concluded that the inclusion of this rule significantly expands the scope of mortgage lending as individuals are not having property is not deprived of the opportunity to obtain a loan if the other person owning the property, will act as the pledgers to secure the obligations of such persons

Key words: mortgage loans, the mortgagor, the mortgagee, agency for housing mortgage lending

Слепкова Ольга Владимировна

Начальник отдела

МУП ЦБС

г. Набережные Челны, бульвар Ямашева, 4/14 А

Slepkova Olga Vladimirovna

Head of Department

MUP CBS

Naberezhnye Chelny, Yamashev Boulevard, 4/14 A

В силу акцессорности ипотечного правоотношения, залогодателем является должник по основному обязательству. Однако, в соответствии с ч. 1 ст. 335 ГК РФ [1], залогодателем может быть и третье лицо. Причем последнее должно совершать сделку не от имени должника, а от собственного имени. Таким образом, может сложиться ситуация, когда между тремя лицами возникают, фактически, три обязательственных правоотношения: основное обязательство между должником и кредитором; ипотечное обязательство между третьим лицом и кредитором по основному обязательству; обязательство между третьим лицом и должником по основному обязательству в случае обращения взыскания на заложенное имущество.

Традиционно считается, что ипотечные, как и залоговые, правоотношения, в подлинном смысле этого слова, в случае, если залогодателем выступает третье лицо, возникают между ним и кредитором по основному обязательству. Отношения между третьим лицом – залогодателем и должником по основному обязательству не являются ипотечными и права и обязанности, возникающие между ними, не входят в содержание ипотечного правоотношения [2, с. 74].

Однако, указанные выше правоотношения не следует рассматривать отдельно друг от друга. Исполнение обязательства должником обеспечивается залогодателем – третьим лицом. Залогодатель – третье лицо знает о долге должника по основному обязательству, дает себе отчет, во исполнение какого договора был заключен договор об ипотеке. Залогодатель – третье лицо добровольно участвует в ипотечном правоотношении. Именно вследствие существования основного обязательства должника был заключен договор об ипотеке. Следовательно, должника, не являющегося залогодателем, также следует признать участником ипотечного правоотношения.

Для того, чтобы лицо стало субъектом правоотношения, необходимо, чтобы оно обладало правосубъектностью, которая представляет собой социально-правовую возможность лица быть субъектом гражданских правоотношений. По сути, это право общего типа, обеспеченное государством материальными и юридическими гарантиями.

Субъектами ипотечного правоотношения могут быть физические и юридические лица, государство, субъекты государства, а также муниципальные образования. Однако к ипотеке жилых помещений данное правило не применимо в полном объеме.

На основании ч. 1 ст. 74 Закона «Об ипотеке (зalog недвижимости)» [3] (далее – Закон об ипотеке) залогодателями могут быть граждане или юридические лица. Если следовать буквальному толкованию нормы, можно сделать вывод, что исключительно физические лица, имеющие гражданство Российской Федерации, наделены правом передавать принадлежащее им имущество в залог.

Следуя логическому толкованию нормы абз. 1 ч. 2 ст. 1 ГК РФ, закономерно приходим к выводу о необходимости ее расширительного толкования. На этом основании делаем вывод, что гражданское законодательство распространяется на физических лиц, независимо от их гражданства, если они находятся на территории Российской Федерации, при условии, что их правосубъектность не ограничена федеральным законом России.

В связи с этим, норму ч. 1 ст. 74 Закона об ипотеке в части граждан – залогодателей также следует толковать расширительно.

Данный вывод основывается также на том, что жилищное законодательство устанавливает одинаковый правовой режим для россиян и иностранцев. Это прямо закреплено в ч. 3 ст. 4 ЖК РФ [4], согласно которой нормы ЖК РФ распространяются на иностранных граждан, лиц без гражданства, иностранных юридических лиц, если иное не установлено ЖК РФ или другим федеральным законом.

Статья 346 ГК РФ содержит диспозитивный запрет на любое распоряжение залогодателем заложенным имуществом без согласия залогодержателя. Для кредитора приоритетом выступает кредитоспособность заемщика, а не предмет ипотечного кредитования, который в свою очередь и призван побуждать должника к надлежащему исполнению обязательства. Собственник жилого помещения не должен ограничиваться в праве самостоятельно определять судьбу своего жилища и иметь возможность применять весь спектр правомочий

собственника, что приведет к сохранению договора ипотеки и позволит залогодателю избежать расходов, связанных с обращением взыскания на предмет ипотеки.

К числу специальных субъектов, участвующих в становлении института ипотечного кредитования, относятся, в частности, Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК), Агентство по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов (АРИЖК), Страховая компания АИЖК (СК АИЖК), Жилищный накопительный кооператив (ЖНК). По мнению А.А. Кисилева, в России строится громоздкая система ипотечного кредитования, обслуживание которой в итоге ложится на плечи заемщиков. Модель государственной поддержки ипотечного жилищного кредитования нуждается в реформировании. Поэтому необходимо изменить формат АИЖК – преобразовать его в государственную жилищную компанию с тем, чтобы основной его задачей была деятельность в интересах граждан, а не получение прибыли. Это позволило бы за счет снижения доходности этого общества повысить доступность кредитов, хотя бы для отдельных категорий граждан, которые сегодня поддерживаются в рамках реализации национального проекта [5, с. 53].

По мнению Е.Ю. Руденко, необходимо выделить ипотечное кредитование в отдельно регулируемый вид банковской деятельности, по ссудно-сберегательному принципу ее функционирования, при которой кредитные ресурсы не заимствуются на открытом рынке капиталов, а целенаправленно формируются за счет привлечения сбережений будущих заемщиков по принципу кассы взаимопомощи. В отличие от жилищных накопительных кооперативов, деятельность ипотечных банков предусматривает государственные гарантии, предоставляемые вкладчикам. Ипотечный банк может осуществлять лишь немногие специализированные, определенные законом, виды деятельности, что приводит к снижению стоимости ипотечного кредита [6, с. 13].

Таким образом, ипотека является одним из подвидов залога без передачи заложенного имущества залогодержателю. Суть ипотеки жилых помещений состоит в том, что кредитор по обеспеченному ипотекой жилого помещения обязательству (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного жилого помещения (предмета ипотеки) преимущественно перед другими кредиторами лица (залогодателя), которому принадлежит указанное имущество, за исключениями, установленными законом. Особенностью предмета ипотечного жилищного кредитования является то, что собственники заложенных жилых помещений не вправе, без согласия залогодержателей изменять их целевое назначение до полного исполнения обязательства.

Участниками ипотечных правоотношений являются залогодатель и залогодержатель, а также кредитные, некредитные, государственные и муниципальные специализированные организации. Гражданский кодекс РФ определяет, что залогодателем может быть, как сам должник, так и третье лицо. Включение указанного правила значительно расширяет сферу ипотечного кредитования, так как лица, не располагающие недвижимостью, не лишаются возмож-

ности получить кредит, если другие лица, имеющие в собственности соответствующее имущество, выступят залогодателями в обеспечение обязательств таких лиц.

Список используемых источников:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая // Федеральный закон от 30 ноября 1994 г. // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
2. Виноходова Г.А., Атепина Ю.А. Ипотечное кредитование как способ решения жилищной проблемы // Вестник Донского государственного аграрного университета. 2014. № 2 (12). С. 73-79.
3. Федеральный закон от 16 июля 1998 г. «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // СЗ РФ. 1998. № 29. Ст. 3400.
4. Жилищный кодекс Российской Федерации / Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. // СЗ РФ. 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 14.
5. Киселев А.А. Субъекты договора ипотеки, их взаимные права и обязанности // Бюллетень нотариальной практики. 2008. № 3. С. 53-55.
6. Руденко Е.Ю. Особенности субъектов жилищной ипотеки // Новая правовая мысль. 2008. № 6. С. 11-14.

© 2016, Слепкова О.В.

Субъекты договора ипотеки жилых помещений

© 2016, Slepko O.V.

The subjects of the contract of mortgage of premises