

ОСОБЕННОСТИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ИПОТЕКИ

Видлога Виктория Витальевна, магистрант, Белгородский государственный национальный исследовательский университет, Россия, г. Белгород, 1094275@bsu.edu.ru

В статье представлено исследование произошедших законодательных изменений в области государственной регистрации ипотеки и прав на недвижимое имущество, выступающих предметом залога.

Ключевые слова: ипотека, регистрация договоров, залог, регистрация прав на недвижимое имущество.

The article presents a study of legislative changes in the field of state registration of mortgages and rights to real estate.

Согласно п.1 ст.8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, в случаях, которые не предусмотрены законом, подлежат государственной регистрации ограничения прав на имущество и обременение прав на имущества. Как мы знаем, ипотека является таким ограничением (обременением) прав на недвижимое имущество, которое подлежит государственной регистрации в соответствии с действующим российским законодательством.

По мнению правоведа Бевзенко Р.С. необходимое законодательное отграничение «регистрации прав» от «регистрации договоров» привело к соответствующим изменениям правил о регистрации договоров об ипотеке, а именно, с 2014 года ипотека, как способ обеспечения выполнения обязательств больше не связывается с регистрацией соответствующего договора об ипотеке.

На сегодняшний день современная система государственной регистрации отталкивается от наличия двух правовых категорий: «регистрация прав» и «регистрация обременений». Применимо к договору залога недвижимого имущества (ипотеке) можно говорить о регистрации ипотеки, как права залога и регистрации ипотеки, как обременения.

Особенности государственной регистрации ипотеки устанавливаются в Федеральном законе «О государственной регистрации недвижимости»¹, а именно в ст. 53 указанного Закона.

В соответствии со ст.53 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» государственная регистрация ипотеки, возникающей на основании договора, осуществляется на основании договора об ипотеке и заявлений залогодателя и залогодержателя, залогодателя и управляющего залогом либо нотариуса, удостоверившего договор об ипотеке, после государственной регистрации права собственности залогодателя на являющийся предметом ипотеки объект недвижимости или иного являющегося предметом ипотеки и подлежащего государственной регистрации права залогодателя на объект недвижимости (п. 1 указанной статьи), а государственная регистрация ипотеки, возникающей на основании закона, осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности залогодателя на являющийся предметом ипотеки объект недвижимости или иного являющегося предметом ипотеки и подлежащего государственной регистрации права залогодателя на объект недвижимости на основании договора, влекущего возникновение ипотеки на основании закона, и заявления залогодателя или залогодержателя либо нотариуса, удостоверившего договор, влекущий возникновение ипотеки на основании закона, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом (п. 2 указанной статьи).

Необходимо отметить, что исследуемые нами изменения в законодательстве, связанные с отменой тотальной государственной регистрации сделок, заключаемых в отношении недвижимости, никак не связаны с непосредственно договором об ипотеке как юридическим фактом, который влечет за собой возникновение, изменение или прекращение ипотечных отношений.

Правовед-цивилист Извощикова С.А. отмечает, что на взгляд автора, цель произошедших законодательных изменений состоит в снятии со сторон договора

¹ Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 №218-ФЗ (ред. от 02.08.2019) // Справочная правовая система «Консультант Плюс». Разд. «Законодательство».

об ипотеке обязанности по государственной регистрации такого договора, которая фактически, дублирует процесс регистрации ипотечных прав, возникающих на основании договора о залоге недвижимого имущества (ипотеки).²

Таким образом, подводя итог, необходимо отметить, что в настоящее время, ипотека является наиболее распространенным и предпочтительным способом обеспечения исполнения основного обязательства для кредиторов, потому что не только подталкивает должника к исполнению взятых на себя обязательств, но и защищает кредитора в случае ненадлежащего исполнения или неисполнения основного обязательства, так как способно полностью обеспечить его исполнение за счет предмета залога, тем самым снижая риски кредитора понести убытки.

Список литературы / References

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 №51-ФЗ (ред. от 16.12.2019) // СПС «Консультант Плюс». Разд. «Законодательство».

2. Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 №102-ФЗ (ред. от 03.04.2020) // СПС «Консультант Плюс». Разд. «Законодательство».

3. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 02.08.2019) // СПС «Консультант Плюс». Разд. «Законодательство».

4. Извощикова С.А. Правовая природа договора ипотеки // Отечественная юриспруденция. – 2017. - №3. – С.45.

² Извощикова С.А. Правовая природа договора ипотеки // Отечественная юриспруденция. – 2017. - №3. – С.45.