

ПРОБЛЕМЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ СОХРАННОСТИ ИМУЩЕСТВА, ЗАЛОЖЕННОГО ПО ДОГОВОРУ ОБ ИПОТЕКЕ

Монгуш Саглай Романовна

магистрант Тувинского государственного университета, РФ, г. Кызыл

PROBLEMS OF ENSURING THE SAFETY OF PROPERTY PLEDGED UNDER THE MORTGAGE AGREEMENT

Saglay Mongush

Master's student, Faculty of Law, Tuvan State University, Russia, Kyzyl

Аннотация. Статья посвящена изучению актуальных проблем обеспечения сохранности имущества по договору об ипотеке, так как в условиях нестабильного экономического климата возникают ситуации, когда заемщик не в состоянии выплатить задолженность по ипотеке, что может привести к изъятию и продаже заложенного имущества. Автор отмечает, что в таких случаях не только заемщику можно понести значительные убытки, но и кредитору может быть затруднительно реализовать заложенное имущество.

В статье также анализируются юридические аспекты, связанные с обеспечением сохранности заложенного имущества. Особое внимание уделяется рассмотрению договорных отношений между заемщиком и кредитором, а также обязанностей и прав залогодержателя. Кроме того, в статье исследуются практические проблемы, возникающие при обеспечении сохранности заложенного имущества по договору об ипотеке.

Abstract. This article is devoted to the study of urgent problems of ensuring the safety of property under a mortgage agreement, since in conditions of an unstable economic climate, situations arise when the borrower is unable to pay off mortgage arrears, which can lead to the seizure and sale of pledged property. The author notes that in such cases, not only the borrower can incur significant losses, but also the creditor may find it difficult to sell the pledged property.

The article also analyzes the legal aspects related to ensuring the safety of pledged property. Special attention is paid to the consideration of the contractual relationship between the borrower and the lender, as well as the obligations and rights of the mortgagee. In addition, the article examines practical problems that arise when ensuring the safety of pledged property under a mortgage agreement.

Ключевые слова: ипотека, имущество, договор, залог, сохранность имущества, страхование имущества.

Keywords: mortgage, property, contract, pledge, security of property, property insurance.

Проблемы обеспеченности населения Российской Федерации доступным и качественным жильем остаются чрезвычайно актуальными на протяжении длительного времени. Государство традиционно уделяет урегулированию данного вопроса существенное внимание. Актуальность правового регулирования проблем обеспечения сохранности имущества, заложенного по договору об ипотеке состоит в том, что ипотечное кредитование является широко распространенной практикой во многих странах и имеет большое значение для финансовой системы и экономики в целом.

Договор об ипотеке предусматривает залог недвижимости или иного имущества в качестве обеспечения исполнения обязательств заемщика перед кредитором. Однако, существуют риски, которые могут возникнуть в связи с обеспечением сохранности этого имущества. Проблемы могут быть связаны с такими факторами, как ухудшение финансового положения заемщика, неправомерные действия третьих лиц, изменение стоимости имущества и т.д.

Правовое регулирование проблем обеспечения сохранности имущества, заложенного по договору об ипотеке, необходимо для обеспечения защиты прав и интересов заемщиков и кредиторов, а также для поддержания стабильности финансового рынка.

Правовые нормы определяют права и обязанности сторон договора об ипотеке, процедуры и условия в случае нарушения обязательств, а также меры по обеспечению сохранности заложенного имущества. Они также регулируют правила оценки стоимости залога и его реализации в случае дефолта заемщика.

Таким образом, правовое регулирование проблем обеспечения сохранности имущества, заложенного по договору об ипотеке, имеет большую актуальность для обеспечения стабильности и надежности финансовой системы и защиты интересов участников ипотечного кредитования.

Договор ипотеки является одним из видов договоров залога и регулируется Гражданским кодексом Российской Федерации.

Договор ипотеки – это соглашение между кредитором (например, банком) и должником (заемщиком), в рамках которого заемщик предоставляет недвижимость (обычно квартиру или дом) в залог кредитору для обеспечения выплаты задолженности по кредиту.

Основные особенности обеспечения сохранности имущества, заложенного по договору ипотеки, включают:

1. Залоговое имущество. При заключении договора ипотеки заемщик передает в залог определенное имущество (например, недвижимость), которое считается обеспечением исполнения его обязательств по кредиту. Залоговое имущество переходит в собственность залогодержателя (обычно банка) до полного погашения кредита.
2. Оценка ипотечного имущества. Перед залогом имущество должно быть оценено для определения его рыночной стоимости. Обычно оценкой занимается независимый оценщик, утвержденный сторонами сделки. Полученная стоимость является основой для определения максимального размера кредита.
3. Страхование имущества. Заинтересованные стороны могут требовать страхования ипотечного имущества от различных рисков, таких как пожар, наводнение, ураган и прочее. Это обеспечивает дополнительную защиту имущества и позволяет уплачивать страховые премии в течение срока кредита.
4. Обслуживание и ремонт. Как правило, заемщик обязан поддерживать имущество в хорошем состоянии и проводить необходимый ремонт. Банк может даже требовать проведения ежегодного технического осмотра недвижимости, чтобы убедиться в ее сохранности.
5. Реализация залога. В случае невыполнения заемщиком своих обязательств по кредиту, банк имеет право запросить продажу заложенного имущества для погашения задолженности. Это может быть выполнено через судебную процедуру или по договоренности сторон.

6. Приоритет ипотеки. Ипотечное обеспечение часто имеет приоритет перед другими обязательствами заемщика. Это означает, что если заемщик не сможет погасить долг, залогодержатель имеет право на получение части или всей стоимости имущества до удовлетворения других кредиторов.

В целом, особенности обеспечения сохранности имущества, заложенного по договору ипотеки, включают различные меры, которые позволяют банку обеспечить свои интересы и минимизировать свои риски в случае невыполнения заемщиком своих обязательств.

Закон № 102-ФЗ предписывает заемщику страховать залоговое имущество [3]. Заемщик может пользоваться купленной в кредит недвижимостью, но обязан заботиться о ее сохранности. Страховка покрывает риски утраты и повреждения этого имущества.

Страхование заложенной недвижимости по договору ипотеки является важным аспектом этого типа сделки. Оно защищает ипотечного заемщика и кредитора от потенциальных рисков и финансовых потерь в случае возникновения определенных событий.

Процесс страхования залогового имущества по договору ипотеки в России включает следующие основные этапы:

1. Выбор страховой компании. Залогодатель выбирает страховую компанию, которая будет осуществлять страхование его залогового имущества. В этом выборе он может руководствоваться различными критериями, такими как репутация компании, условия страхования, стоимость и т.д.
2. Оформление страхового договора. После выбора страховой компании необходимо оформить страховой договор. В нем прописываются условия страхования, такие как сроки, сумма страховки, возможные риски и другие детали.
3. Оценка страхового объекта. Перед заключением страхового договора страховая компания проводит оценку страхового объекта - залогового имущества. Оценка может проводиться как самой компанией, так и независимым оценщиком.
4. Оплата страховой премии. После оформления страхового договора Залогодатель обязан уплатить страховую премию, которая является платой за страхование. Величина премии зависит от различных факторов, таких как стоимость залогового имущества, риски и прочие условия договора.
5. Разрешение страхового случая. В случае возникновения страхового случая (например, повреждения или разрушения залогового имущества) Заемщик обязан уведомить страховую компанию о произошедшем и предоставить необходимую документацию в подтверждение страхового случая.
6. Выплата страхового возмещения. После проверки предоставленных документов страховая компания осуществляет выплату страхового возмещения Залогодателю, в размере установленного договором. Это позволяет Залогодателю восстановить убытки, понесенные в результате страхового случая.

Важно отметить, что процедуры и условия страхования залогового имущества по договору ипотеки могут различаться в зависимости от страховой компании и договорных условий.

Анализируя судебную практику Российской Федерации по проблемам обеспечения сохранности имущества, заложенного по договору ипотеки, можно выделить несколько основных аспектов, на которые обращают внимание суды при разрешении подобных споров. Суды исходят из того, что залогодатель (заемщик) обязан обеспечить сохранность имущества, заложенного по договору ипотеки, до полного погашения долга. Заемщик должен нести ответственность за своевременное уплату процентов, страхование имущества и соблюдение условий договора ипотеки. Если заемщик не исполняет свои обязательства по уплате долга, банк-ипотечник вправе воспользоваться правом вытаскать имущество заложенное по договору ипотеки.

В целях определения стоимости и сохранности имущества, заложенного по договору ипотеки, суд может направлять на независимую оценку. Это позволяет установить действительную рыночную стоимость имущества и выявить наличие возможных повреждений или ущерба.

Обеспечение сохранности имущества, заложенного по договору ипотеки, играет важную роль в защите интересов кредитора и заемщика. Заложенное имущество служит гарантией выплаты кредита, поэтому его сохранность является приоритетом для обеих сторон.

Таким образом, обеспечение сохранности имущества, заложенного по договору ипотеки, является важной составляющей успешного кредитного соглашения между кредитором и заемщиком. Это позволяет минимизировать риски и обеспечить стабильность в процессе предоставления ипотечного кредита.

Список литературы:

1. Конституция Российской Федерации принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020 [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения 14.09.2023).
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 01.08.2023) [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения 14.09.2023).
3. Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 № 102-ФЗ (ред. от 20.10.2022) [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения 14.09.2023).
4. Каптилова, А. К. Специфика обращения взыскания на заложенное недвижимое имущество / А. К. Каптилова // Синергия Наук. 2022. № 72. С. 122-139.
5. Можиян, С.А. Применение правил исключительной подсудности к спорам об обращении взыскания на заложенное недвижимое имущество // Арбитражный и гражданский процесс. 2020. № 1. С. 12-16.
6. Яковлев, В. И. Некоторые особенности прав и обязанностей сторон по договору об ипотеки / В. И. Яковлев, В. А. Фокин // Вызовы современности и стратегии развития общества в условиях новой реальности: Сборник материалов XVII Международной научно-практической конференции, Москва, 25 мая 2023 года. – Москва: Общество с ограниченной ответственностью "Издательство АЛЕФ", 2023. С. 66-70.