

А. Т. УМЕТОВА

(Институт философии политико-правовых учений НАН КР, Кыргызстан)

ОСОБЕННОСТИ И НОРМАТИВНО-ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ИПОТЕКИ КАК СПОСОБА ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ В КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ

Аннотация. В статье представлены основные аспекты правового регулирования ипотеки согласно законодательству Кыргызской Республики. В статье описывается поэтапное формирование нормативно-правовой базы, регулирующей отношения, связанные с ипотекой, дается некоторый анализ законодательства. Кроме этого, статья указывает особенности и функции ипотеки, ее предмет и значение.

Ключевые слова: ипотека, залог, залогодержатель, залогодатель, недвижимое имущество, ипотечный кредит.

Тирек сөздөр: ипотека, кепіл, кепіл ұстаушы, кепіл беруші, жылжымайтын мүлік, ипотекалык несие.

Keywords: mortgage, pledge, the pledgor, the pledgee, real estate, mortgage loan.

Как известно, обязательства занимают неотъемлемую часть гражданского оборота. Практически все граждане и абсолютно все юридические лица в своей повседневной жизни вступают в обязательственные правоотношения. Однако само по себе обязательство еще не гарантирует, что оно будет исполнено или не будет нарушено. В связи с этим, для придания стабильности гражданским отношениям в законодательстве Кыргызской Республики предусмотрены специальные

меры обеспечительного характера, выражающиеся в способах обеспечения исполнения обязательств. Это меры воздействия на должника, целью которых является понуждение его к надлежащему исполнению обязательства.

Среди всех способов обеспечения исполнения обязательств одним из наиболее надежных выступает залог, при этом одним из самых востребованных способов является залог недвижимости – ипотека.

Преимущества ипотеки перед остальными способами обеспечения обязательств вытекают главным образом из ее предмета – недвижимости. Недвижимость обладает высокой стоимостью, она всегда ликвидна и в отличие от остального имущества практически не подлежит износу и не падает в цене. Столь ценные свойства недвижимости способны побудить залогодателей к надлежащему исполнению обязательств.

Нормативно-правовой основой регулирования правоотношений связанных с ипотекой (залогом недвижимости), является, прежде всего, Конституция Кыргызской Республики, Гражданский кодекс Кыргызской Республики, Земельный кодекс Кыргызской Республики, Закон Кыргызской Республики «О залоге».

Формирование институтов, регулирующих залог недвижимости, определялось двумя главными причинами: формированием правовой конструкции залога недвижимости и формированием государственных систем регулирования оборота недвижимостей.

В кыргызском законодательстве ипотека как форма залогового обеспечения недвижимым имуществом в первый раз была закреплена в Законе Кыргызской Республики «О залоге» от 6 марта 1992 года.

В тот период, в статье 44 вышеуказанного Закона «О залоге» были определены «Понятие и особенности ипотеки». Согласно действовавшей на тот период нормы, ипотекой признавался залог предприятия, строения, здания, сооружения или иного объекта, непосредственно связанного с землей, вместе с соответствующим земельным участком или правом пользования им. В случае ипотеки предприятия, строения, здания, сооружения и других объектов, одновременно осуществлялся залог права пользования соответствующим земельным участком.

В последующем были приняты Закон Кыргызской Республики «О залоге» от 27 июня 1997 года и Закон Кыргызской Республики «Об ипотеке» от 29 мая 1999 года, согласно которого было дано понятие ипотеке, как способу обеспечения исполнения денежного или выраженного в денежной форме обязательства под залог права собственности или иного вещного права на недвижимое имущество.

12 марта 2005 года, в связи с принятием нового Закона Кыргызской Республики «О залоге», ранее принятые законы «О залоге», «Об ипотеке» были признаны утратившими силу.

С момента закрепления в законодательстве понятия «ипотеки» и до настоящего времени, нормативно-правовая база Кыргызской Республики, регулирующая данную часть правоотношений, постоянно подвергается изменениям и дополнениям.

Наиболее существенными изменениями в законодательстве, стали изменения, касающиеся вопросов обращения взыскания на заложенное имущество, в том числе и по ипотеке.

Претерпели существенные изменения правила обращения взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке. Во-первых, упрощена процедура заключения соглашения между залогодержателем и залогодателем об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке. Вопрос о внесудебном порядке обращения взыскания на закладываемое имущество может быть решен уже при подписании договора ипотеки, что является достаточно привлекательным для залогодержателя.

Также несколько были изменены правила проведения торгов при реализации предмета ипотеки. В целом действующее законодательство соблюдает интересы залогодателя и залогодержателя. Однако, имеются определенные пробелы в законодательстве, требующие усовершенствования.

В соответствии с действующим на сегодняшний день Законом Кыргызской Республики «О залоге», согласно статьи 35 установлено, что ипотека – это способ обеспечения исполнения денежного или выраженного в денежной форме обязательства под залог права собственности или иного вещного права на недвижимое имущество или залог, который содержит недвижимое имущество в составе предмета залога, в том числе залог предприятия как имущественного комплекса.

Особенности ипотеки земель сельскохозяйственного назначения регулируются земельным законодательством Кыргызской Республики. Договор об ипотеке заключается с соблюдением общих правил Гражданского кодекса Кыргызской Республики о заключении договоров, Закона Кыргызской Республики «Об управлении землями сельскохозяйственного назначения», а также положений Закона «О залоге». Недвижимое имущество, на которое установлена ипотека, остается у залогодателя в его владении и пользовании. Передача предмета ипотеки во владение залогодержателя не означает, что такой залог является залогом, но он подлежит обязательной государственной регистрации в органе, осуществляющем регистрацию прав на недвижимое имущество.

Предметом ипотеки может быть право собственности или иное вещное право на недвижимое имущество: земельные участки, включая земли сельскохозяйственного назначения, здания, сооружения, жилые дома, квартиры в многоквартирном доме и/или части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат, дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения, иное имущество, отнесенное законодательством Кыргызской Республики к недвижимому имуществу, кроме зданий и сооружений гидроэлектростанций и водохранилищ.

Правила настоящего Закона применяются к ипотеке незавершенного строительством недвижимого имущества, в том числе зданий и сооружений.

Если иное не предусмотрено договором, главная вещь, являющаяся предметом ипотеки, считается заложенной вместе с принадлежностями как единое целое. Часть имущества, раздел которого в натуре невозможен без изменения его свойств и назначения (неделимая вещь), не может быть самостоятельным предметом ипотеки.

Правила об ипотеке недвижимого имущества соответственно применяются к залому права пользования земельным участком, прав арендатора по договору об аренде такого имущества (право аренды), поскольку иное не установлено законом и не противоречит существу отношений.

Залог земельных участков, предприятий и другого недвижимого имущества может возникать лишь постольку, поскольку их оборот не ограничивается законодательством Кыргызской Республики.

В соответствии со статьями 324, 325 Гражданского кодекса Кыргызской Республики в силу залога кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право, в случае неисполнения, ненадлежащего исполнения должником этого обязательства, получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит это имущество (залогодателя), за изъятиями, установленными законом.

Залогодержатель имеет право получить на тех же началах удовлетворение из страхового возмещения за утрату или повреждение заложенного имущества, независимо от того, в чью пользу оно застраховано, если только утрата или повреждение не произошли по причинам, за которые залогодержатель отвечает.

Залог возникает в силу договора или на основании закона. Правила Гражданского кодекса о залоге, возникающем в силу договора, соответственно применяются к залому, возникающему на основании закона, если законом не установлено иное.

Правила о залоге, содержащиеся в Гражданском кодексе, применяются к залому недвижимого имущества (ипотеке) в случаях, когда законом, регулирующим правоотношения по залому, не установлены иные правила.

Таким образом, законодатель описывает ипотеку как залог земельных участков, предприятий, зданий, сооружений, квартир и иного недвижимого имущества. Из выше приведенных определений следует, что ипотека представляет собой разновидность залога, выделенную по аспекту предмета - недвижимому имуществу.

Отличительной чертой ипотеки является ее предмет: из всех видов имущества им служит только недвижимость. Достоинством недвижимости как предмета залога является следующее:

- недвижимость сравнительно мало подвержена гибели или внезапному исчезновению, а ее наличие легко проверяется;
- недвижимость обладает осложненной оборотоспособностью, так как необходима государственная регистрация перехода прав на нее, а в некоторых случаях и сделок с ней, что позволяет контролировать ее отчуждение;

– стоимость недвижимости имеет общую тенденцию к повышению, что дает кредитору определенную гарантию того, что задолженность будет погашена в полном объеме. Высокая стоимость недвижимости и риск ее потери является мощным стимулом, побуждающим должника к своевременному исполнению своих обязательств.

В силу законной формулы залога, ипотека порождает у залогодержателя право в случае несоблюдения должником обеспеченного залогом недвижимости обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно перед иными кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными законодательством, а в предусмотренных законодательством случаях – путем передачи предмета ипотеки в собственность залогодержателя (статьи 334, 335 Гражданского кодекса Кыргызской Республики).

Другая особенность ипотеки состоит в обязательности государственной регистрации ипотеки как обременения в Едином государственном реестре по регистрации прав на недвижимое имущество. Именно с момента государственной регистрации ипотека считается возникшей для третьих лиц, с этим же моментом закон связывает и возникновение права залога (статьи 180, 328 Гражданского кодекса Кыргызской Республики).

Ипотека как обременение порождает у собственника соответствующие ограничения по распоряжению предметом ипотеки, которые выражаются в возможности отчуждения заложенной недвижимости, передачи ее в аренду или безвозмездное пользование другим лицам, совершения иных распорядительных сделок только с согласия залогодержателя (статья 332 Гражданского кодекса Кыргызской Республики).

В гражданском обороте ипотека выполняет две функции – обеспечительную и оборотную.

Для целей характеристики ипотеки представляется целесообразным выделять следующие типы ипотеки:

– По основанию возникновения следует различать договорную ипотеку и ипотеку в силу закона.

– В зависимости от разновидностей недвижимого имущества, которое может быть обременено ипотекой, различают: залог земельных участков, предприятий, зданий, сооружений, квартир, жилых домов и другого недвижимого имущества.

– Сообразно рангу ипотечного кредитора ипотека может делиться на предшествующую и последующую.

Согласно законодательству ипотека оформляется отдельным договором ипотеки и является неотъемлемой частью основного договора об обязательстве. Зачастую, договор ипотеки обеспечивает выполнение обязательств по кредитному договору или договору о займе.

Сторонами договора ипотеки являются залогодатель (собственник имущества) и залогодержатель (кредитор или залогомодавец).

Таким образом, согласно законодательству Кыргызской Республики ипотека (залог недвижимости) является одной из разновидностей залога, которое обеспечивает исполнение обязательства.

Резюме

А. Т. Уметова

(КР ҰҒА Философия және саяси-құқықтық білімдер институты, Бішкек, Қырғызстан)

ИПОТЕКАНЫ НОРМАТИВТІК-ҚҰҚЫҚТЫҚ РЕТТЕУ ЖӘНЕ ОНЫҢ ЕРЕКШЕЛІКТЕРІ ҚЫРҒЫЗСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНДА МІНДЕТТЕМЕЛЕРДІ ОРЫНДАУДЫ ҚАМТАМАСЫЗ ЕТУ ТӘСІЛІ РЕТІНДЕ

Мақалада Қырғыз Республикасының заңнамасына сәйкес, ипотеканы құқықтық реттеудің аспектілері қарастырылған. Мақалада ипотекамен байланысты қатынастарды реттеуші нормативті-құқықтық базаның қалыптасуы кезең-кезеңімен баяндалады, заңнамаға кейбір талдау келтіріледі. Бұдан басқа мақалада ипотеканың ерекшеліктері мен қызметтері, мәні мен маңызы ашып көрсетіледі.

Тірек сөздер: ипотека, кепіл, кепіл ұстаушы, кепіл беруші, жылжымайтын мүлік, ипотекалық несие.

Summary

A. T. Umetova

(Institute of philosophy, political and legal studies of national Academy of Sciences of the Kyrgyz Republic,
Kyrgyzstan)

FEATURES AND LEGAL REGULATION OF MORTGAGE AS WAY OF SECURING THE PERFORMANCE OF OBLIGATIONS IN THE KYRGYZ REPUBLIC

The article presents the main aspects of the legal framework for mortgages according to the legislation of the Kyrgyz Republic. The article describes the gradual formation of the legal framework governing the relations associated with a mortgage, gives some analysis of the legislation. The article points out the features and functions, value and subject of the mortgage.

Keywords: mortgage, pledge, the pledgee, the pledgor, real estate, mortgage loan.

Постутила 05.06.2014г.