**Ипотека в силу закона.**

Ипотека по своей правовой природе является формой залога недвижимого имущества, при котором имущество является собственностью должника, но при этом его кредитор в случае невыполнения должником своих обязательств по выплате денежных средств получает право на реализацию заложенного ему недвижимого имущества в целях возврата переданных должнику денежных средств. Иными словами, обязательством должника является погашение кредита, а залог недвижимости является формой обеспечения исполнения финансовых обязательств должника перед его кредитором.

Так, ст. 1 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (далее - Закон об ипотеке) установлено, что по договору о залоге недвижимого имущества (договору об ипотеке) одна сторона - залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны - залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными федеральным законом. Имущество, на которое установлена ипотека, остается у залогодателя в его владении и пользовании.

В теории гражданского права принято различать два вида ипотеки: ипотека в силу закона и ипотека в силу договора.

Ипотека в силу закона - это форма ипотеки, которая возникает по обстоятельствам, указанным в законе, вне зависимости от воли и желания сторон.

Примером ипотеки в силу закона может являться п. 5 ст. 488 ГК РФ, согласно которому, если иное не предусмотрено договором купли-продажи, с момента передачи товара покупателю и до его оплаты товар, проданный в кредит, признается находящимся в залоге у продавца для обеспечения исполнения покупателем его обязанности по оплате товара.

Аналогичное правило применяется к договору о продаже товара в кредит с условием о рассрочке платежа.

При передаче под выплату ренты земельного участка или другого недвижимого имущества получатель ренты в обеспечение обязательства плательщика ренты приобретает право залога на это имущество.

Также обеспечение исполнения обязательств по договору залогом в силу закона установлено для застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей), с учетом особенностей, предусмотренных ч. 2.1 ст. 13 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", за исключением случаев привлечения застройщиком денежных средств участников долевого строительства при размещении таких средств на счетах эскроу, а также для обеспечения обязательства покупателя по оплате приобретенного в рассрочку государственного или муниципального имущества.

Ипотека в силу закона применяется также при приобретении земельного участка, жилых домов или квартир за счет кредитных (заемных) средств.

В отличие от ипотеки в силу закона, ипотека в силу договора - это залог недвижимости, возникающий на основании заключенного сторонами договора.

Ипотека в силу договора заключается в целях обеспечения выполнения должником обязательств по договору займа или кредитному договору. В данном случае ипотека не является самостоятельным обязательством, а лишь выполняет обеспечительную функцию по первоначальному договору займа или кредитному договору.

Государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости подлежат права собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним. Также подлежат государственной регистрации ограничения (обременения) прав на недвижимость, в том числе ипотека.

Необходимо отметить, что ипотека в силу договора отличается от ипотеки в силу закона еще и тем, что договорная ипотека подлежит государственной регистрации лишь по совместному заявлению обеих сторон договора. Государственная регистрация ипотеки, возникающей в силу нотариально удостоверенного договора об ипотеке, может осуществляться также на основании заявления нотариуса, удостоверившего договор об ипотеке. При наличии управляющего залогом государственная регистрация ипотеки осуществляется на основании совместного заявления залогодателя и управляющего залогом, который действует на основании нотариально удостоверенной доверенности, выданной залогодержателем (залогодержателями). Вместе с указанным совместным заявлением представляется договор (договоры), на основании которого возникло обеспечиваемое ипотекой обязательство, а также договор управления залогом или договор синдицированного кредита (займа).

В свою очередь, государственная регистрация ипотеки в силу закона осуществляется на основании заявления залогодержателя или залогодателя либо нотариуса, удостоверившего договор, влекущий за собой возникновение ипотеки в силу закона, без уплаты государственной пошлины. Государственная регистрация ипотеки в силу закона осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности лица, чьи права обременяются ипотекой, если иное не установлено федеральным законом. Права залогодержателя по ипотеке в силу закона могут быть удостоверены закладной.

При государственной регистрации ипотеки в силу закона внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о залогодержателе осуществляется на основании договора, из которого возникло обеспечиваемое ипотекой обязательство. При этом истребование у заявителя иных касающихся залогодержателя документов и сведений не допускается.