

Секция «Юриспруденция»

**Залог недвижимости в праве ФРГ**

**Новоселова Анна Андреевна**

*Аспирант*

*Национальный исследовательский университет - Высшая школа экономики,*

*Факультет права, Москва, Россия*

*E-mail: novoselova.a@gmail.com*

Право Германии предоставляет участникам залоговых правоотношений довольно широкий спектр правовых механизмов. При этом, залоговое право может быть как акцессорным по отношению к основному обязательству (например, ипотека), так и абстрактным (например, поземельный долг).

Система залоговых прав на недвижимость в ФРГ включает в себя три залоговых права:

1. ипотека;
2. поземельный долг;
3. рентный долг.

**Ипотека**

Ипотека представляет собой обременение, которое возникает на основании вещного договора, заключаемого между залогодателем и залогодержателем. Запись об ипотеке в поземельной книге обязательно должна содержать указание на требование (возможно, будущее или условное), для которого ипотека устанавливается; указание на кредитора; указание денежной суммы требования; ипотека простирается и на договорный процент, когда он записан [1, с. 524-525].

В праве Германии существует несколько видов ипотеки, которые четко классифицированы. Ипотека возникает в силу договора и закона. Среди договорных выделяют оборотную ипотеку, обеспечительную ипотеку, ипотеку с предельной суммой, общую ипотеку. На основании закона возникает принудительная ипотека и ипотека по решению суда.

**Поземельный долг**

Поземельный долг – обременение земельного участка, которое заключается в том, что лицу, в пользу которого установлено обременение, выплачивается определенная денежная сумма за счет земельного участка (параграф 1191 ГГУ).

Поземельный долг – это самостоятельное право, которое отличается от ипотеки отсутствием требования как основания его возникновения. Поземельный долг возникает в качестве средства обеспечения обязательства по соглашению сторон.

В вещном праве Германии поземельный долг – вещное право требовать уплаты определенной денежной суммы за заложенный земельный участок, либо подобное вещное право (например, право собственности на квартиру или право застройки). Поземельный долг часто используют в качестве обеспечения в кредитных обязательствах.

Как правило, поземельный долг представляет собой ипотечный долг. В подтверждение возникновения ипотечного долга учреждением, ведущим государственный реестр недвижимого имущества (поземельной книги) выдается закладная.

Поземельный долг – абстрактное обеспечение. Помимо Германии, абстрактное обеспечение в виде поземельного долга используется еще, например, в Швейцарии. Такие

способы обеспечения оказались настолько удобны, что практически вытеснили классические акцессорные типы ипотеки [2, с.81].

### **Рентный долг**

Рентный долг является разновидностью поземельного долга. Фактически, рентный долг – определенная денежная сумма, которая выплачивается за счет земельного участка регулярными платежами. При установлении рентного долга устанавливается также сумма, по итогам выплаты которой в полном размере рентный долг подлежит прекращению.

Результаты исследования позволяют сделать вывод о комплексной классификации системы залоговых прав в праве Германии и о различном правовом характере отдельных видов залога. Наличие выбора вида залогового права способствует развитию предпринимательской деятельности и расширяет круг способов обеспечения обязательств.

### **Литература**

1. Базанов И.А. Происхождение современной ипотеки. Новейшие течения в вотчинном праве в связи с современным строем народного хозяйства. – М.: «Статут», 2004 г.
2. Губарева А.В., Латырев А.Н. Недвижимость за рубежом. Правовые вопросы: учебное пособие. – Москва: Проспект; Екатеринбург: Издательский дом «Уральская государственная юридическая академия», 2011 г.