Стремительный переход к рыночным отношениям, произошедший в России в конце прошлого века, остро поставил проблему надлежащего исполнения хозяйствующими субъектами своих обязательств. Ставшая массовой практика неисполнения договоров в условиях низкой правовой грамотности и отсутствия надлежащей судебной защиты привела на грань банкротства многие предприятия и нанесла значительный ущерб отечественной экономике. Поэтому существенно возрос интерес к различным способам обеспечения исполнения обязательств. Одним из самых надежных был признан залог. Его надежность проявляется в том, что интересы кредитора остаются защищенными, несмотря на возможные изменения финансового состояния должника (залогодателя). Кроме того, залог обладает ярко выраженной стимулирующей функцией, так как в большинстве случаев залогодателем является сам должник, заинтересованный в возврате переданного в залог имущества. В тех случаях, когда залогодателем является не должник, а третье лицо, стимулирующая функция залога выражается в том, что кредитор-залогодержатель в лице залогодателя приобретает «союзника», не меньше, чем он сам, заинтересованного в надлежащем исполнении должником основного обязательства.

Законодательство различает залог движимого имущества и залог недвижимого имущества (ипотеку). Залог недвижимого имущества регулируется Федеральным законом №102 «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 года. Закон об ипотеке содержит нормы материального и процессуального права. В первую очередь предметом регулирования Закона об ипотеке являются правоотношения между залогодателем и залогодержателем по поводу предмета залога. ***Материальные нормы*** Закона об ипотеке определяют:

· основания возникновения ипотеки;

· перечень имущества, которое может быть предметом ипотеки;

· объект прав и обязанностей залогодателя и залогодержателя;

· требования к договору об ипотеке;

· порядок выдачи закладной и условия нахождения ее в гражданско-правовом обороте;

· порядок обращения взыскания на заложенное имущество и его реализацию;

· особенности ипотеки отдельных видов недвижимости.

***Процессуальные нормы*** Закона об ипотеке определяют:

· порядок государственной регистрации ипотеки;

· документы, необходимые для государственной регистрации ипотеки и требования к ним;

· порядок погашения записи об ипотеке;

· особенности государственной регистрации ипотеки в силу закона;

· основания для отложения и отказа в регистрации ипотеки;

· действия с закладными.

Подводя итог, следует отметить, что залог занимает особое место среди способов обеспечения исполнения гражданско-правовых обязательств. Несмотря на наметившуюся в последние годы тенденцию к некой стабильности в экономике нашего государства, тем не менее периодически возникают негативные явления, присущие переходному периоду: инфляция, банкротство, неплатежи за поставленные товары, выполненные работы или оказанные услуги. В этом смысле залог обладает несомненным преимуществом. Во-первых, договор залога имущества обеспечивает наличие и сохранность этого имущества до того момента, пока должник не рассчитается с кредитором. При этом стоимость заложенного имущества будет возрастать пропорционально уровню инфляции. Во-вторых, залог имущества должника обеспечивает кредитору-залогодержателю возможность удовлетворить свои требования за счет предмета залога преимущественно перед другими кредиторами. В-третьих, реальная опасность потерять имущество в натуре (предметом залога выступает, как правило, наиболее ценное имущество) является хорошим стимулом для должника исполнить свои обязательства надлежащим образом и в срок.

Е. Головченко, заместитель начальника Белокалитвинского отдела Управления Росреестра по Ростовской области.