

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«Российский государственный профессионально-педагогический
университет»
Институт гуманитарного и социально-экономического образования
Кафедра права

К ЗАЩИТЕ ДОПУСКАЮ:
Заведующая кафедрой права
_____ А.А. Воронина
« ____ » _____ 2017 г.

**ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ИПОТЕКИ (ЗАЛОГА) ЖИЛЫХ
ПОМЕЩЕНИЙ**

Дипломная работа
по направлению подготовки 44.03.04 Профессиональное обучение
(по отраслям)
профиля подготовки «Правоведение и правоохранительная деятельность»
специализации «Правозащитная деятельность»

Идентификационный код ДР: 130

Исполнитель:
студент группы ПВД-412 _____ Д.Н. Козлова
(подпись)

Руководитель:
канд. фил. наук, доцент _____ О.В. Шмурыгина
(подпись)

Нормоконтролер:
ст. преподаватель _____ К.А. Игишев
(подпись)

Екатеринбург 2017

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	3
1. ПРАВОВАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ИПОТЕКИ (ЗАЛОГА) ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ	7
1.1. Понятие и виды ипотеки (залога) жилого помещения	7
1.2. Государственная регистрация ипотеки (залога) жилого помещения	15
2. ОСОБЕННОСТИ РЕГУЛИРОВАНИЯ ОТДЕЛЬНЫХ ВИДОВ ИПОТЕКИ	22
2.1. Ипотека земельных участков, предоставленных для индивидуального жилищного строительства	22
2.2. Особенности ипотеки жилых домов и квартир	27
2.3. Накопительно-ипотечная система жилищного обеспечения военнослужащих	31
АНАЛИЗ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ	38
МЕТОДИЧЕСКАЯ РАЗРАБОТКА	50
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	55
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	58

ВВЕДЕНИЕ

Государственная политика Российской Федерации в сфере жилищных вопросов направлена на помощь гражданам и создание таких условий для них, при помощи которых любой человек мог бы приобрести или построить жилье не только за счет своих собственных средств, но и при помощи ипотечных заемных ресурсов.

Экономическое положение любого государства, устойчивость и результативность гражданского оборота заключаются в непосредственной прямолинейной связи с честностью и исполнительностью участников гражданских правоотношений, а также важную роль играет связь с исполнением обязательств, обусловленных договором.

Государство рассматривает ипотечное кредитование как возможность, благодаря которой решить задачи социальной важности станет возможно: проблемы недостатка жилых помещений, квадратных метров, проблемы денежного обеспечения строительства и иные.

Если не знать всего механизма ипотечного жилищного кредитования, вам все покажется сложным и запутанным, что не захочется лезть в этот омут. Но при детальном рассмотрении и изучении рынка ипотечного кредитования, а также при проведении его анализа, он перестанет казаться вам непонятным и необъятным. Главное только начать.

Как известно, обязательства захватывают основной спектр гражданского оборота. Почти каждый гражданин в нашем современном обществе и абсолютно любое юридическое лицо ежедневно вступают в обязательственные отношения. Для гарантии исполнения данных обязательств в законодательстве предусматриваются специализированные меры, раскрывающие и обеспечивающие способы исполнения обязательств каждой из сторон.

Среди способов обеспечения исполнения обязательств можно выделить и ипотеку, как один из наиболее надежных способов, так как ипотека – залог

недвижимости. Именно предмет залога при ипотеке, недвижимость, дает данному способу преимущество перед остальными. Недвижимость стабильна, обладает достаточно высокой стоимостью на рынке и всегда остается актуальным способом инвестировать денежные средства.

Актуальность темы дипломной работы обусловлена несколькими факторами. Первым фактором является популяризация залога недвижимости как способа приобретения жилых площадей, что вызывает потребность в регулировании данных отношений с правовой точки зрения, расширения спектра правовых норм, регулирующих отношения, возникающие при оформлении ипотечного кредита, а также их анализ, выводы после которого помогут дальнейшему совершенствованию этих норм. Вторым фактор – растущий интерес и низкая исследованность теоретического и практического аспектов ипотеки в правовом направлении. Третий фактор – исследование и анализ данной темы для дальнейшего использования информации при оформлении ипотеки в личных целях.

Объектом исследования являются гражданско-правовые отношения, возникающие на основе использования ипотеки (залога) жилого помещения.

Предметом исследования выступают нормы права, раскрывающие особенности ипотеки (залога) жилого помещения, а также практика их применения.

Цель исследования: осуществление комплексного анализа правовых норм, регулирующих вопросы об ипотеке (залоге) жилого помещения, выявление недостатков и предложение путей исправления и устранения этих недостатков.

Для достижения указанной цели поставлены следующие задачи:

- раскрыть понятие и виды ипотеки (залога) жилого помещения;
- рассмотреть процедуру государственной регистрации ипотеки (залога) жилого помещения;
- проанализировать особенности ипотеки земельных участков, предоставленных для индивидуального жилищного строительства;

- определить особенности ипотеки жилых домов и квартир;
- выявить особенности накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих.

Теоретическая основа исследования представлена трудами следующих авторов: А.В. Афолина, В.Р. Бугрова, Д.Ю. Гайдин, М.М. Гацалов, Л.Ю. Грудцына, М.Н. Козлова, Ю.Л. Грузицкий, М.Э. Грушевский, А.В. Заикин, П.В. Ильменейкин, К.И. Карабанова, В.И. Колесников, К.А. Новиков, Я.В. Паттури, Д.Б. Пашов, Ю.Е. Пичугин, В.В. Смирнова, З.П. Лукина, В.В. Ткаченко, В.А. Зимин, Т.В. Чуева, Д. А. Шевчук.

Методологическую основу исследования составили такие методы как: анализ, синтез, сравнение, метод индукции и дедукции, диалектический метод и др.

Нормативной основой исследования выступают основные нормативные правовые акты по заявленной теме. Прежде всего, это Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12 декабря 1993)¹ (далее по тексту – Конституция РФ), Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 № 51-ФЗ² (далее по тексту – ГК РФ), Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 № 188-ФЗ³ (далее по тексту – ЖК РФ), Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»⁴ (далее по тексту ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»).

При написании дипломной работы были использованы материалы судебной практики, с помощью которых сделаны выводы о правоприменительной практике по вопросу правового регулирования ипотеки (залога) жилого помещения.

¹ Российская газета. 1993. 25 дек.

² Российская газета. 2008. 22 мая.

³ Российская газета. 2005. 12 янв.

⁴ Российская газета. 1998. 22 июл.

Дипломная работа состоит из введения, трёх глав, методической разработки урока и заключения.

В первой главе рассматриваются теоретические аспекты ипотеки (залога) жилого помещения, а именно ее правовая характеристика. Раскрывается понятие ипотеки (залога) жилого помещения, рассматриваются ее виды, а также государственная регистрация.

Во второй главе рассматриваются особенности отдельных видов ипотеки (залога) жилого помещения, а именно особенности ипотеки земельных участков с целью индивидуального строительства, особенности ипотеки жилых домов и квартир, а также рассматривается накопительно-ипотечная система жилищного обеспечения военнослужащих.

Третья глава посвящена анализу судебной практике, на основе которого сделаны выводы, оформленные в заключительной части квалификационной работы.

1. ПРАВОВАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ИПОТЕКИ (ЗАЛОГА) ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

1.1. Понятие и виды ипотеки (залога) жилого помещения

Ипотечное кредитование – долгосрочный кредит, предоставляемый юридическому или физическому лицу банками под залог недвижимости: земли производственных и жилых зданий, помещений, сооружений. Самый распространенный вариант использования ипотеки в России — это покупка физическим лицом квартиры в кредит. Закладывается при этом, как правило, вновь покупаемое жилье, хотя можно заложить и уже имеющуюся в собственности квартиру.

Ипотечное кредитование как система стало формироваться в период развития капитализма лишь к концу XVIII в. с появлением первых специализированных кредитных учреждений. Правительства европейских стран с первых лет работы ипотечных институтов уделяли большое внимание законодательному регулированию их деятельности. Довольно рано в европейских странах появились законодательные системы, регулировавшие основы ипотечного кредитования. Так, в Пруссии в 1783 г. появился первый в мире Устав об ипотеке, а в Австрии в 1811 г. – Гражданское уложение¹.

Ипотека (*hypothecate, hypotheca*) – термин, который впервые появился в Греции в VI веке до н.э. и был связан с обеспечением ответственности должника перед кредитором определенными земельными владениями. В древнем римском праве *hypotheca* была разновидностью залога, ею именовался залог имущества, при котором заложенная вещь оставалась во владении и пользовании должника. Позднее под ипотекой понимали исключительно залог недвижимого имущества².

16 июля 1998 Государственной Думой Российской Федерации был

¹Колесников В.И. Банковское дело // Москва: Финансы и статистика, 2014. С. 49

²Что такое ипотека и каких видов она бывает // Интернет-портал «РИА Новости»; URL: <https://ria.ru/spravka/20130716/948967707.html> (дата обращения 03.05.2017)

принят ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Данный закон является первым в истории России специальным законом, стабилизирующих концепцию взаимоотношений, основывающихся на залоге недвижимого имущества. Также вопросы, связанные с ипотекой, в Российской Федерации регулируют такие нормативные правовые акты как ГК РФ, ЖК РФ, Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (с изменениями и дополнениями)¹ (далее по тексту ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»), Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 218-ФЗ «О кредитных историях»² (далее по тексту ФЗ «О кредитных историях») и другие нормативные правовые акты.

В настоящее время под ипотекой стоит понимать договор залога недвижимого имущества, что отсылает нас к таким нормам российского законодательства как ст. 334 ГК РФ и ст. 1 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Исходя из этих статей можно сказать следующее: по договору ипотечного кредитования одна сторона – залогодержатель, обладает правом приобретения от второй стороны – залогодателя удовлетворенности собственных денежных требований по обязательству, заключенному между сторонами, из стоимости заложенной залогодателем недвижимости. Получается, что ипотечное кредитование это не стандартный кредит, к которому мы привыкли, а это возможность приобретения недвижимого имущества путем оплаты его в будущем при использовании уже в настоящем. Если залогодатель не исполняет кредитные обязательства, кредитор вправе обратиться в суд с требованиями о наложении взыскания на жилое помещение. В свою очередь заемщик остается без недвижимости, а кредитор приобретает все права на нее.

Перечень имущества, которое может быть заложено по договору ипотеки, ограничен законодательно. Так, может быть заложено недвижимое

¹Российская газета. 2015. 17 июл.

²Российская газета. 2005. 13 янв.

имущество, указанное в п. 1 ст. 130 ГК РФ, права на которое зарегистрированы в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в том числе:

1) земельные участки, за исключением земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, или части земельного участка, площадь которой меньше минимального размера, установленного нормативными актами субъектов Российской Федерации и нормативными актами органов местного самоуправления для земель различного целевого назначения и разрешенного использования (ст. 63 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»);

2) предприятия, а также здания, сооружения и иное недвижимое имущество, используемое в предпринимательской деятельности;

3) жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат;

4) дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения;

5) воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты¹.

Не допускается ипотека следующего имущества:

1) изъятого из оборота;

2) имущества, на которое в соответствии со ст. 69 Федерального закона от 2 октября 2007 г. № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве»² (далее по тексту ФЗ «Об исполнительном производстве») не может быть обращено взыскание (оно указано в перечне видов имущества граждан, на которое не может быть обращено взыскание по исполнительным документам);

3) имущества, в отношении которого предусмотрена обязательная

¹Афонина А. В. Жилищное право; URL: <http://uristinfo.net/zhilischnoe-pravo/103-afonina-zhilischnoe-pravo-uch-posobie/2626-glava-13-ipoteka-zhilyh-pomeschenij.html> (дата обращения 03.05.2017)

²Российская газета. 2007. 6 окт.

приватизация либо приватизация которого запрещена.

Данная норма применима в отношении жилых помещений, предоставленных гражданам по договорам социального найма после 1 марта 2005 г., а также находящихся в аварийном состоянии, в общежитиях, в домах закрытых военных городков, а также служебных жилых помещений, за исключением жилищного фонда совхозов и других сельскохозяйственных предприятий, к ним приравненных, и находящегося в сельской местности жилищного фонда стационарных учреждений социальной защиты населения. Эти вышеперечисленные помещения не могут быть приватизированы, и поэтому они не могут быть предметом ипотеки¹.

Вариантов классификаций ипотеки жилых помещений существует множество: в зависимости от объекта кредитования, в зависимости от предоставляемых льгот, в зависимости от условий предоставления кредита, в зависимости от способа обеспечения, валюты кредита и другие².

В зависимости от объекта кредитования можно выделить несколько видов ипотеки: на квартиру в новостройке, на приобретение квартиры на вторичном рынке, на загородную недвижимость, на комнату в коммунальной квартире, на долю в жилом помещении³.

В современном обществе широко распространено приобретение квартир в новостройках с использованием ипотеки – первичный рынок. Такая тенденция обусловлена желанием граждан создать в квартире свою атмосферу, желание жить там, где еще никто не жил – чувство собственности. Данный вид ипотечного кредитования позволяет купить квартиру еще на этапе строительства многоквартирного дома. С точки зрения выплаты процентов по кредиту, данный вид является самым затратным,

¹Афонина А. В. Жилищное право; URL: <http://uristinfo.net/zhilischnoe-pravo/103-av-afonina-zhilischnoe-pravo-uch-posobie/2626-glava-13-ipoteka-zhilyh-pomeschenij.html> (дата обращения 03.05.2017)

²Виды ипотеки. Преимущества и недостатки; URL: http://mir-fin.ru/vidy_ipoteki.html (дата обращения 04.05.2017)

³Там же

так как процентные ставки самые высокие, но этот фактор смягчает цена самой квартиры в новостройке, так как зачастую она ниже стоимости квартире на вторичном рынке. Следует помнить, что банки, которые занимаются ипотечным кредитованием новостроек, сотрудничают лишь с определенными застройщиками, в которых они уверены, поэтому не в каждом банке можно взять ипотеку на понравившуюся вам квартиру на первичном рынке.

Не менее популярной является ипотека на вторичном рынке. Данный спектр рынка недвижимости привлекает покупателей, которые не готовы рисковать своими денежными средствами и неохотно идут на контакт с компаниями-застройщиками. При выборе данного варианта ипотечного кредитования основными плюсами являются: невысокая процентная ставка кредита, скоростью оформления, а также наличием различных подпрограмм, дающих право на льготы при получении ипотечного кредита.

Реже встречаются такой вид ипотеки как ипотека на загородную недвижимость, с помощью которой появляется возможность приобрести загородный дом. С данным видом ипотечного кредитования банки связываются реже, так как основная цель для банка – получение прибыли, а если залогодатель не исполнит обязательства перед залогополучателем, то в собственность последнего переходит загородная недвижимость, за покупкой которой обращаются реже, чем за покупкой квартиры.

В больших населенных пунктах имеет место быть ипотека на покупку комнаты в коммунальных квартирах. При оформлении данного вида ипотеки заемщику необходимо предоставить нотариально удостоверенный отказ других соседей по квартире от права преимущественного приобретения собственности, либо также нотариально удостоверенное заявление – уведомление о том, что предложение от продавца поступало и осталось без ответа¹. Банки на такие сделки наиболее активно идут при условии,

¹Виды ипотеки. Преимущества и недостатки; URL: http://mir-fin.ru/vidy_ipoteki.html (дата обращения 04.05.2017)

если залогодатель уже имеет в этой квартире жилую площадь в собственности и желает стать собственником всей квартиры.

Крайне редко встречается ипотека на долю в жилом помещении, так как банки опасаются такого варианта ипотечного кредитования, потому что зачастую приобретение ипотеки на долю в жилом помещении связано с разводом супругов, поэтому большие шансы на получение ипотеки в данном случае имеют супруги, после развода которых прошло значительное количество времени или же у них появились новые семьи.

В зависимости от условий предоставления кредита существуют следующие виды ипотеки: стандартная или типовая, с переменными выплатами, с нарастающими платежами, «пружинная», ролloverная, без первоначального взноса, с обратным аннуитетом¹.

Если выдается стандартная или типовая ипотечная ссуда, то это означает, что заемщик получает от кредитора некоторую сумму, а затем погашает задолженность равными, как правило, ежемесячными, взносами². Срок предоставления данной ипотечной ссуды бывает достаточно продолжительный, до 30 лет.

Существует также ипотечное кредитование с переменными выплатами. Этот вид кредитования погашается периодически. Сюда относятся кредиты с шаровыми платежами, то есть кредиты единовременного платежа, которые предусматривают:

- кредиты, замораживающие выплаты по процентам до того времени, пока не закончится срок кредита – таким образом, кредит и проценты по нему погашаются по окончании срока. Такие кредиты используются только в ограниченных случаях. Они используются в основном земельными спекулянтами, которые рассчитывают сумму выручки за проданную землю, которая будет составлять полную сумму выплаты кредита с процентами,

¹Виды ипотеки. Преимущества и недостатки; URL: http://mir-fin.ru/vidy_ipoteki.html (дата обращения 04.05.2017)

²Источники финансирования хозяйственной деятельности предприятия; URL: <http://www.refsru.com/referat-9406-9.html> (дата обращения 04.05.2017)

а также прибыль от продажи;

- кредиты, предусматривающие частичную амортизацию и итоговый шаровой платеж – в этом случае допускается частичная амортизация до истечения срока кредита;

- кредиты, предусматривающие только выплату процентов – таким образом, выплачивается итоговый платёж основной суммы в единовременном порядке по истечению срока кредита, а проценты по нему выплачиваются ежемесячно¹.

Ипотека с нарастающими платежами (ИНП) предусматривает переменные выплаты. В течение, например, первых трех лет платежи по ним остаются низкими, однако в течение последующих лет они достигают уровня, позволяющего полностью самортизировать кредит. В первые годы ИНП дает отрицательную амортизацию (ипотечная постоянная ниже процентной ставки). При этом остаток основной суммы долга увеличивается. Для проведения полной амортизации платежи по ИНП последних лет должны превышать уровень выплат по стандартной ипотеке. Инструменты кредитования такого рода позволяют учитывать изменяющиеся условия кредитования, снижают риск процентной ставки и риск ликвидности, обеспечивают эффективность долгосрочных кредитных операций. В странах с нестабильной экономической ситуацией, высоким уровнем инфляции (Турция, Колумбия, Португалия, Израиль, Венгрия, Польша и др.) используются альтернативные инструменты ипотечного кредитования. Они представляют собой платежи с индексацией. Индексации может подлежать как основная сумма долга, так и сумма процентов по кредиту².

«Пружинная ипотека» представляет собой кредит, предусматривающий осуществление равновеликих периодических платежей в счет погашения основной суммы, а также процентных выплат; соответственно, с каждым

¹Грушевский М.Э. Виды ипотечного кредитования; URL: <http://vfn.su/articles/vidi-ipotechnogo-kreditovaniya.html> (дата обращения 04.05.2017)

²Грудцына Л.Ю., Козлова М.Н. Ипотека. Кредит. Комментарий жилищного законодательства. // М.: Изд-во Эксмо, 2016. С. 156.

периодом суммарный платеж снижается. «Пружинная» ипотека представляет самоамортизирующийся ипотечный кредит. Термин «пружинная» означает аналогию с действием пружины. Чем сильнее (больше) ее растягиваешь, тем меньше ее можно растянуть¹.

Ролloverная ипотека, предусматривающая разделение срока кредита на равные временные отрезки и для каждого из них устанавливается своя процентная ставка (т.е. плавающая процентная ставка) в зависимости от той конъюнктуры, которая складывается на рынке.²

Ипотека без первоначального взноса. Первыми банками, которые создали прецедент и отменили первоначальный взнос в 2006 году, стали «Внешторгбанк 24» и «Банк Москвы», объясняя этот шаг тем, что именно нехватка накоплений для взноса – первая причина для не получения ипотечного кредита³. Такие кредиты для банков представляют повышенные риски, в частности риск невозврата, и сам клиент может не справиться с долговой нагрузкой, в то время, как первый взнос является для банка «страховкой» от падения цен на недвижимость и при самом плохом раскладе (дефолт заемщика и падение цен на недвижимость) позволит избежать серьезных потерь⁴.

Первоначальный взнос – это часть стоимости жилья, которая необходима заемщику, чтобы получить ипотечный кредит. Ипотечные программы разных банков отличаются первоначальным взносом, который может составлять от 0% до 75% стоимости приобретаемого жилья. Источником первоначального взноса могут быть сбережения, продажа имеющегося жилья⁵.

Кредит без первоначального взноса можно получить разными

¹Гацалов М.М. Современный экономический словарь-справочник. // Ухта: УГТУ, 2002. С. 79.

²Карabanова К.И. Ипотечные ценные бумаги, понятие и виды // СПС «ГАРАНТ» (Дата обращения 03.05.2017)

³Пичугин Ю.Е. Ипотека без первоначального взноса; URL: <http://www.ipoteka-rus.ru/2/35.html> (дата обращения 04.05.2017)

⁴Там же

⁵Там же

способами. Во-первых, под залог может быть использована уже имеющаяся у заемщика недвижимость - квартира, индивидуальный дом или земельный участок. Этот способ для тех, у кого уже есть своя недвижимость, находящаяся в том же городе или области, что и банк-кредитор. При этом нужно помнить, что банки, как правило, не дают 100% от стоимости закладываемой квартиры. Обычно кредит составляет только 70% от оценочной стоимости, а его размер определяется также размером доходов заемщика. Во-вторых, залогом может являться одновременно имеющееся в собственности жилье и приобретаемое¹.

Ипотека с обратным аннуитетом – финансовое соглашение, согласно которому кредитор периодически выплачивает заемщику заранее оговоренные суммы в зависимости от стоимости недвижимости, которая является обеспечением кредита².

Такие кредиты позволяют пополнить доходы пенсионерам, которые владеют собственностью. Пожилой человек получает пожизненную ренту в обмен на постепенную утрату прав на собственную квартиру. Предполагаемый временной период может быть ожидаемым оставшимся сроком жизни собственника (который постепенно становится пользователем) или же периодом, определенным контрактом³.

Таким образом, благодаря разнообразию видов и преимуществу ипотечного кредитования, получение ипотечного кредита является одним из самых доступных и распространенных способов приобретения жилых помещений в современном обществе, а именно решение проблемы обеспечения себя жильем является первостепенным для многих людей.

1.2. Государственная регистрация ипотеки (залога) жилого помещения

¹Пичугин Ю.Е. Ипотека без первоначального взноса; URL: <http://www.ipoteka-rus.ru/2/35.html> (дата обращения 04.05.2017)

²Паттури Я.В. Экономика недвижимости: Учебное пособие // НовГУ им. Ярослава Мудрого, 2013. С. 31.

³Там же. С.31

Рост цен на недвижимость приводит к непрерывному повышению разрыва между платежеспособностью граждан и ценами на жилье. Обзавестись жильем с помощью договора купли-продажи без использования заемных средств представляется возможным далеко не каждому, в этом случае граждане прибегают к использованию ипотечного кредитования.

Одним из наиболее значимых документов, оказавших существенное влияние на развитие ипотечного права в России, был Вотчинный устав конца XIX века¹.

Развитие правового института ипотеки затормозилось в связи с изменением государственного строя в результате октябрьского переворота 1917 г. Первыми шагами новой власти в жилищной сфере была отмена частной собственности на землю и крупного частного домовладения в городах².

С начала 90-х гг. прошлого столетия, с возникновением рыночных отношений, основанных на признании права частной собственности, ипотечные отношения возрождаются³.

Ипотека как разновидность залога должна быть оформлена путем заключения договора. К договору ипотеки применяются правила о сделках гл. 9 ГК РФ (п. 2 ст. 420), а если она возникла на основании договора, то применяются общие положения об обязательствах (ст. 307-419), если иное не предусмотрено гл. 27 ГК РФ и п.3 ст. 420 ГК.РФ.

Государственная регистрация прав проводится на всей территории Российской Федерации по установленной Федеральным законом от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»⁴ (далее по тексту

¹Грузицкий Ю.Л. Ипотека в Российской империи (из истории становления ипотечных банков) // Деньги и кредит №1. - 2015. С. 62-67.

²Чуева Т.В. Ипотека как возможность приобретения права собственности на жилище; URL: <http://dspace.bsu.edu.ru:8080/jsptui/handle/123456789/7216> (дата обращения 04.05.2017)

³Там же

⁴Российская газета. 1997. 30 июля.

ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним») системе записей о правах на каждый объект недвижимого имущества в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Государственная регистрация ипотеки удостоверяется путем надписи на договоре ипотеки. Свидетельство о государственной регистрации права залогодержателю не выдается.

В соответствии с Указом Президента РФ от 21 мая 2012 г. № 636 «О структуре федеральных органов исполнительной власти»¹ в настоящее время государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним осуществляют Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (далее по тексту Росреестр), действующая в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.06.2009 № 457 «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии» (с изменениями и дополнениями)² и ее территориальные органы, действующие в соответствующих регистрационных округах.

Необходимо выделить, что законодательные нормы, регулирующие ипотеку и государственную регистрацию, дублируют друг друга, тогда как в ст. 29 Закона о регистрации указано, что в Законе об ипотеке могут устанавливаться только особенности государственной регистрации ипотеки.

Так, ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» предусмотрел целую главу, посвященную государственной регистрации ипотеки. Закон разрабатывался до принятия ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», поэтому наличие в Законе положений, относящихся к государственной регистрации ипотеки, в тот момент было оправданным³. В настоящее время, практическое значение приобретает вопрос, какие нормы гл. 4 ФЗ «Об ипотеке (залоге

¹Российская газета. 2012. 22 мая

²Российская газета. 2009. 23 июня.

³Пашов Д.Б. Договоры в сфере жилищного ипотечного кредитования // Право и политика №3. – 2015. С. 54.

недвижимости)» устанавливаются особенности регистрации ипотеки, а какие дублируют общие положения Закона о регистрации и являются подчиненными ему.

Целесообразно устранить попытку объединения механизма регистрации сделки с недвижимостью с механизмом регистрации права, вытекающего из этой сделки.

Разграничение регистрации сделок залога недвижимости от регистрации прав на нее очень важно, например, потому, что право залога на недвижимость (ипотека) может возникать в силу закона.

В соответствии с п. 1 ст. 22 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», регистрационная запись об ипотеке в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество должна содержать сведения о первоначальном залогодержателе, предмете ипотеки и сумме обеспеченного ею обязательства. Эти данные вносятся в регистрационную запись об ипотеке на основании договора об ипотеке. Согласно п. 2 ст. 22 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», регистрация ипотеки удостоверяется путем надписи на договоре об ипотеке, содержащей полное наименование органа, зарегистрировавшего ипотеку, дату, место государственной регистрации ипотеки и номер, под которым она зарегистрирована. Видимо, в случае, если момент возникновения права залога наступает позднее момента заключения и вступления в силу договора об ипотеке (ст. ст. 10, 11 ФЗ «Об ипотеке»), требуется совершение двух регистрационных записей¹.

В случае если требования об ипотеке включаются прямо в кредитный или иной договор, содержащий обеспеченное ипотекой обязательство, такой договор в обязательном порядке подлежит государственной регистрации с соблюдением всех требований, установленных Законом об ипотеке к договору об ипотеке².

¹Шевчук Д. А. Ипотечный кредит: как получить квартиру. // М., 2016. С. 264.

²Ткаченко В.В., Зимин В.А. Сделки с недвижимостью. Пособие для риэлтора. // Самара, 2016. С. 193.

В случае, когда полномочия залогодержателя удостоверяются закладной, то она представляется в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, который создает на закладной отметку о периоде и участке государственной регистрации, пронумеровывает и скрепляет печатью листы закладной.

Закладная удостоверяет право залога, а также право залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству. Причем при несоответствии закладной договору об ипотеке или договору, обязательство из которого обеспечено ипотекой, верным считается содержание закладной, если ее приобретатель в момент совершения сделки не знал и не должен был знать о таком несоответствии (данное правило не распространяется на случаи, когда владельцем закладной является первоначальный залогодержатель) – п. 4 ст. 14 Закона об ипотеке.

Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 216-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (с изменениями и дополнениями)¹ установил правила представления договора об ипотеке на государственную регистрацию. В связи с отменой обязательного нотариального удостоверения договора об ипотеке законодатель ввел обязательность подачи сторонами совместного заявления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. До принятия Федерального закона подать заявление о регистрации договора об ипотеке могла любая из сторон без привлечения второй².

Цель регистрации – минимизация вероятности аферы со стороны участников правоотношений посредством фальсификации бумаг, тогда как при обоюдном заявлении обе стороны прямо волеизъявляют

¹Российская газета. 2004. 31 дек.

²Стенограммы обсуждения законопроекта № 153925-3. Государственная Дума. Официальный сайт; URL: <http://api.duma.gov.ru/api/transcript/153925-3> (дата обращения 04.05.2017)

свое согласие на проведение регистрации конкретного договора. Ранее оценивать соответствующее нормам волеизъявление сторон органу, осуществляющему государственную регистрацию, давало возможность нотариальное удостоверение (подпись нотариуса) договора. Опять же, если данное нотариальное удостоверение было зафиксировано добровольно обеими сторонами, государственная регистрация осуществляется на основании заявления залогодателя и залогополучателя.

На данном этапе исследования установлено, что сущность ипотеки отражается в выделении из всего имущества залогодателя определенного недвижимого имущества и сохранении его к тому времени, когда основное обязательство будет подлежать удовлетворению, а в случае несоблюдения обязательства обратиться с взысканием на имущество и удовлетворить требования залогодержателя за его счет преимущественно перед другими кредиторами залогодателя.

Хотелось бы предложить следующие изменения в российском законодательстве:

1) для предоставления новых возможностей сельхозпроизводителям необходимо снять запрет о наложении ипотеки на земли сельскохозяйственного назначения, принадлежащие частным лицам, но не государству. В силу этого пункт 1 статьи 63 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» должен выглядеть следующим образом: «1. Ипотека земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности в соответствии с настоящим Федеральным законом не допускается».

2) следует отредактировать пункт 1 статьи 50 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», определяющий общие основания для обращения взыскания на предмет ипотеки. В данной норме слова «Залогодержатель вправе обратиться с взысканием» дополнить словами «или потребовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства». Данная редакция необходима с целью предоставления залогодателю возможности

удовлетворить требования залогодержателя не только за счет заложенного имущества, но и иным своим имуществом. В силу данных же причин пункт 2 статьи 50 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» следует изложить в следующей редакции: «2. Если договором об ипотеке не предусмотрено иное, обращение взыскания на заложенное имущество или досрочное исполнение обязательства, исполняемого периодическими платежами, допускается при систематическом нарушении сроков их внесения, то есть при нарушении сроков внесения платежей более трех раз в течение 12 месяцев, даже если просрочка незначительна.»

3) П.5 ст.5 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» следует привести в соответствие со ст.335 ГК и изложить в следующей редакции: «Правила об ипотеке недвижимого имущества соответственно применяются к залогом права аренды или иного права на чужое недвижимое имущество при наличии согласия его собственника, поскольку иное не установлено федеральным законом и не противоречит существу отношений». Данная формулировка статьи позволит закладывать не только право аренды на недвижимость, но и иное имущественное право на чужое недвижимое имущество.

2. ОСОБЕННОСТИ РЕГУЛИРОВАНИЯ ОТДЕЛЬНЫХ ВИДОВ ИПОТЕКИ

2.1. Ипотека земельных участков, предоставленных для индивидуального жилищного строительства

Конституцией Российской Федерации закреплено основное право граждан и объединений на обладание собственностью на землю (ст. 36). Граждане РФ и юридические лица имеют возможность владеть, пользоваться и распоряжаться данными земельными участками на свое усмотрение – продавать, дарить, сдавать в аренду и т.п., но при условии, что данные действия не будут причинять ущерб окружающему миру и не станут основанием нарушения прав и законных интересов иных лиц. Собственник земельного участка, отнесенного законом к землям сельскохозяйственного и иного целевого назначения, может осуществлять права владения и пользования своим участком только в соответствии с его назначением, но распоряжаться им он может свободно (ст. 36, ч. 2 и ч. 3, Конституции РФ).

В ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» земельные участки как предмет залога разделены на две противоположные и неравнозначные по составу категории:

- 1) земельные участки, которые могут быть предметом ипотеки (ст.62);
- 2) земельные участки, не подлежащие ипотеке (ст.63).

В первую группу в соответствии с п. 1 ст. 62 указанного Закона входят:

а) находящиеся в собственности граждан, их объединений, юридических лиц и предоставленные для садоводства, животноводства, индивидуального жилищного, дачного и гаражного строительства;

б) приусадебные земельные участки личного подсобного хозяйства;

в) земельные участки, занятые зданиями, строениями или сооружениями, в размере, необходимом для их хозяйственного обслуживания (функционального обеспечения).

В состав земельных участков, не подлежащих ипотеке, ст. 63 того же закона отнесла:

- 1) на земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности;
- 2) на сельскохозяйственные угодья из состава земель сельскохозяйственных организаций, крестьянских (фермерских) хозяйств;
- 3) на полевые земельные участки личных подсобных хозяйств.

Также не допускается ипотека части земельного участка, площадь которой меньше минимального размера, установленного нормативными актами субъектов РФ и нормативными актами органов местного самоуправления для земель различного целевого назначения и разрешенного использования¹.

При приобретении земельного участка в ипотеку могут возникнуть вопросы, напрямую связанные с судьбой всех построек, которые будут возведены на этом участке.

Когда договором об ипотеке не установлено иное, при залоге участка право залога на находящиеся или строящиеся на нем здания и сооружения залогодателя, в том числе на жилые строения, не распространяется. Если в договоре нет условия, что находящееся или строящееся на участке здание или сооружение, принадлежащее залогодателю, должно быть заложено тому же залогодержателю, залогодатель в случае обращения взыскания на земельный участок при неисполнении обеспеченного ипотекой обязательства сохраняет право на это здание или сооружение, а также получает право ограниченного пользования (сервитут) той частью участка, которая необходима для использования здания или сооружения по назначению. Условия пользования ею устанавливаются по соглашению между залогодателем и залогодержателем, а в случае спора – судом (п. 1 ст.

¹Бугрова В.Р. Исследование правовых основ приобретения жилья в ипотеку // Сервис в России и за рубежом №1. – 2015. С. 89

64 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»¹.

Поскольку залогодатель участка имеет право без согласия залогодержателя распоряжаться принадлежащими ему зданиями и сооружениями на таком участке, на которые согласно п. 1 ст. 64 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» право залога не распространяется, то он может отчуждать их другому (третьему) лицу, и если нет соглашения с залогодержателем об ином, это лицо приобретает право ограниченного пользования (сервитут) той частью участка, которая необходима для использования здания или сооружения в соответствии с его назначением (п. 2 ст. 64 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»). Когда же принадлежащее залогодателю находящееся или строящееся на участке здание или сооружение заложено тому же залогодержателю, право залогодателя распоряжаться им, условия и последствия перехода прав на него к другим лицам определяются правилами гл. VI ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Есть некоторые факторы, которые могут повлечь ухудшение обеспечения, которое предоставляется залогодержателю ипотекой, он обязан иметь возможность среагировать так, чтобы его права не были нарушены. Но не стоит забывать о рамках, в которых он может действовать. Из вышесказанного можно сделать вывод, что все условия по ипотечному кредитованию земельного участка должны быть обязательно оговорены в договоре, заключенном между сторонами, чтобы исключить возможность появления разногласий и споров, которые могут довести дело до судебного разбирательства.

Земельный участок в любом случае представляет собой специфический объект залоговых отношений. Законодательством установлен целый ряд условий приобретения и прекращения прав на землю, которые необходимо учитывать при заключении договора ипотеки. В свою очередь, судам при

¹Афони́на А.В. Все об ипотеке. // М.: Омега-Л, 2016. С. 54

рассмотрении споров, возникающих по поводу земельно-ипотечных отношений, также приходится обращать внимание на особенности залога земель, установленные гражданским и земельным законодательством, и правового режима земельного участка, ставшего предметом ипотеки¹.

Судебная практика свидетельствует о разнообразии поднимаемых вопросов, однако в целом преобладают судебные разбирательства об обращении взыскания на земельный участок как предмет ипотеки и иски о признании договора ипотеки недействительным². Одним из основных вопросов, поднимаемых в судебной практике, является разногласия между сторонами по поводу оценки продажной цены земельного участка. По общему правилу не допускается установление в договоре оценки участка ниже его нормативной цены.

При решении практических вопросов землепользования в Российской Федерации применяется показатель, именуемый «нормативная цена земли». Нормативная цена земли – показатель, характеризующий стоимость участка определенного качества и местоположения, исходя из потенциального дохода за расчетный срок окупаемости (абз. 1 ст. 25 Закона РФ от 11 октября 1991 г. № 1738-1 «О плате за землю» (с изменениями и дополнениями)³.

Из определения следует, что приоритетным при определении нормативной цены земли выступает потенциальный доход, т.е. доход, который может принести деятельность на определенном земельном участке, а эта деятельность определяется категорией земли и разрешенного использования земельного участка. Это подтверждает мнение, приведенное в комментарии к Земельному кодексу РФ под редакцией Чубукова Г.В. и Тихомирова М.Ю., что нормативная цена земли в ранее действовавшем законодательстве хотя и выступала в качестве формы платы за землю, однако,

¹Обзор судебной практики «О разрешении судами споров по договорам ипотеки земельного участка»; URL: http://svobodnenskg.s.amr.sudrf.ru/modules.php?name=press_dep&op=4&did=1 (дата обращения 10.05.2017)

²Там же

³Российская газета. 1991. 30 окт.

по сути, она являлась критерием расчета платежей за использование земли, а не формой платы за нее¹.

Оценка стоимости заложенного земельного участка – существенное условие договора об ипотеке. К договору также обязательно приложение – копия плана участка, полученная в комитете по земельным ресурсам и землеустройству (абз. 2 ст. 67 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»).

Приобретатель земельного участка, так же как и залогодатель, должен руководствоваться требованиями о его разрешенном использовании, т.е. в соответствии с целями, для которых данный участок предназначен. Одновременно он также не вправе, например, ограничить проезд (проход) по участку, техническое обслуживание или ремонт зданий (сооружений) и другие существующие условия использования данного земельного участка².

Если ввиду изменившихся обстоятельств лицу, которое приобрело заложенный земельный участок, потребуется изменить назначение участка, то сделать это оно может только в случаях, предусмотренных действующим земельным законодательством, и по правилам, содержащимся в нем³.

Реализация и покупка на публичных торгах, аукционе или по конкурсу заложенных земельных участков производится с использованием определенных ограничений, установленных законодательством, в отношении тех граждан, которые имеют право приобрести данные земельные участки. П.2 ст. 68 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» повторяет, что управление сделками с земельными участками, находящимися на праве собственности граждан РФ и юридических лиц, исполняется с помощью гражданского законодательства с учетом земельных, лесных, природоохранных и иных специализированных нормативных документов. Не стоит забывать, что в случаях, когда более узконаправленные законы устанавливают иной

¹Комментарий к Земельному кодексу; URL: <https://www.e-reading.club/book.php?book=148502> (дата обращения 10.05.2017)

²Комментарий к ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»; URL: <http://bibliotekar.ru/ipoteka-2/147.htm> (дата обращения 10.05.2017)

³Там же

порядок регулирования отношений, а также когда существуют ограничения для совершения определенных сделок, отношения регулируются специализированными нормами, а не общими нормами гражданского законодательства.

Анализируя вышеизложенное, будет актуальным предложить следующие нововведения: ч. 2 п. 4 статьи 58 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» требует редактирования в силу того, что в данной норме к имуществу, которое залогодержатель не вправе оставлять за собой после объявления повторных торгов несостоявшимися, приравнен земельный участок (причем, по всей видимости любой, поскольку не определены иные условия). Однако, земельный участок может являться предметом ипотеки (кроме земель сельскохозяйственного назначения, что тоже спорно), следовательно, может отчуждаться другим лицам. В силу этого, в ч. 2 п. 4 статьи 58 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» следует исключить словосочетание «земельный участок» и изложить данную норму в следующей редакции: «Если залогодержатель оставил за собой заложенное имущество, которое по своему характеру и назначению не может ему принадлежать, в том числе имущество, имеющее значительную историческую, художественную и иную культурную ценность для общества, он обязан в течение года произвести отчуждение данного имущества в соответствии со статьей 238 ГК РФ».

2.2. Особенности ипотеки жилых домов и квартир

Правовые нормы, регулирующие правоотношения по поводу ипотеки жилых домов и квартир закреплены в главе XIII ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Данные нормы действуют на предназначенные для постоянного проживания индивидуальные и многоквартирные жилые дома и квартиры,

принадлежащие на праве собственности гражданам или юридическим лицам (п. 1 ст. 74 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»). Не допускается ипотека домов и квартир, являющихся государственной или муниципальной собственностью (п. 2 той же статьи). Если в залог передается часть жилого дома или квартиры, которые состоят из одной или нескольких изолированных комнат, применяются правила об ипотеке жилого дома или квартиры (п. 4 той же статьи).

Передача в залог жилых домов и квартир, принадлежащих на праве собственности несовершеннолетним, ограниченно дееспособным или недееспособным лицам, над которыми установлена опека или попечительство, производится в порядке, установленном гражданским законодательством, а именно согласно п. 2 ст. 37 ГК РФ, с предварительного разрешения органа опеки и попечительства, иначе такая сделка будет считаться недействительной по ст. 168 ГК РФ.

Если ипотечный кредит предоставляется с целью возведения жилого дома, предметом ипотеки будет являться незавершенное строительство, все материалы и оборудование залогодателя, приготовленные им для строительства. При завершении строительства, ипотека не прекращается, а продолжает свое действие (ст. 76 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»). Из этого можно сделать вывод, что в данном случае можно использовать заемные средства только по целевому назначению в соответствии со ст. 814 ГК РФ. Если же использование заемных средств осуществляется не по целевому назначению, то у кредитора появляется возможность требовать досрочного возврата суммы ипотечного займа совместно с выплатой по нему процентов.

Особенностью ипотеки жилых домов и квартир является то, что такие объекты считаются находящимися в залоге с момента государственной регистрации договора купли-продажи, если иное не установлено федеральным законом или договором, и ипотека здесь возникает автоматически. Залогодержателем выступает организация, которая

предоставила кредит. В подобных случаях применяются правила о залоге недвижимости, возникшем в силу договора (ст. 77 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»).

При оформлении ипотеки на квартиру в многоквартирном доме заложенной считается, наряду с помещением, и доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме¹.

В соответствии с п. 1 ст. 78 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» обращение взыскания на заложенные жилой дом или квартиру и продажа их не служат основанием для выселения приобретателем этих объектов совместно проживающих в них залогодателя и членов его семьи, если они являются для них единственным пригодным для постоянного проживания помещением (кроме случая, предусмотренного п. 2 ст. 78 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»). В подобных ситуациях между приобретателем находившегося в залоге жилого дома (квартиры) и бывшим их собственником либо кем-либо из проживающих совместно с ним членов его семьи должен заключаться договор найма занимаемого ими жилого помещения в соответствии с ГК и жилищным законодательством, т.е. договор коммерческого найма жилого помещения (ст. 671 ГК). При отсутствии соглашения о заключении такого договора любая из сторон имеет право через суд потребовать понуждения к его заключению и определения условий этого договора (абз. 2 п. 1 ст. 78 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»)².

По-другому решена проблема об исходе обращения взыскания на жилой дом или квартиру, находящиеся в залоге, и их реализации в пользу обеспечения исполнения обязательств по ипотечному займу, который был получен на покупку данного жилого дома или квартиры. В таком случае освобождение таких жилого дома или квартиры осуществляется в порядке, установленном федеральным законом (п.1 ст.78 ФЗ «Об ипотеке (залоге

¹Бугрова В.Р. Исследование правовых основ приобретения жилья в ипотеку // Сервис в России и за рубежом №1. – 2015. С. 89

²Афонина А.В. Все об ипотеке. // М.: Омега-Л, 2016. С. 102

недвижимости)»).

Заложенные жилой дом или квартиру банк может истребовать как в судебном, так и во внесудебном порядке. Если в договоре об ипотеке указано условие о судебном обращении взыскания, то у залогодателя есть больше шансов доказать отсутствие нарушения условий кредитного договора и отстоять свою жилую площадь¹.

А если договором предусмотрен внесудебный порядок взыскания жилой дом или квартира, которые заложены по договору об ипотеке и на которые обращено взыскание, реализуются путем продажи с торгов, проводимых в форме открытого аукциона или конкурса (п. 2 ст. 78 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»).

В соответствии с ФЗ от 24.12.2002 № 179-ФЗ «О внесении в некоторые акты законодательства Российской Федерации изменений и дополнений, направленных на развитие системы ипотечного жилищного кредитования (заимствования)»² собственник жилого дома или квартиры, которые приобретены за счет кредита либо средств целевого займа, предоставленного юридическим лицом на приобретение жилья, и заложены в обеспечение возврата кредита или целевого займа, в случае утраты права собственности на такие жилой дом или квартиру в результате обращения взыскания на заложенное имущество и реализации этого имущества, а также совместно проживающие с ними лица обязаны освободить такие жилой дом или квартиру по требованию нового собственника жилого дома или квартиры.

Не должны выселяться в случае реализации заложенного жилого дома или квартиры лица, которые проживают в них на основании договоров найма или аренды жилого помещения. Такие договоры, заключенные с ними до передачи объекта в залог, сохраняют силу. Условия их расторжения

¹Бугрова В.Р. Исследование правовых основ приобретения жилья в ипотеку // Сервис в России и за рубежом №1. – 2015. С 91

²Российская газета. 2005. 12 янв.

определяются нормами ГК и жилищного законодательства¹.

Обращение взыскания на жилой дом или квартиру, заложенные в обеспечение возврата кредита или целевого займа, является основанием для предоставления в соответствии с ч. 2 ст. 95 ЖК РФ жилого помещения из фонда жилья для временного поселения лицу, утратившему право собственности на жилой дом или квартиру, и совместно проживающим с ним членам семьи, а также бывшим членам семьи, если такое жилье является для них единственным.

В случае принятия решения о предоставлении жилого помещения из фонда жилья для временного поселения освобождение жилого дома или квартиры лицом, утратившим право собственности на них, и совместно проживающими с ним лицами осуществляется после предоставления жилого помещения из фонда жилья для временного поселения².

Если лицо, утратившее право собственности на жилой дом или квартиру, и совместно проживающие с ним члены семьи (бывшие члены семьи) в течение месяца после предоставления жилого помещения из фонда жилья для временного поселения не освобождают занимаемые жилой дом или квартиру, указанные в части первой настоящей статьи, они выселяются в судебном порядке с предоставлением жилого помещения из фонда жилья для временного поселения³.

2.3. Накопительно-ипотечная система жилищного обеспечения военнослужащих

В соответствии со ст. 40 Конституции Российской Федерации государство гарантирует своим гражданам право на жилище, «органы

¹Новиков К.А. Об изменениях в правовом регулировании ипотеки // Известия высших учебных заведений. Правоведение. №6 – 2014. С. 51

²Горемыкин В.А. Экономика недвижимости: учебник. // М.: Издательство Юрайт. 2011. С. 577

³Комментарий к Гражданскому кодексу; URL: <http://stgkrf.ru/292> (дата обращения 10.05.2017)

государственной власти... создают условия для осуществления права на жилище». Государство также гарантирует предоставление жилища из государственных и муниципальных жилищных фондов «бесплатно или за доступную плату», но не всем гражданам России, а только «малоимущим и иным указанным в законе гражданам»¹.

Конституционный Суд Российской Федерации не раз указывал в своих решениях, что военная служба, по смыслу ст. 59 и ст. 71 (п. «т») Конституции Российской Федерации, представляет собой особый вид федеральной государственной службы, непосредственно связанный с обеспечением обороны страны и безопасности государства, а лица, несущие военную службу, выполняют конституционно значимые функции, что обуславливает их особый правовой статус, а также содержание и характер обязанностей государства по отношению к ним, выражающихся, в частности, в особом порядке их жилищного обеспечения, которое осуществляется на основе специального законодательства и по специальным правилам².

Действующим законодательством предусмотрено два способа удовлетворения потребностей военнослужащих в жилье для постоянного проживания: предоставление жилых помещений в натуральном виде и предоставление денежных средств для приобретения или строительства жилых помещений³.

Предоставление средств на приобретение или строительство жилых помещений регулируется специализированным нормативным правовым актом Федеральным законом от 20 августа 2004 г. № 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» (с изменениями и дополнениями)⁴ (далее по тексту ФЗ о НИС).

Накопительно-ипотечная система жилищного обеспечения

¹ Ильменейкин П.В. Жилищные нормы и связанные с ними проблемы обеспечения военнослужащих жильем // Право в вооруженных силах №1. – 2015. С. 15

² Там же. С. 16

³ Гайдин Д. Ю. Совершенствование системы жилищного обеспечения военнослужащих // Право в Вооруженных Силах №7. — 2015. С. 70

⁴ Российская газета. 2004. 25 авг.

военнослужащих (далее – НИС) существенным образом отличается от других форм жилищного обеспечения тем, что не предусматривает нуждаемости в жилище в качестве условия для того, чтобы стать участником данной системы и получить средства для удовлетворения потребности в жилом помещении. Данная особенность НИС способствует продвижению в научных кругах идеи отмены критерия нуждаемости и для других форм жилищного обеспечения военнослужащих. Сторонники такого подхода, опираясь в основном на опыт правового регулирования иностранных государств, аргументируют свои воззрения тем, что предоставление жилого помещения или денежных средств для его приобретения или строительства в современных условиях должно выступать в качестве поощрения за военную службу, а не в качестве меры социального обеспечения нуждающихся¹.

В соответствии с нормами действующего законодательства участниками НИС являются военнослужащие – граждане РФ, проходящие военную службу по контракту и включенные в реестр участников НИС².

К участникам НИС относятся следующие военнослужащие:

1) лица, окончившие военные образовательные учреждения профессионального образования и получившие в связи с этим первое воинское звание офицера начиная с 1 января 2005 года, при этом указанные лица, заключившие первые контракты о прохождении военной службы до 1 января 2005 года, могут стать участниками, изъявив такое желание;

2) офицеры, призванные на военную службу из запаса или поступившие в добровольном порядке на военную службу из запаса и заключившие первый контракт о прохождении военной службы начиная с 1 января 2005 года;

¹Гайдин Д. Ю. Совершенствование системы жилищного обеспечения военнослужащих // Право в Вооруженных Силах №7. — 2015. С. 70

²Заикин А.В. Диссертация: Правовое регулирование ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих; URL: <http://www.dissercat.com/content/pravovoe-regulirovanie-ipotechnoi-sistemy-zhilishchnogo-obespecheniya-voennosluzhashchikh> (дата обращения 10.05.2017)

3) прапорщики и мичманы, общая продолжительность военной службы по контракту которых составит три года начиная с 1 января 2005 года, при этом указанные лица, заключившие первые контракты о прохождении военной службы до 1 января 2005 года, могут стать участниками, изъявив такое желание; 4) сержанты и старшины, солдаты и матросы, заключившие второй контракт о прохождении военной службы не ранее 1 января 2005 года, изъявившие желание стать участниками НИС

Обязательное участие в системе – только для офицеров и прапорщиков (мичманов), заключивших первые контракты о прохождении военной службы после 1 января 2005 г.

Основание для участия в НИС: заключение первого контракта о прохождении военной службы.

Дата возникновения основания для включения в реестр: дата приказа, в котором объявлено о вступлении в силу первого контракта о прохождении военной службы.

Добровольное участие в системе для следующих категорий военнослужащих:

- выпускники, высших военно-учебных заведений (до 2008 – 2009 гг.), окончившие вузы после 1 января 2005 г, и заключившие первый контракт о прохождении военной службы до 1 января 2005 г.

- прапорщики и мичманы (до 2008 года), общая продолжительность военной службы которых составит 3 года начиная с 1 января 2005 г., если они заключили первый контракт о прохождении военной службы до 1 января 2005 г. (то есть после 1 января 2002 г.) на весь срок действия НИС;

- сержанты и старшины, солдаты и матросы, заключившие второй контракт о прохождении военной службы не ранее 1 января 2005 г.¹.

¹ Заикин А.В. Диссертация: Правовое регулирование ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих; URL: <http://www.dissercat.com/content/pravovoe-regulirovanie-ipotechnoi-sistemy-zhilishchnogo-obespecheniya-voennosluzhashchikh> (дата обращения 10.05.2017)

Основанием для участия в НИС указанных категорий военнослужащих является обращение (в письменной форме) об их включении в реестр. Первичные документы (карточки участников НИС) на включение военнослужащего в реестр участников НИС готовятся в воинских частях, в которых хранятся личные дела на офицеров (первые экземпляры), прапорщиков (мичманов), сержантов и старшин, солдат и матросов, проходящих военную службу по контракту¹.

Реестр участников НИС составляется регистрирующим органом Министерства обороны Российской Федерации или иного федерального органа исполнительной власти, в котором федеральным законом предусмотрена военная служба (далее – регистрирующий орган). Правила составления и осуществления контроля реестра участников НИС (включение в реестр, внесение изменений, исключение из реестра) утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 21 февраля 2005 г. № 89 «Об утверждении Правил формирования и ведения реестра участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих Министерством обороны Российской Федерации, федеральными органами исполнительной власти и федеральными государственными органами, в которых федеральным законом предусмотрена военная служба»² (далее по тексту – постановление Правительства Российской Федерации № 89).

В Министерстве обороны РФ процедура внесения военнослужащих в реестр участников НИС, а также перечень документов, необходимых для внесения их в списки реестра, установлены Приказом Министра обороны от 24 апреля 2017 г. № 245 «Об утверждении Порядка реализации накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих

¹Заикин А.В. Диссертация: Правовое регулирование ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих; URL: <http://www.dissercat.com/content/pravovoe-regulirovanie-ipotechnoi-sistemy-zhilishchnogo-obespecheniya-voennosluzhashchikh> (дата обращения 10.05.2017)

²Российская газета. 2005. 3мар.

в Вооруженных Силах Российской Федерации»¹ (далее – приказ Министра обороны Российской Федерации № 245), а работу по формированию и ведению реестра участников НИС выполняет Департамент жилищного обеспечения Министерства обороны Российской Федерации (далее – Департамент жилищного обеспечения)².

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации № 89 и приказом Министра обороны Российской Федерации № 166, после внесения записи о включении в реестр, регистрирующий орган направляет военному служащему уведомление о включении в реестр участников НИС (далее – Уведомление), с указанием регистрационного номера участника.

Сведения из Уведомления вносятся в личную карточку участника, которая оформляется по форме, утвержденной приказом Министра обороны РФ от 8 июня 2005 г. № 225 «О документах, необходимых для формирования и ведения реестра участников НИС жилищного обеспечения военнослужащих Министерством обороны Российской Федерации, федеральными органами исполнительной власти, в которых федеральным законом предусмотрена военная служба» (с изменениями и дополнениями)³, и приобщается к личному делу военнослужащего⁴.

Основной вектор функционирования НИС направлен на реализацию военнослужащими своего права на жилище, а не на их мотивацию к исполнению служебных обязанностей. Поэтому вполне разумным, с нашей точки зрения, является ограничение на участие в НИС военнослужащих, не признанных нуждающимися в жилых помещениях. Такой подход

¹«Официальный интернет-портал правовой информации» URL: www.pravo.gov.ru . 2017. 30 мая

²Порядок включения в реестр НИС; URL: http://rosvoenipoteka.ru/uch/vkluchenie_v_nis/poryadok_vklucheniya (дата обращения 25.05.2017)

³Российская газета. 2005. 9авг.

⁴Порядок включения в реестр НИС – URL: http://rosvoenipoteka.ru/uch/vkluchenie_v_nis/poryadok_vklucheniya (дата обращения 25.05.2017)

к правовому регулированию позволит устранить «расщепление» статуса военнослужащих, уравнивать их в правах и оптимизировать расходы федерального бюджета. При этом в рамках мотивации к прохождению военной службы вполне допустимо предоставлять участникам НИС дополнительные денежные средства, невзирая на их жилищные условия, например за определенные достижения при исполнении служебных обязанностей или при наступлении обстоятельств, требующих повышения уровня социального обеспечения (наличие трех и более детей, наличие ученого звания или ученой степени, получение ущерба от чрезвычайных ситуаций)¹.

¹Гайдин Д. Ю. Совершенствование системы жилищного обеспечения военнослужащих // Право в Вооруженных Силах №7. — 2015. С. 71

АНАЛИЗ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ

Анализ материалов судебной практики по делам, связанным с вопросами ипотеки (залога) жилого помещения наглядно показывает, что суды при рассмотрении дел данной категории правильно применяют положения действующего законодательства Российской Федерации.

Рассмотренные судебные решения показывают, что вопросы по ипотеке возникают различные, да, безусловно, самый большой процент судебных разбирательств в этой нише занимают споры о неисполнении обязательств по кредитному договору со стороны залогодателя жилого помещения, но не стоит проходить мимо других интересных случаев.

Для начала рассмотрим практику по наиболее частым спорам – споры о взыскании задолженности по кредитному договору.

ОАО «Сбербанк России», в лице Северного отделения ОАО «Сбербанк России», обратилось в суд с иском к Тамоевой С.Ш. о взыскании задолженности по кредитному договору. Согласно п. 1.1 кредитного договора, кредит был предоставлен для целевого использования, а именно приобретения квартиры в собственность заемщика.

В силу ст. 348 ГК РФ взыскание на заложенное имущество для удовлетворения требований залогодержателя (кредитора) может быть обращено в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного залогом обязательства¹.

Таким образом, учитывая, что ответчиком ненадлежащим образом исполняются обязательства, обеспеченные ипотекой, суд считает возможным обратить взыскание на заложенное имущество, а также удовлетворить иск ОАО «Сбербанк России».

В указанном выше споре истец не заявлял в своих исковых требованиях взыскания на заложенное имущество, но чаще встречаются

¹Решение Кировского районного суда г. Екатеринбурга от 22.07.2015; URL: <https://rospravosudie.com/court-kirovskij-rajonnyj-sud-g-ekaterinburga-sverdlovskaya-oblast-s/act-525460944/> (дата обращения 21.05.2017)

варианты, когда данное ходатайство прописывается истцом в исковом заявлении.

Между АО «КБ ДельтаКредит» и Мошкаревой Ю.А. был заключен кредитный договор, в соответствии с которым ответчик получил кредит. Обязательства по предоставлению кредита исполнены банком в полном объеме. За время обслуживания кредита ответчик производил платежи с нарушением графика.

На основании изложенного истец просит суд взыскать в его пользу с ответчика задолженность по кредитному договору; расторгнуть кредитный договор, заключенный между АО «КБ Дельта Кредит» и Мошкаревой Ю.А.; обратить взыскание на заложенное имущество – квартиру, определив способ реализации заложенного имущества – продажа с публичных торгов; взыскать с ответчика в пользу истца расходы на проведение оценки квартиры, расходы на оплату услуг представителя, расходы по оплате государственной пошлины.

Исковые требования АО «КБ ДельтаКредит» к Мошкаревой Ю.А. о взыскании задолженности по кредитному договору, обращении взыскания на заложенное имущество, расторжении кредитного договора удовлетворить¹.

Данное решение суда можно рассмотреть со стороны ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Согласно ст. 50 залогодержатель вправе обратиться взыскание на имущество, заложенное по договору об ипотеке, для удовлетворения за счет этого имущества требований, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обеспеченного ипотекой обязательства, в частности неуплатой или несвоевременной уплатой суммы долга полностью или в части, если договором не предусмотрено иное.

¹Заочное решение Кировского районного суда г. Екатеринбурга от 17.02.2017; URL: <https://rospravosudie.com/court-kirovskij-rajonnyj-sud-g-ekaterinburga-sverdlovskaya-oblast-s/act-554953278/> (дата обращения 21.05.2017)

Из п.5. ст. 54.1 следует, что если договором об ипотеке не предусмотрено иное, обращение взыскания на имущество, заложенное для обеспечения обязательства, исполняемого периодическими платежами, допускается при систематическом нарушении сроков их внесения.

В силу ст. 56 имущество, заложенное по договору об ипотеке, на которое по решению суда обращено взыскание в соответствии с настоящим Федеральным законом, реализуется путем продажи с публичных торгов, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

Представитель ПАО «Сбербанк России» обратился в суд с иском к Залесовой Е.Ю. о досрочном взыскании задолженности по кредитному договору, обращении взыскания на предмет залога, указав в обоснование иска, что между ОАО «Сбербанк России» и Залесовой Е.Ю.

Кредитным договором (п.п. 4.1., 4.2.) предусмотрено погашение кредита заемщиком ежемесячными аннуитетными платежами в соответствии с графиком платежей. Уплата процентов за пользование кредитом производится заемщиком ежемесячно одновременно с погашением кредита в сроки, определенные графиком платежей.

Судом установлен факт нарушения заемщиком взятых на себя обязательств по кредитному договору, суд считает обоснованным требование истца о взыскании задолженности по кредиту с ответчика Залесовой Е.Ю.

Учитывая нарушения графика платежей и отсутствие обстоятельств, препятствующих обращению истца в суд с иском ранее (доказательств иного не представлено), суд полагает, что истец своим поведением содействовал увеличению размера неустойки, начисляемой на эту просроченную задолженность. На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 194-198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд решил: исковые требования ПАО «Сбербанк России» удовлетворить частично.

Взыскать в пользу ПАО «Сбербанк России» с Залесовой Е. Ю. по кредитному договору задолженность, задолженность по процентам за пользование кредитом, задолженность по неустойке, расходы по уплате государственной пошлины. Обратить в счет погашения задолженности по кредитному договору взыскание по закладной на предмет ипотеки, принадлежащий на праве собственности Залесовой Е. Ю. – квартиру¹.

Нередкими бывают случаи, когда стороны, между которыми возникает спор по неисполнению кредитных обязательств, приходят к мировому соглашению.

ПАО «Сбербанк России» обратилось в суд с иском к Сушинцевой А. А., Сушинцеву А. А. о взыскании задолженности по кредитному договору, обращении взыскания на заложенное имущество. В обоснование иска указано, что истец и ответчики заключили кредитный договор, в соответствии с которым Заемщики получили кредит на цели приобретения объекта недвижимости (квартиры).

Руководствуясь статьями 39, 173, 220, 224, 225 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд определил: утвердить мировое соглашение по гражданскому делу по иску ПАО «Сбербанк России» к Сушинцевой А. А., Сушинцеву А. А. о взыскании задолженности по кредитному договору, обращении взыскания на заложенное имущество².

Ипотека как возможность обеспечения выплаты по кредитному договору или договору займа также вызывает вероятность появления судебного разбирательства.

¹Решение Алапаевского районного суда от 23.03.2016; URL: <https://rospravosudie.com/court-alapaevskij-gorodskoj-sud-sverdlovskaya-oblast-s/act-503430988/> (дата обращения 21.05.2017)

² Определение об утверждении мирового соглашения Орджоникидзевского районного суда г. Екатеринбург от 25.04.2017; URL: <https://rospravosudie.com/court-kirovskij-rajonnyj-sud-g-ekaterinburga-sverdlovskaya-oblast-s/act-554953278/> (дата обращения 21.05.2017)

Истец Гатиатулин Р.Б. обратился в суд с иском к ответчикам Тарасовой Ф.С., Тарасовой Т.В. о досрочном взыскании задолженности по договору займа, обращении взыскания на заложенное имущество,

Ипотека, установленная в обеспечение исполнения кредитного договора или договора займа с условием выплаты процентов, обеспечивает также уплату кредитору (заимодавцу) причитающихся ему процентов за пользование кредитом (заемными средствами).

Если договором не предусмотрено иное, ипотека обеспечивает также уплату залогодержателю сумм, причитающихся ему в возмещение убытков и/или в качестве неустойки (штрафа, пени) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обеспеченного ипотекой обязательства.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 194-198, 235 ГПК РФ, суд решил: исковые требования Гатиатулина Р.Б. удовлетворить¹.

Рассматривая вопросы незаконного обогащения одной стороны за счет другой, сразу стоит понимать, что вторая сторона находится весьма в невыгодном положении: она осталась без денежных средств или собственности, должники не желают по собственной воле вернуть необоснованное обогащение. Анализ судебной практики дает нам понять, что решения судей очень противоречивы по данному вопросу. Лицо, которое неправомерно обогатилось за счет другого, путем приобретения или сбережения имущества, зачастую не спешит возвращать его владельцу. В свою очередь, потерпевшая сторона вынуждена обращаться в суд.

Между истцом и ООО «Инбев Трейд»—было заключено соглашение о внесении аванса за объект недвижимости, согласно которому ответчик обязался совершить действия, направленные на приобретение истцом недвижимости. Истец в свою очередь вносит аванс.

¹Решение Алапаевского городского суда от 20.03.2017; URL: <https://rospravosudie.com/court-alapaevskij-gorodskoj-sud-sverdlovskaya-oblast-s/act-554110644/> (дата обращения 21.05.2017)

Истец свои обязательства по соглашению исполнил в полном объеме, что подтверждается распиской. Истцом была оправлена претензия ООО «Инвек Трейд», однако конверт с претензией был возвращен.

Организация ООО «Инвек Трейд» отсутствует в Едином реестре юридических лиц, юридического лица, с которым заключен договор, не существует. Поскольку ответчик подписала договор и получила денежные средства, выполняя роль директора организации, истец полагает, что у нее возникло неосновательное обогащение.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст. 194 – 199, 233 – 235 Гражданского процессуального Кодекса РФ, суд решил: исковые требования о взыскании неосновательного обогащения, процентов за пользование чужими денежными средствами удовлетворить частично¹.

В данном случае, руководствуясь действующим законодательством, суд принял решение удовлетворить иск, ссылаясь на такие нормы как:

- п 1 ст. 395 ГК РФ за пользование чужими денежными средствами вследствие их неправомерного удержания, уклонения от их возврата, иной просрочки в их уплате либо неосновательного получения или сбережения за счет другого лица подлежат уплате проценты на сумму этих средств.

- п. 7 ст. 8 ГК РФ гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности. В соответствии с этим гражданские права и обязанности возникают вследствие неосновательного обогащения.

¹Заочное решение Чкаловского районного суда г. Екатеринбурга от 24.04.2017; URL: <https://rospravosudie.com/court-chkalovskij-rajonnyj-sud-g-ekaterinburga-sverdlovskaya-oblast-s/act-555763551/> (дата обращения 21.05.2017)

- ст. 1102 ГК РФ лицо, которое без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрело или сберегло имущество (приобретатель) за счет другого лица (потерпевшего), обязано возвратить последнему неосновательно приобретенное или сбереженное имущество (неосновательное обогащение), за исключением случаев, предусмотренных статьями 1109 настоящего Кодекса.

Хотелось бы рассмотреть и такой вариант вопроса: Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент ВТБ-БМ 1» (далее – ЗАО «Ипотечный агент ВТБ-БМ 1») обратилось в суд с иском к Елистратову Д.В. о признании прекратившими право пользования жилым помещением и выселении.

На основании акта передачи нереализованного имущества должника взыскателю в счет погашения долга от 06.07.2016 (л.д. 17), Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области 19.07.2016 зарегистрировано право собственности на спорную квартиру ЗАО «Ипотечный агент ВТБ-БМ 1», о чем 19.07.2016 выдана выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав (л.д.14).

Судом установлено, что истец приобрел право собственности на спорную квартиру, зарегистрировал в установленном порядке это право, следовательно, вправе требовать устранения нарушения своих прав.

Руководствуясь ст. ст. 233-237 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд решил: исковые требования Закрытого акционерного общества «Ипотечный агент ВТБ-БМ 1» к Елистратову Д. В. о признании прекратившим право пользования жилым помещением, выселении без предоставления другого жилого помещения удовлетворить¹.

¹ Заочное решение Орджоникидзевского районного суда г. Екатеринбурга от 20.04.2017; URL: <https://rospravosudie.com/court-ordzhonikidzevskij-rajonnyj-sud-g-ekaterinburga-sverdlovskaya-oblast-s/act-555621667/> (дата обращения 21.05.2017)

Данное решение обосновано ст. 78 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», где указано, что обращение залогодержателем взыскания на заложенные жилой дом или квартиру и реализация этого имущества являются основанием для прекращения права пользования ими залогодателя и любых иных лиц, проживающих в таких жилом доме или квартире, при условии, что такие жилой дом или квартира были заложены по договору об ипотеке либо по ипотеке в силу закона в обеспечение возврата кредита или целевого займа, ... а также на погашение ранее предоставленных кредита или займа на приобретение или строительство жилого дома или квартиры. Освобождение таких жилого дома или квартиры осуществляется в порядке, установленном федеральным законом.

Так же споры по ипотечному кредитованию возникают при участии поручителей: ПАО «Сбербанк России» обратилось суд с иском к Ключниковой Н.А., Ключникову А.В., Мироновой М.Ю. о взыскании задолженности по кредитному договору, обращении взыскания на заложенное имущество.

Кредит предоставлен ответчику Ключниковой Н.А. для приобретения комнаты. Одновременно с регистрацией права собственности ответчика Ключниковой Н.А. на комнату была произведена государственная регистрация ипотеки в силу закона в пользу кредитора (банка), что подтверждается отметками в договоре купли-продажи квартиры и свидетельстве о государственной регистрации права собственности ответчика Ключниковой Н.А. на комнату площадью 17 кв.м в трехкомнатной квартире.

В качестве обеспечения своевременного и полного исполнения обязательств заемщика Ключниковой Н.А. по возврату кредита между истцом и ответчиками Ключниковым А.В., Мироновой М.Ю. были заключены договоры поручительства.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст. 12, 56, 194-198, 233-235 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

решил: исковые требования Публичного акционерного общества «Сбербанк России» к Ключниковой Н. А., Ключникову А. В., Мироновой М. Ю. о взыскании задолженности по кредитному договору, обращении взыскания на заложенное имущество удовлетворить¹.

Данное решение суда обосновано тем, что на поручителей также, как и на заемщика возложена обязанность по исполнению условий кредитного договора, они несут солидарную обязанность по возврату кредита, выплате процентов и неустойки, сумма задолженности по кредитному договору должна быть взыскана с ответчиков солидарно.

Правомерность включения в списки реестра военнослужащих, нуждающихся в жилище. Судебная практика по НИС говорит о том, что подобные споры решаются, как правило, в пользу военнослужащих. В случае с НИС, если время регистрации в реестре пропущено не по вине военного, вся положенная за пропущенное время сумма начисляется на его счёт, а время учитывается с момента возникновения оснований.

В интересах военнослужащего Корнюшкина О.А. административный представитель Перминов К.В. обратился в суд с иском об оспаривании бездействия отдела ФГКУ «Центральное региональное управление жилищного обеспечения» Министерства обороны РФ, связанного с не включением Корнюшкина О.А. в реестр участников НИС жилищного обеспечения военнослужащих Вооруженных Сил РФ.

12 декабря 2014 года Корнюшкин О.А. подал начальнику рапорт на включение его в реестр НИС, на основании которого был оформлен список, направленный ответчику, однако до настоящего времени не реализованный. В судебном заседании представитель административного ответчика требования не признал, заявив, что списка на включение Корнюшкина в реестр участников НИС в ФГКУ Центррегионжилье

¹Заочное решение Орджоникидзевского районного суда г. Екатеринбурга от 04.02.2016; URL: <https://rospravosudie.com/court-ordzhonikidzevskij-rajonnyj-sud-g-ekaterinburga-sverdlovskaya-oblast-s/act-502764463/> (дата обращения 21.05.2017) (расторжение)

не поступало. Согласно п. 1 Постановления Правительства РФ от 8 ноября 2005 года № 666, Министерство обороны РФ является уполномоченным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию и государственному контролю (надзору) в сфере отношений по формированию, инвестированию и использованию накоплений для жилищного обеспечения военнослужащих - участников НИС. В соответствии с п. 2 приказа Министра обороны РФ от 28 февраля 2013 года № 166 обязанность по формированию и ведению реестра участников НИС возложены на Департамент жилищного обеспечения Министерства обороны РФ.

Таким образом, основываясь на действующем законодательстве, и руководствуясь ст. ст. 175, 177, 179, 180 и 227 КАС РФ, военный суд решил: в удовлетворении административного иска Перминова К.В. в интересах Корнюшкина О.А. об оспаривании бездействия отдела ФГКУ «Центральное региональное управление жилищного обеспечения» Министерства обороны РФ, связанного с не включением Корнюшкина О.А. в реестр участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих Вооруженных Сил РФ, – отказать¹.

В данном случае отказ в удовлетворении иска обоснован тем, что согласно действующему законодательству, у административного ответчика отсутствуют полномочия по включению военнослужащих в реестр участников НИС. Поэтому исковое заявление о нарушении прав истца является не актуальным.

Тонких В.Д. через своего представителя Трофимова Е.Н. обратился в военный суд с административным иском к Федеральному государственному казенному учреждению «Центральное региональное управление жилищного обеспечения» Министерства обороны Российской

¹Решение Екатеринбургского гарнизонного военного суда от 11.05.2017; URL: <https://rospravosudie.com/court-ekaterinburgskij-garnizonnyj-voennyj-sud-sverdlovskaya-oblast-s/act-555779167/> (дата обращения 21.05.2017)

Федерации (далее ФГКУ «Центррегионжилье» МО РФ), в котором оспорил отказ во включении его в реестр участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих.

В обоснование своего иска Тонких указал, что добровольно поступил на военную службу из запаса с присвоением воинского звания старший лейтенант и заключил контракт о прохождении военной службы. В силу положений п. 2 ст. 1 ФЗ о НИС, он, как военнослужащий, добровольно поступивший на военную службу из запаса и заключивший первый контракт о ее прохождении после 1 января 2005 года, относится к обязательной категории участников НИС, не имея при этом права как военнослужащий на обеспечение жилым помещением иным способом. Основанием для его включения в реестр участников НИС является заключение первого контракта.

Представитель административного ответчика Гордеев в суде требования Тонких не признал, просил суд отказать в их удовлетворении и в обоснование своих доводов со ссылкой на п. 14 ст. 15 Федерального закона «О статусе военнослужащих» указал, что государство гарантирует военнослужащим право на обеспечение их жилыми помещениями органом исполнительной власти, в котором предусмотрена военная служба, за счет средств федерального бюджета один раз, в то время как Тонких, будучи членом семьи военнослужащего – своего отца, в 2010 году был обеспечен жилым помещением, единожды реализовав таким образом свое право на жилищное обеспечение. В данной связи представитель административного ответчика полагал, что военнослужащие и члены их семей, обеспеченные жилыми помещениями за счет средств федерального бюджета, не могут являться участниками НИС, а основания, предусмотренные Федеральным законом «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» для исключения из НИС, в частности, исполнение государством обязательств по обеспечению военнослужащего в период прохождения им военной службы жилым

помещением, могут также являться и основаниями для отказа во включении в реестр участников НИС. В противном случае, включение таких военнослужащих в реестр участников НИС приведет к нарушению Конституционного принципа социальной справедливости и сверхнормативному предоставлению военнослужащим и членам их семей жилищных гарантий.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 175, 179, 180, 227 КАС РФ, военный суд решил: требования административного истца Тонких В.Д. удовлетворить. Признать действия Федерального государственного казенного учреждения «Центральное региональное управление жилищного обеспечения» Министерства обороны Российской Федерации, связанные с отказом во включении Тонких В.Д. в реестр участников накопительно-ипотечной системы, незаконными¹.

Проанализировав данную ситуацию можно сделать вывод о том, что доводы представителя административного ответчика о том, что Тонких не имеет права на включение в реестр участников НИС, поскольку государством исполнены обязательства по обеспечению военнослужащего жилым помещением, были отвергнуты судом на основании неверного толкования норм права, регулирующих спорные отношения.

¹Решение Екатеринбургского гарнизонного военного суда от 22.03.2017; URL: <https://rospravosudie.com/court-ekaterinburgskij-garnizonnyj-voennyj-sud-sverdlovskaya-oblast-s/act-554253731/> (дата обращения 21.05.2017)

МЕТОДИЧЕСКАЯ РАЗРАБОТКА

Тема: Понятие и виды ипотеки жилого помещения

Занятие разработано для студентов высшей образовательной организации по направлению подготовки 44.03.04 Профессиональное обучение (по отраслям) профиля подготовки «Правоведение и правоохранительная деятельность» профилизации «Правозащитная деятельность»

Курс (дисциплина): Жилищное право

Форма занятия: семинарское занятие

Методы: словесные, практические, поисковые, объяснительно-иллюстративные, частично-поисковые, инструктивно-практические, репродуктивные, информационно-обобщающие, исследовательские и т.п.

Средства обучения: лекционный материал, мультимедийная презентация (сопровождение подачи материала ее визуальным воспроизведением)

Цель занятия: способствовать актуализации знаний обучающихся об ипотеке жилого помещения

Задачи занятия

- 1) познакомить обучающихся с основными понятиями по данной теме;
- 2) развивать умение работать в группе, отстаивать собственное мнение и собственные права;
- 3) воспитывать уважение к правам человека.

Основные понятия: право, обязанность, ипотека, залог.

План занятия (80 мин.)

Организационная часть – Актуальность (5 мин.).

Основное содержание занятия

Изложение материала (25 мин.)

Групповая работа (40 мин.)

Подведение итогов (10 мин.)

Ход занятия .

1.Организационная часть.

Актуальность темы обусловлена тем, что обеспечение жильем граждан РФ является одной из наиболее значимых социальных проблем, стоящих перед Российским государством на современном этапе его развития.

Ипотечное кредитование – один из самых проверенных в мировой практике и надежных способов привлечения инвестиций в жилищную сферу, затрагивающий такие острейшие проблемы, как обеспечение жильем, распределение доходов населения, кардинальное ускорение жилищного строительства и связанных с ним отраслей производства.

2.Основное содержание занятия.

История ипотечного кредитования Понятие «ипотека» пришло в мировую финансово-экономическую систему из древней Греции. Его ввел Солон в VI веке до н.э. Солон ввел свободу завещания, по которой имущество уже не обязательно переходит к наследникам рода. Для перевода личной собственности в имущественную он предложил ставить на имени должника столб с надписью, что эта земля служит обеспечением претензий на определенную сумму. Такой столб называли ипотекой. На нем отмечались все долги собственника земли.

Развитие ипотеки в России:

1754г. Созданы первые государственные кредитные учреждения

1768г. (29 октября) Манифест Екатерины II. Впервые юридически закреплён выпуск бумажных денег

1789г. Реорганизованы конторы, являющиеся первыми кредитными учреждениями

1786г. Образовано 1-е страховое учреждение 1861г. Отмена крепостного права и новый этап развития ипотеки 1864г. Появление 1-х акционерных коммерческих банков

1872г. Появление акционерных земельных банков 1882г. Создание Крестьянских поземельных банков

1885г. Открытие Дворянского (исключительно ипотечного) банка

1917г. Революция, национализация и закрытие банков Ипотечное кредитование было первым на Руси видом кредитования и получило название «заклад».

Ипотечное кредитование в современной России Улучшение жилищных условий и приобретение жилья - одна из основных потребностей граждан России, независимо от того, к какой имущественной группе они принадлежат. Зарубежный опыт свидетельствует, что объем ипотечного жилищного кредитования может достигать половины ВВП, в то время как в России объем ипотеки не превышает 2,4 % ВВП. Сегодня в среднем только около 10% жилья приобретается по ипотечным кредитам. Значительно выросла и инвестиционная привлекательность ипотечного рынка. Ипотечное кредитование становится сферой выгодного вложения средств как для банков, так и для их клиентов. Число банков, занимающихся ипотечным кредитованием в России, приближается к 600.

Функции, выполняемые ипотечным кредитованием, можно сформулировать следующим образом:

- функция финансового механизма привлечения инвестиций в сферу материального производства;
- функция обеспечения возврата заемных средств;
- функция стимулирования оборота и перераспределения недвижимого имущества, когда иные способы (купля-продажа и др.) экономически нецелесообразны или юридически невозможны;
- функция формирования многоуровневого фиктивного капитала в виде закладных, производных ипотечных ценных бумаг и др.

Особенности ипотечного кредитования

1. Обязательность обеспечения залогом
2. Длительность срока предоставления кредита. Долгосрочные ипотечные жилищные кредиты предоставляются на срок от 3 и более лет (оптимально 20-25 лет). Благодаря длительному сроку погашения

уменьшается размер ежемесячных выплат заемщика.

3. Большинство ипотечных ссуд носят целевой характер.

4. Ипотечный кредит считается относительно низкорисковой банковской операцией.

Перейдем к самому понятию ипотеки.

Ипотека - долгосрочный кредит, предоставляемый юридическому или физическому лицу банками под залог недвижимости: земли производственных и жилых зданий, помещений, сооружений.

Перечень имущества, которое может быть заложено по договору ипотеки, ограничен законодательно. Так, может быть заложено недвижимое имущество, указанное в п. 1 ст. 130 ГК РФ, права на которое зарегистрированы в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Вариантов классификаций ипотечного кредитования существует множество: в зависимости от объекта кредитования, в зависимости от предоставляемых льгот, в зависимости от условий предоставления кредита, в зависимости от способа обеспечения, валюты кредита и другие.

В зависимости от объекта кредитования можно выделить несколько видов ипотеки: на квартиру в новостройке, на приобретение квартиры на вторичном рынке, на загородную недвижимость, на комнату в коммунальной квартире, на долю в жилом помещении.

В зависимости от условий предоставления кредита существуют следующие виды ипотеки: стандартная или типовая, с переменными выплатами, с нарастающими платежами, «пружинная», ролloverная, без первоначального взноса, с обратным аннуитетом.

А теперь давайте разделимся на группы и разберем каждый вид ипотечного кредитования отдельно. У вас есть 15 минут для подготовки материала, а дальше вы его представите для своих одноклассников под запись. Использовать можно любые источники информации.

3.Подведение общих итогов:

Рефлексия (4 мин.): Какие эмоции возникли у вас в ходе занятия? Как изменялись в ходе урока? (учащиеся отвечают на вопросы).

Вопросы для закрепления материала (6 мин.):

- Что вам известно об ипотеке на жилое помещение?
- Что является предметом ипотечного кредитования?
- Пригодятся ли вам знания, полученные сегодня на уроке, в дальнейшей жизни? Как, в каких ситуациях, вы будете их использовать?

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Проведенное исследование позволяет сформулировать выводы и предложения, имеющие важную роль для совершенствования ныне действующего законодательства Российской Федерации по вопросам ипотеки (залога) жилых помещений.

В ходе исследования было установлено, что ипотека – способ получения необходимых кредитов (как, например, при строительстве или покупке жилья это едва ли не единственный законный путь), и в качестве защиты прав и законных интересов кредиторов, гарантии возврата долга залогодателю должником. Рассмотрев основные модели ипотечного жилищного кредитования, следует отметить следующее: в России представлен достаточно широкий спектр моделей ипотечного кредитования.

Предмет договора об ипотеке является одним из его существенных условий, что квалифицирующим признаком недвижимого имущества, как предмета ипотеки, является его государственная регистрация. Государственная регистрация объекта недвижимости является критерием, определяющим возможность того или иного объекта недвижимости либо его части быть предметом ипотеки.

Изменение ипотеки жилых помещений может произойти вследствие изменения ее предмета или субъектного состава. При этом изменение предмета ипотеки жилых помещений может повлечь за собой не только ее изменение, но и прекращение.

Основаниями изменения предмета ипотеки жилых помещений являются: физическое изменение, т.е. изменение его физических свойств, которые применительно к жилому помещению связаны с его фактическим существованием в пространстве. Этот вид изменений включает в себя гибель (уничтожение) предмета; улучшение или ухудшение предмета (по соглашению с залогодержателем или без такового); замену предмета с согласия залогодержателя, если договором не предусмотрено иное

юридическое изменение, предполагающее изменение его юридического статуса, который представляет собой совокупность признаков, в соответствии с которыми законодатель квалифицирует то или иное явление как данное. Такое изменение предмета ипотеки жилых помещений может произойти вследствие изменения назначения предмета или его собственника.

В ходе рассмотрения данной темы, были выдвинуты следующие предложения по совершенствованию законодательства:

1) для предоставления новых возможностей сельхозпроизводителям необходимо снять запрет о наложении ипотеки на земли сельскохозяйственного назначения, принадлежащие частным лицам, но не государству. В силу этого пункт 1 статьи 63 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» должен выглядеть следующим образом: «1. Ипотека земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности в соответствии с настоящим Федеральным законом не допускается»;

2) следует отредактировать пункт 1 статьи 50 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», определяющий общие основания для обращения взыскания на предмет ипотеки. В данной норме слова «Залогодержатель вправе обратиться взыскание» дополнить словами «или потребовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства». Данная редакция необходима с целью предоставления залогодателю возможности удовлетворить требования залогодержателя не только за счет заложенного имущества, но и иным своим имуществом. В силу данных же причин пункт 2 статьи 50 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» следует изложить в следующей редакции: «2. Если договором об ипотеке не предусмотрено иное, обращение взыскания на заложенное имущество или досрочное исполнение обязательства, исполняемого периодическими платежами, допускается при систематическом нарушении сроков их внесения, то есть при нарушении сроков внесения платежей более трех раз в течение

12 месяцев, даже если просрочка незначительна»;

3) П.5 ст.5 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» следует привести в соответствие со ст.335 ГК и изложить в следующей редакции: «Правила об ипотеке недвижимого имущества соответственно применяются к залогоу права аренды или иного права на чужое недвижимое имущество при наличии согласия его собственника, поскольку иное не установлено федеральным законом и не противоречит существу отношений». Данная формулировка статьи позволит закладывать не только право аренды на недвижимость, но и иное имущественное право на чужое недвижимое имущество;

4) ч. 2 п. 4 статьи 58 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» требует редактирования в силу того, что в данной норме к имуществу, которое залогодержатель не вправе оставлять за собой после объявления повторных торгов несостоявшимися, приравнен земельный участок (причем, по всей видимости любой, поскольку не определены иные условия). Однако, земельный участок может являться предметом ипотеки (кроме земель сельскохозяйственного назначения, что тоже спорно), следовательно, может отчуждаться другим лицам. В силу этого, в ч. 2 п. 4 статьи 58 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» следует исключить словосочетание «земельный участок» и изложить данную норму в следующей редакции: «Если залогодержатель оставил за собой заложенное имущество, которое по своему характеру и назначению не может ему принадлежать, в том числе имущество, имеющее значительную историческую, художественную и иную культурную ценность для общества, он обязан в течение года произвести отчуждение данного имущества в соответствии со статьей 238 ГК РФ».

Институт ипотеки – быстроразвивающийся институт, поэтому его совершенствования будут происходить еще не раз, чем больше предложений будет поступать для изменения законодательства, тем качественнее и рациональнее будут улучшения.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативные правовые акты

Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12 декабря 1993) (в ред. 21.07.2014) // Российская газета. 1993. 25 дек.

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 № 51-ФЗ (в ред. 28.03.2017) // Российская газета. 2008. 22 мая.

Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 № 188-ФЗ (в ред. 28.12.2016) // Российская газета. 2005. 12 янв.

Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (в ред. 03.07.2016) // Российская газета. 1998. 22 июл.

Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (в ред. 28.12.2016) // Российская газета. 2015. 17 июл.

Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 218-ФЗ «О кредитных историях» (в ред. 28.12.2016) // Российская газета. 2005. 13 янв.

Федеральный закон от 2 октября 2007 г. № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (в ред. 28.07.2017) // Российская газета. 2007. 6 окт.

Федеральный закон от 20 августа 2004 г. № 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» (в ред. 07.03.2017) // Российская газета. 2004. 25 авг.

Федеральный закон от 24 декабря 2002 № 179-ФЗ «О внесении в некоторые акты законодательства Российской Федерации изменений и дополнений, направленных на развитие системы ипотечного жилищного кредитования (заимствования)» (в ред. 29.12.2004) // Российская газета. 2005. 12 янв.

Указ Президента РФ от 21 мая 2012 г. № 636 «О структуре федеральных органов исполнительной власти» (в ред. 03.04.2017) // Российская газета. 2012. 22 мая

Постановление Правительства РФ от 21 февраля 2005 № 89 «Об утверждении Правил формирования и ведения реестра участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих Министерством обороны Российской Федерации, федеральными органами исполнительной власти и федеральными государственными органами, в которых федеральным законом предусмотрена военная служба» (в ред. 29.12.2016) // Российская газета. 2005. 3мар.

Постановление Правительства РФ от 01.06.2009 № 457 «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии» (в ред. 01.12.2016) // Российская газета. 2009. 23 июн.

Приказ Министра обороны от 24 апреля 2017 г. № 245 «Об утверждении Порядка реализации накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих в Вооруженных Силах Российской Федерации» // «Официальном интернет-портале правовой информации» URL: www.pravo.gov.ru . 2017. 30 мая.

Приказ Министра обороны Российской Федерации от 8 июня 2005 г. № 225 г. «О документах, необходимых для формирования и ведения реестра участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих Министерством обороны Российской Федерации, федеральными органами исполнительной власти, в которых федеральным законом предусмотрена военная служба» (в ред. 16.06.2016) // Российская газета. 2005. 9авг.

Судебная практика

Заочное решение Кировского районного суда г. Екатеринбурга от 17.02.2017; URL: <https://rospravosudie.com/court-kirovskij-rajonnyj-sud-g->

ekaterinburga-sverdlovskaya-oblast-s/act-554953278/ (дата обращения 21.05.2017)

Заочное решение Орджоникидзевского районного суда г. Екатеринбурга от 20.04.2017; URL: <https://rospravosudie.com/court-ordzhonikidzevskij-rajonnyj-sud-g-ekaterinburga-sverdlovskaya-oblast-s/act-555621667/> (дата обращения 21.05.2017)

Заочное решение Орджоникидзевского районного суда г. Екатеринбурга от 04.02.2016; URL: <https://rospravosudie.com/court-ordzhonikidzevskij-rajonnyj-sud-g-ekaterinburga-sverdlovskaya-oblast-s/act-502764463/> (дата обращения 21.05.2017)

Заочное решение Чкаловского районного суда г. Екатеринбурга от 24.04.2017; URL: <https://rospravosudie.com/court-chkalovskij-rajonnyj-sud-g-ekaterinburga-sverdlovskaya-oblast-s/act-555763551/> (дата обращения 21.05.2017)

Обзор судебной практики «О разрешении судами споров по договорам ипотеки земельного участка»; URL: http://svobodnenskgs.amr.sudrf.ru/modules.php?name=press_dep&op=4&did=1 (дата обращения 10.05.2017)

Определение об утверждении мирового соглашения Орджоникидзевского районного суда г. Екатеринбурга от 25.04.2017; URL: <https://rospravosudie.com/court-kirovskij-rajonnyj-sud-g-ekaterinburga-sverdlovskaya-oblast-s/act-554953278/> (дата обращения 21.05.2017)

Решение Алапаевского городского суда от 20.03.2017; URL: <https://rospravosudie.com/court-alapaevskij-gorodskoj-sud-sverdlovskaya-oblast-s/act-554110644/> (дата обращения 21.05.2017)

Решение Алапаевского районного суда от 23.03.2016; URL: <https://rospravosudie.com/court-alapaevskij-gorodskoj-sud-sverdlovskaya-oblast-s/act-503430988/> (дата обращения 21.05.2017)

Решение Екатеринбургского гарнизонного военного суда от 11.05.2017;
URL: <https://rospravosudie.com/court-ekaterinburgskij-garnizonnyj-voennyj-sud-sverdlovskaya-oblast-s/act-555779167/> (дата обращения 21.05.2017)

Решение Екатеринбургского гарнизонного военного суда от 22.03.2017;
URL: <https://rospravosudie.com/court-ekaterinburgskij-garnizonnyj-voennyj-sud-sverdlovskaya-oblast-s/act-554253731/> (дата обращения 21.05.2017)

Решение Кировского районного суда г. Екатеринбурга от 22.07.2015;
URL: <https://rospravosudie.com/court-kirovskij-rajonnyj-sud-g-ekaterinburga-sverdlovskaya-oblast-s/act-525460944/> (дата обращения 21.05.2017)

Литература

Афони́на А. В. Жилищное право; URL: <http://uristinfo.net/zhilischnoe-pravo/103-av-afonina-zhilischnoe-pravo-uch-posobie/2626-glava-13-ipoteka-zhilyh-pomeschenij.html> (дата обращения 03.05.2017)

Афони́на А.В. Все об ипотеке // М.: Омега-Л, 2016. – 176 с.

Бугрова В.Р. Исследование правовых основ приобретения жилья в ипотеку // Сервис в россии и за рубежом №1. 2015. – 147 с.

Виды ипотеки. Преимущества и недостатки; URL: http://mir-fin.ru/vidy_ipoteki.html (дата обращения 04.05.2017)

Гайдин Д. Ю. Совершенствование системы жилищного обеспечения военнослужащих // Право в Вооруженных Силах №7. 2015. – 97с.

Гацалов М.М. Современный экономический словарь-справочник. // Ухта: УГТУ, 2002. – 371с.

Грудцына Л.Ю., Козлова М.Н. Ипотека. Кредит. Комментарий жилищного законодательства. // М.: Изд-во Эксмо. 2016. – 368с.

Грузицкий Ю.Л. Ипотека в Российской империи (из истории становления ипотечных банков) // Деньги и кредит №1. 2015. – 84с.

Грушевский М.Э. Виды ипотечного кредитования; URL: <http://vfn.su/articles/vidi-ipotechnogo-kreditovaniya.html> (дата обращения 04.05.2017)

Заикин А.В. Диссертация: Правовое регулирование ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих; URL: <http://www.dissercat.com/content/pravovoe-regulirovanie-ipotechnoi-sistemy-zhilishchnogo-obespecheniya-voennosluzhashchikh> (дата обращения 10.05.2017)

Ильменейкин П.В. Жилищные нормы и связанные с ними проблемы обеспечения военнослужащих жильем // Право в вооруженных силах №1. 2015. – 86с.

Источники финансирования хозяйственной деятельности предприятия; URL: <http://www.refsr.ru/referat-9406-9.html> (дата обращения 04.05.2017)

Карабанова К.И. Ипотечные ценные бумаги, понятие и виды // СПС «ГАРАНТ» (дата обращения 10.05.2017)

Колесников В.И. Банковское дело // Москва: Финансы и статистика, 2014. – 501с.

Комментарий к Гражданскому кодексу; URL: <http://stgkrf.ru/292> (дата обращения 10.05.2017)

Комментарий к Земельному кодексу; URL: <https://www.e-reading.club/book.php?book=148502> (дата обращения 10.05.2017)

Комментарий к ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»; URL: <http://bibliotekar.ru/ipoteka-2/147.htm> (дата обращения 10.05.2017)

Новиков К.А. Об изменениях в правовом регулировании ипотеки // Правоведение №6. 2014. – 73с.

Паттури Я.В. Экономика недвижимости: Учебное пособие // НовГУ им. Ярослава Мудрого. 2013. – 66с.

Пашов Д.Б. Договоры в сфере жилищного ипотечного кредитования / Право и политика №3. 2015. – 74с.

Пичугин Ю.Е. Ипотека без первоначального взноса; URL: <http://www.ipoteka-rus.ru/2/35.html> (дата обращения 04.05.2017)

Стенограммы обсуждения законопроекта № 153925-3. Государственная Дума. Официальный сайт; URL: <http://api.duma.gov.ru/api/transcript/153925-3> (дата обращения 04.05.2017)

Ткаченко В.В., Зимин В.А. Сделки с недвижимостью. Пособие для риэлтора // Самара. 2016. – 363с.

Что такое ипотека и каких видов она бывает / Интернет-портал «РИА Новости»; URL: <https://ria.ru/spravka/20130716/948967707.html> (дата обращения 03.05.2017)

Чуева Т.В. Ипотека как возможность приобретения права собственности на жилище; URL: <http://dspace.bsu.edu.ru:8080/jspui/handle/123456789/7216>. (дата обращения 04.05.2017)

Шевчук Д. А. Ипотечный кредит: как получить квартиру // Москва. 2016. – 410с.