

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«Российский государственный профессионально-педагогический
университет»

**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: 607

Екатеринбург 2019

Министерство науки и высшего образования 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:
Заведующий кафедрой права
_____ А.А. Воронина
« ____ » _____ 2019 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: 607

Исполнитель:

студент группы ЗПВД-514

_____ Л.А.Боброва

Руководитель:

канд. юрид. наук, доцент

_____ С.Г. Гончарова

Нормоконтролер:

ст. преподаватель

_____ К.А. Игишев

Екатеринбург 2019

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	3
1. ПРАВОВАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ИПОТЕКИ (ЗАЛОГА) ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ.....	6
1.1. Источники правового регулирования ипотеки (залога) жилого помещения.....	6
1.2. Понятие и виды ипотеки (залога) жилого помещения.....	7
1.3. Основания возникновения, изменения и прекращения ипотеки (залога) жилого помещения.....	15
1.4. Государственная регистрация ипотеки (залога) жилого помещения.....	19
2. ОСОБЕННОСТИ ДОГОВОРА ИПОТЕКИ (ЗАЛОГА) ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ.....	25
2.1. Содержание договора ипотеки (залога) жилого помещения.....	25
2.2. Ответственность сторон по договору ипотеки (залога) жилого помещения.....	27
АНАЛИЗ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ.....	35
МЕТОДИЧЕСКАЯ РАЗРАБОТКА.....	41
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	45
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	49

ВВЕДЕНИЕ

В настоящее время тема ипотечного кредитования занимает не малую роль в жизни практически каждого гражданина. Связано это с переходом государства к рыночной экономике, где основным источником для приобретения недвижимости являются собственные денежные средства гражданина. Государство Российской Федерации оказывает некую помощь в сфере жилищных вопросов, создавая такие условия, при которых любой гражданин смог бы приобрести или построить жильё при помощи ипотечных заёмных ресурсов.

Для того, чтобы данная сфера работала чётко и слаженно, необходимо знать весь механизм ипотечного кредитования, который мы рассмотрим в данной работе более подробно.

Актуальность темы дипломной работы обусловлена тем, что при приобретении недвижимости, она же становится залогом, - это и вызывает потребность в регулировании данных отношений. Так же расширяются правовые нормы, регулирующие отношения, которые возникают при оформлении ипотечного кредита. Наряду с этим, растёт интерес к ипотечному кредитованию, что способствует более детальному рассмотрению всех вопросов, которые касаются ипотечного кредитования, их анализа.

Объектом исследования данной работы являются гражданско-правовые отношения, возникающие при использовании ипотеки (залога) жилого помещения.

Предметом исследования данной работы являются нормы права, регулирующие и раскрывающие особенности ипотеки (залога) жилого помещения, а также практика их применения.

Цель исследования: провести анализ правовых норм, регулирующих вопросы об ипотеке (залоге) жилого помещения, выявить недостатки и внести предложения для их устранения.

Для достижения данной цели поставлены задачи:

- определить источники правового регулирования ипотеки (залога) жилого помещения;
- раскрыть понятие и виды ипотеки (залога) жилого помещения;
- определить основания возникновения, изменения и прекращения ипотеки (залога) жилого помещения;
- определить содержание договора ипотеки (залога) жилого помещения;
- рассмотреть процедуру государственной регистрации ипотеки (залога) жилого помещения;
- детально рассмотреть ответственность сторон по договору ипотеки (залога) жилого помещения.

Теоретическая основа исследования представлена трудами таких авторов, как А.В.Афони́на, М.И. Брагинский, М.М. Гацалов, М.В. Горшенина, Ю.Л. Грузицкий, Л.Ю. Грудцына, А.Г. Диденко, Н.О. Долгополова, В.А. Зимин, К.И. Карабанова, Е.А. Киндеева, Е.В. Косенко, Я. В. Паттури, Д.Б. Пашов, М.Г. Пискунова, В.В. Ткаченко, Д.А. Шевчук.

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

Нормативной основой исследования являются Конституция Российской Федерации¹ (далее по тексту – Конституция РФ), Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)² (далее по тексту – ГК РФ), Жилищный кодекс Российской Федерации³ (далее по тексту – ЖК РФ), Федеральный закон от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге

¹Российская газета. 1993. 25 дек.

²Российская газета. 2008. 22 мая.

³Российская газета. 2005. 12 янв.

недвижимости)»¹ (далее по тексту закон «Об ипотеке», Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ² (далее по тексту закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13 июля 2015 № 218-ФЗ³ (далее по тексту закон «О государственной регистрации недвижимости»), Федеральный закон «О кредитных историях» от 30 декабря 2004 года № 218-ФЗ⁴ (далее по тексту закон «О кредитных историях», Федеральный закон «Об исполнительном производстве» от 02 октября 2007 года №229-ФЗ⁵ (далее по тексту закон «Об исполнительном производстве»).

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

Данная работа состоит из введения, двух глав, анализа правоприменительной практики, методической разработки и заключения.

¹Российская газета. 1998. 22 июл.

²Российская газета. 1997. 30 июл.

³Российская газета. 2015. 17 июл.

⁴Российская газета. 2005. 13 янв.

⁵Российская газета. 2007. 06 окт.

1. ПРАВОВАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ИПОТЕКИ (ЗАЛОГА) ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

1.1 Источники правового регулирования ипотеки жилого помещения

Уже в самом названии Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» фактически ставится знак равенства между ипотекой и залогом недвижимости, в связи с чем есть все основания под ипотекой понимать залог именно недвижимости, что, кстати, прямо было отражено в ранее действовавшем Законе РФ «О залоге», согласно ст. 42 которого ипотекой признавался залог предприятия, строения, здания, сооружения или иного объекта, непосредственно связанного с землёй, вместе с соответствующим земельным участком или правом пользования им¹. «Анализ правовых норм, зафиксированных в Законе «О залоге», позволяет сделать вывод, что разработчики положили в основу классическую ипотеку из романо-германского права. Здесь залогодатель остается собственником заложенного имущества. Так, п.2. ст.43 прямо указывает на возможность перехода прав собственности на предмет ипотеки от залогодержателя к другому лицу, то есть продаже заложенного объекта»².

Нормы об ипотеке также присутствуют в актах международного права, таких, например, как Международная Конвенция о морских залогах и ипотеках от 06 мая 1993 года (заключена в г. Женеве 06.05.1993) (в данной Конвенции участвует и Россия. Россия присоединилась к данному документу с 5 сентября 2004 г.).

В дальнейшем, 11 января 2000 года была принята «Концепция развития системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации», одобренная Постановлением Правительства РФ «О мерах по развитию

¹Гришаев С.П. Комментарий к Закону «Об ипотеке (залоге недвижимости) (постатейный) // Подготовлен для Системы КонсультантПлюс, 2008. С.54

² Меркулов В.В. Мировой опыт ипотечного жилищного кредитования и перспективы его использования в России // СПб., Юридический центр Пресс, 2013. С.308

системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации»¹. Принятый 25 октября 2001 года Земельный кодекс Российской Федерации № 136-ФЗ² установил рыночные принципы в отношениях, связанных с предоставлением земельных участков, в том числе и для жилищного строительства.

В 2003 г. принят новый для российской правовой системы нормативный акт – Федеральный закон «Об ипотечных ценных бумагах» от 11 ноября 2003 года № 152-ФЗ³.

С наступлением кризисных явлений в российской экономике в конце 2008 г. было принято решение о создании ОАО «Агентство по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов». В настоящее время в России программа осуществляется кредитными организациями и «Агентством по ипотечному жилищному кредитованию» на основе постановления Правительства Российской Федерации №373 от 20 апреля 2015 года (с изм. и доп. на 03.10.2018 г.)⁴. Целью данной структуры является помощь заемщикам, испытывающим трудности с погашением ипотечных кредитов, и реструктуризация взятых должниками на себя обязательств.

На сегодняшний день сформирована законодательная база функционирования системы ипотечного кредитования, но, которая, тем не менее, нуждается в совершенствовании правовых механизмов реализации прав по ипотеке.

1.2 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

¹ Российская газета. 2002. 21 мая.

² Российская газета. 2001. 30 окт.

³ Российская газета. 2003. 18 ноя.

⁴ Российская газета. 2015. 27 апр.

физическим лицом квартиры в кредит. Закладывается при этом, как правило, вновь покупаемое жилье, хотя можно заложить и уже имеющуюся в собственности квартиру. Так, предмет ипотеки не может быть вещью, изъятой из гражданского оборота, или относиться к имуществу, обращение взыскания на которое не допускается, что обуславливает наличие специфического признака так называемой «товарности». Наличие данного признака обусловлено необходимостью беспрепятственной реализации предмета залога путём его продажи.

16 июля 1998 Государственной Думой Российской Федерации был принят Федеральный Закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Данный закон является первым в истории России специальным законом, стабилизирующим концепцию взаимоотношений, основывающихся на залоге недвижимого имущества. Также вопросы, связанные с ипотекой, в Российской Федерации регулируют такие нормативные правовые акты как Гражданский Кодекс Российской Федерации, Жилищный Кодекс Российской Федерации, Федеральный Закон «О государственной регистрации недвижимости», Федеральный Закон «О кредитных историях» и другие нормативные правовые акты.

В настоящее время под ипотекой стоит понимать договор залога недвижимого имущества, что направляет нас к таким нормам российского законодательства как ст. 334 ГК РФ и ст. 1 закона «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 возможность приобретения недвижимого имущества путём оплаты его в будущем при использовании уже в настоящем. Если залогодатель не исполняет кредитные обязательства,

кредитор вправе обратиться в суд с требованием о наложении взыскания на жилое помещение. В свою очередь, заёмщик остаётся без недвижимости, а кредитор приобретает все права на неё.

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, в том числе:

1) земельные участки, за исключением земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, или части земельного участка, площадь которых 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 закона «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 характера:

1) изъятого из оборота;

2) имущества, на которое в соответствии со ст. 69 закона «Об исполнительном производстве» не может быть обращено взыскание (оно

¹Афонина А.В. Жилищное право; URL: <http://uristinfo.net/zhilischnoe-pravo/103-av-%20afonina-zhilischnoe-pravo-uch-posobie/2626-glava-13-ipoteka-zhilyh-pomeschenij.html> (дата обращения 08.05.2019)

указано в перечне видов имущества граждан, на которое не может быть обращено взыскание по исполнительным документам);

3) имущества, в отношении которого предусмотрена обязательная приватизация либо приватизация которого запрещена.

Данная норма применима в отношении жилых помещений, предоставляемых 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 стационарных учреждений социальной защиты населения. Эти вышеперечисленные помещения не могут быть приватизированы, и поэтому они не могут быть предметом ипотеки¹.

Вариантов классификации 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, так

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 08.05.2019)

²Виды ипотеки. Преимущества и недостатки; URL;http://mir-fin.ru/vidy_ipoteki.html (дата обращения 08.05.2019)

³ Там же

как процентные ставки самые высокие, но этот фактор смягчает цена самой квартиры в новостройке, так как зачастую она ниже стоимости квартиры на вторичном рынке. Следует помнить, что банки, которые занимаются ипотечным кредитованием новостроек, сотрудничают лишь с определёнными 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 заёмщику 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, если

¹Виды ипотеки. Преимущества и недостатки; URL: http://mir-fin.ru/vidy_ipoteki.html (дата обращения 08.05.2019)

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 выдаётся стандартная или типовая ипотечная ссуда, то это означает, что заёмщик 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:

1) 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,

¹Там же

²Источники финансирования хозяйственной деятельности предприятия; URL: <http://www.grandars.ru/college/ekonomika-firmy/istochniki-finansirovaniya-predpriyatiya.html> (дата обращения 08.09.2019)

которая будет составлять полную сумму выплаты кредита с процентами, а также прибыль от продажи;

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

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

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 кредиту¹.

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

¹Грудцына Л.Ю., Козлова М.Н. Ипотека. Кредит. Комментарий жилищного законодательства. // М.: Изд-во Эксмо, 2016. С. 156

периодом суммарный платёж снижается. «Пружинная» ипотека представляет самоамортизирующийся ипотечный кредит. Термин «пружинная» означает аналогию с действием пружины. Чем сильнее (больше) её растягиваешь, тем меньше её 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 рынке².

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 кредита. 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 заёмщика и падение цен на недвижимость) позволит избежать серьёзных потерь.

Первоначальный взнос – это часть стоимости жилья, которая необходима заёмщику, 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 жилья.

Кредит без первоначального взноса можно получить разными способами. Во-первых, под залог может быть использована уже имеющаяся у заёмщика недвижимость - квартира, индивидуальный дом или земельный

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

²Карабанова К.И. Ипотечные ценные бумаги, понятие и виды // СПС «ГАРАНТ» (Дата обращения 08.05.2019)

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 жильё и приобретаемое.

Ипотека с обратным аннуитетом – финансовое соглашение, согласно которому кредитор периодически выплачивает заемщику заранее оговоренные суммы в зависимости от стоимости недвижимости, которая является обеспечением кредита¹.

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, определённым контрактом².

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

1.3 Основания возникновения, изменения и прекращения ипотеки жилого помещения

Опираясь на содержание правовых актов, можно выделить два вида оснований возникновения ипотеки: в силу закона и в силу договора.

¹Паттури Я.В. Экономика недвижимости: Учебное пособие // НовГУ им. Ярослава Мудрого, 2013. С. 31

²Там же. С. 31

Ипотека в силу закона— это ипотека, которая возникает после наступления определённых фактов, прописанных в законе, независимо от того, хотят ли стороны возникновения ипотеки. Это происходит, когда право собственности на конкретный объект недвижимости переходит, а точнее приобретается новым собственником¹

Ипотека в силу закона возникает в следующих случаях:

1. Покупка жилья (домов, квартир) или земельных участков с частичной или полной оплатой кредитными средствами банка или другой кредитной организации;
2. строительство жилья (домов, квартир) или земельных участков с частичной или полной оплатой кредитными средствами банка или другой кредитной организации;
3. продажа в кредит;
4. рента;
5. залог имущественных прав.

Регистрация договора ипотеки в силу закона происходит одновременно с регистрацией права собственности. При этом не производится оплата государственной пошлины за регистрацию договора. Срок регистрации – 5 рабочих дней. В свидетельстве на приобретенную квартиру, которое получает заёмщик, в разделе «Обременения» будет стоять отметка, что квартира приобретена посредством использования средств ипотеки, и продать её без согласия кредитора невозможно, пока не будут выполнены обязательства по кредитному договору. После погашения долга перед банком обременение снимается и оформляется новое свидетельство, уже без обременения².

Так, например, гражданин, желающий приобрести квартиру, но не имеющий достаточно денежных средств на руках, может оформить

¹ Горшенина М. В. Основания возникновения ипотеки: в силу закона или в силу договора // Молодой ученый.2012. №10. С. 216-217

² Горшенина М. В. Основания возникновения ипотеки: в силу закона или в силу договора // Молодой ученый.2012. №10. С. 216-217

ипотеку в силу закона. Таким образом, заключается договор купли- продажи квартиры за счёт полученных средств. На основании ст. 77 закона «Об ипотеке»: «жилой дом или квартира, приобретённые или построенные полностью либо частично с использованием кредитных средств, считаются находящимися в залоге с момента государственной регистрации права собственности заёмщика на жилой дом или квартиру». По данному договору в качестве залога может быть использовано недвижимое имущество, указанное в п. 1 ст. 130 ГК РФ, права на которое были зарегистрированы в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, принадлежащее залогодателю на праве собственности или на праве хозяйственного ведения. Не допускается ипотека следующих видов имущества:

- 1) имущество, в отношении которого предусмотрена обязательная приватизация либо её запрет;
- 2) имущество, которое было изъято из оборота;
- 3) имущество, на которое не может быть обращено взыскание.

Ипотека в силу договора- это ипотека, которая возникает на основании договора об ипотеке (залоге недвижимости).

В данном случае договор об ипотеке заключается для обеспечения обязательств по договору займа или кредитному договору и не является самостоятельным обязательством. Такая ипотека отличается от ипотеки, возникающей в силу закона лишь тем, что она подлежит государственной регистрации только по заявлению сторон, а так же не влечёт за собой смену собственника объекта недвижимости. А ипотека в силу закона возникает в силу прямого указания в законе и регистрируется одновременно и автоматически с другим договором без заявления сторон. Поскольку ипотека в силу закона возникает при целевом займе на приобретение жилья или земельного участка, то при регистрации такой ипотеки меняется собственник объекта недвижимости (ипотека возникает одновременно с приобретением недвижимости заёмщиком). Если ипотеку оформили

как ипотеку в силу закона, то в свидетельстве на квартиру обременения не указаны, поэтому менять его после расчёта по кредиту не нужно. Но сложностью при регистрации ипотеки в силу договора является присутствие в Росреестре представителя кредитора в момент подачи документов для регистрации договора: наличие очередей и плотный график сотрудников банка доставляет немало хлопот кредитруемому.

Примером такого вида ипотеки может стать ситуация, когда гражданин планирует взять в банке большую сумму денежных средств и в качестве обеспечения кредита кредитору предлагается недвижимое имущество, которым заёмщик владеет на праве собственности. Тогда с банком заключается договор об ипотеке (залоге недвижимости), по которому кредитумый является залогодателем, а банк- кредитор – залогодержателем. В этот момент недвижимость становится обременённой залогом в пользу кредитора. Залогодателем может являться как заёмщик, так и третье лицо.

Существует ряд требований для того, чтобы заложить имущество¹:

1) часть имущества, которое является неделимой вещью, то есть раздел которого невозможен без изменения его назначения, не может быть самостоятельным предметом ипотеки;

2) если предполагаемым предметом ипотеки является имущество, для отчуждения которого может потребоваться согласие или разрешение третьего лица или органа, то согласие или разрешение необходимо получить и для ипотеки данного имущества;

3) залогодатель обязан обеспечить сохранность заложенного имущества, а так же поддерживать его в исправном (потребном) состоянии;

4) в том случае, если появилась возможность реальной угрозы утраты или повреждения заложенного имущества залогодатель обязан немедленно уведомить об этом залогодержателя;

¹ Горемыкин В.А. Экономика недвижимости: учебник// Юрайт, 2011. С. 601

5) залогодержатель оставляет за собой право на проверку состояния и условий содержания имущества, находящегося в ипотеке;

б) отчуждение заложенного имущества возможно только с письменного согласия залогодержателя;

7) в случае, если имущество, обременённое ипотекой, приобретает третьим лицом, то это лицо становится на место залогодателя, то есть несёт все обязательства по договору об ипотеке, включая и те, которые были не надлежаще выполнены первоначальным залогодателем;

8) после полного исполнения обязательств по кредитному договору, необходимо снять обременение в виде ипотеки с недвижимого имущества.

Так, ипотека в силу договора из-за особенностей возникновения более распространена при залоге недвижимости, которой заёмщик уже владеет на праве собственности. Ипотека в силу закона характерна для сделок, по результатам которых право собственности регистрируется только после государственной регистрации договора ипотеки. Вышеуказанные виды ипотеки по своему значению совершенно одинаковы и преследуют одну цель – обеспечить требования кредитора, несмотря на разные основания возникновения¹.

1.4. Государственная регистрация ипотеки (залога) жилого помещения

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

¹ *Великородная Л.И., Лебедев А.В. ПРОЖилье: универсальный юридический справочник. М., 2011. С. 73*

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

Ипотека как разновидность залога должна быть оформлена путём 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 «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.

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

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

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»¹ и её 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, закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» предусмотрел целую главу, посвящённую государственной регистрации ипотеки. Закон разрабатывался до принятия закона «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 оправданным². В настоящее время, практическое значение приобретает вопрос, какие нормы гл. 4 закона «Об ипотеке (залоге

¹ Российская газета. 2009. 23 июня.

² Пашов Д.Б. Договоры в сфере жилищного ипотечного кредитования // Право и политика №3. 2015. С. 54

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

В соответствии с п. 1 ст. 22 закона «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 закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)», регистрация ипотеки удостоверяется путём 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 закона «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 создаёт 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. Причём при несоответствии закладной договору об ипотеке или договору, обязательство из которого обеспечено ипотекой, верным считается содержание закладной, если её 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

¹ Российская газета. 2004. 31 дек.

подать заявление о регистрации договора об ипотеке могла любая из сторон без привлечения второй¹.

Цель регистрации – минимизация вероятности аферы со стороны участников правоотношений посредством фальсификации бумаг, тогда как при обоюдном заявлении обе стороны прямо волеизъявляют своё 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 взыскание на имущество и удовлетворить требования залогодержателя за его счёт преимущественно перед другими кредиторами залогодателя.

¹Стенограммы обсуждения законопроекта № 153925-3. Государственная Дума. Официальный сайт; URL: <http://api.duma.gov.ru/api/transcript/153925-3> (дата обращения 08.05.2019)

2. ОСОБЕННОСТИ ДОГОВОРА ИПОТЕКИ (ЗАЛОГА) ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

2.1 Содержание договора ипотеки (залога) жилого помещения

Согласно ст. 1 закона «Об ипотеке» договор об ипотеке понимается как договор залога недвижимого имущества. Смысл его заключается в обладании у залогодержателя права удовлетворения своих имущественных требований к должнику из стоимости заложенного имущества второй стороны – залогодателя. В данном случае предметом сделки считается квартира (заложенное имущество). Сторонами по такой сделке будут являться залогодержатель (кредитор) и залогодатель (должник). Также по желанию сторон возможно нотариальное удостоверение договора, но данная процедура не является обязательной. Государственная регистрация сделки в данном случае является обязательной.

Предмет договора о залоге недвижимости установлен ст. 9 закона «Об ипотеке». Предмет соглашения об ипотеке квартиры определяется наименованием (например, квартира), местом его нахождения (конкретным адресом данного имущества), и другой информацией, которая может идентифицировать собственность, согласно положениям п.2 ст. 9 закона «Об ипотеке». Согласно ст. 5 закона «Об ипотеке» предметом ипотеки выступает недвижимость, указанная в п. 1 ст. 130 ГК РФ. В перечень такого имущества входят¹:

1. земельные участки;
2. предприятия и иная собственность, которая используется в предпринимательских целях;
3. жилища, а также их части;
4. строения, используемые в потребительских целях (гаражи, дачи);
5. морские и воздушные суда.

¹ Максимов С.Н. Экономика недвижимости: учебник и практикум для академического бакалавриата// М., Юрайт. С. 203

Отсюда следует, что предметом договора ипотеки является та собственность, на которую распространяется залог недвижимого имущества. В данном случае предметом выступает квартира, с указанием адреса и прочей идентифицирующей информацией о ней.

Ст. 1 закона «Об ипотеке», которая определяет понятие данного договора, устанавливает и стороны по сделке, между которыми наступают правоотношения по залогоу недвижимости. Первой стороной можно выделить залогодержателя, который является кредитором по обязательству, обеспеченному залогом недвижимости. Второй стороной, соответственно, будет выступать залогодатель (должник по обязательству). Залогодателем может быть как должник, так и третье лицо, которое не участвует в обязательстве. Требованием для таких лиц является совершеннолетие и неограниченная дееспособность. В свою очередь, юридические лица, которые могут выступать стороной по вышеуказанной сделке также должны иметь право на ее заключение.

Договор об ипотеке заключается согласно общим правилам Гражданского кодекса о заключении договоров, а также в соответствии с законом «Об ипотеке». Согласно ст. 9 закона «Об ипотеке», в содержании сделки обязательно должны быть включены следующие сведения:

- 1) предмет ипотеки;
- 2) оценка данного имущества;
- 3) исполнение обязательств (существо, срок и размер).

В случае, если такие условия не будут соблюдены, это приведёт к отказу в государственной регистрации¹.

Также стоит отметить и то, что закон предусматривает некоторые особенности условий для кредитного договора. Такие условия отражены в ст. 9.1 закона «Об ипотеке». Во-первых, это связано с указанием информации о полной стоимости кредита. Существуют и иные

¹ Максимов С.Н. Экономика недвижимости: учебник и практикум для академического бакалавриата// М., Юрайт. С. 208

дополнительные условия. Данное соглашение должно быть заключено в письменной форме и подлежать обязательной государственной регистрации, согласно ст. 10 закона «Об ипотеке». Данный договор признаётся заключённым и вступает в законную силу лишь с момента государственной регистрации. Если не соблюдаются правила об обязательной государственной регистрации, то сделка признаётся ничтожной, то есть недействительной. Ст. 11 закона «Об ипотеке» предусматривает внесение изменений в Единый реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним после осуществления регистрации. В данном случае ипотека выступает как обременение имущества, которое было заложено по договору об ипотеке, с момента государственной регистрации сделки.

2.2. Ответственность сторон по договору ипотеки (залога) жилого помещения

Сторонами договора об ипотеке выступают залогодержатель, им является кредитор по основному обязательству, обеспеченному ипотекой, и залогодатель — либо сам должник по обязательству, обеспеченному ипотекой, либо лицо, не участвующее в этом обязательстве. В случае, если залогодателем является третье лицо, а не должник, подлежат применению нормы о поручительстве (ст. 361–367 ГК РФ). Как к залогодателю, так и к залогодержателю для заключения договора об ипотеке предъявляются такие же требования, как и для заключения других сделок¹.

Как правило, залогодержателем является банк, но в соответствии с законом им может выступать как юридическое лицо, так и физическое.

¹Долгополова Н. О. Права и обязанности сторон по договору ипотеки (залог недвижимости) // Молодой ученый. 2017. №21. С. 306-309

Залогодержатель – это сторона договора об ипотеке, которая является кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, которая имеет право получить удовлетворение своих денежных требований из стоимости заложенного имущества другой стороны – залогодателя преимущественно перед другими кредиторами и залогодателя, за изъятиями, установленными федеральным законом.

Залогодатель может отдать имущество в залог по договору об ипотеке, только если он собственник этого имущества, либо имеет на него право хозяйственного ведения. Из чего следует, что предусмотренные законодательством права и обязанности залогодателя служат обеспечительной цели залогового правоотношения. Главной функцией обязанностей залогодателя является сохранение заложенного имущества за весь период действия договора об ипотеке, и обеспечение реального удовлетворения требований залогодержателя, в том числе в результате реализации ипотечного правоотношения происходит стимулирование залогодателя к должному исполнению обязательства, обеспеченного ипотекой. В законодательстве об ипотеке «явно просматривается приоритет интересов слабой стороны гражданского оборота; коей по смыслу законодателя является не должник, а кредитор; в нашем случае залогодержатель».¹

Права залогодержателя (банка-кредитора), а именно требование на получение денежной суммы и право залога на имущество, которым подкрепляется финансовая состоятельность заёмщика, можно запустить

¹Долгополова Н. О. Права и обязанности сторон по договору ипотеки (залог недвижимости) // Молодой ученый.2017.№21.С. 306-309

в экономический оборот. Следовательно, банк имеет право на их продажу, он выручает денежные средства, которые снова может использовать на кредитование. У заёмщика появляется новый кредитор, который обладает прежними правами залогодержателя. Такие права может удостоверить закладная. Как известно закладной является ценная бумага, которая удостоверяет права залогодержателя по обеспеченному ипотекой денежному обязательству и по договору об ипотеке. Закладная удостоверяет следующие права:

- 1) право залога на имущество, обременённое ипотекой;
- 2) право на получение исполнения по денежным обязательствам, обеспеченным ипотекой, без представления других доказательств существования этих обязательств.

В случае, когда залогодателем является третье лицо, сам должник вообще не участвует в качестве стороны в соответствующей ипотечной сделке¹. Здесь идёт речь о лице, которое пожелает не принимать на себя ответственности в качестве поручителя за должника и заложить в обеспечение его долга какую-либо вещь. В тоже время залогодатель — третье лицо не имеет права препятствовать удовлетворению требований кредитора за счёт стоимости заложенного имущества. Область применения ипотечного кредитования существенно расширяют правила из п. 1 ст. 335 ГК РФ, п. 1 ст. 1 закона «Об ипотеке», где заключение договора о залоге можно совершить не с заёмщиком, а с третьим лицом. Теперь граждане, не имеющие недвижимости в собственности, получают возможность взять кредит, если

¹ Долгополова Н. О. Права и обязанности сторон по договору ипотеки (залог недвижимости) // Молодой ученый. 2017. №21. С. 306-309

иные лица, имеющие в собственности недвижимое имущество, станут залогодателями в обеспечение исполнения обязательств таких лиц. Органом, осуществляющим государственную регистрацию ипотеки, закладная выдаётся залогодержателю — банку. До прекращения обязательства обеспеченного ипотекой, закладная может быть составлена и выдана залогодержателю, т. е., например, банку — кредитору.

Нужно отметить, что лица, выступающие в качестве субъектов договора ипотеки, должны быть дееспособными. Как известно полная дееспособность наступает по достижении 18 лет, но граждане, вступившие в брак и эмансипированные, приобретают дееспособность раньше — со дня вступления в брак. Несовершеннолетние, не достигшие 18 лет граждане, могут совершать сделки с недвижимостью только с согласия родителей или законных представителей, и органов опеки и попечительства. Дееспособные граждане могут быть залогодержателем любого имущества, находящегося в гражданском обороте. Залогодателем может выступать любое лицо, в том числе несовершеннолетние, поскольку Закон «Об ипотеке» предоставил возможность заключения договора об ипотеке через представителя, что, по мнению Е. В. Косенко, не защищает интересы залогодателя. Автор аргументирует данный вывод тем, что «не исключается ситуация, когда определённые недобросовестные граждане могут использовать норму закона для завладения объектом недвижимости»¹. И с этим нельзя не согласиться.

¹Косенко Е. В. Залог недвижимости по гражданскому праву РФ: Автореф. дис. канд. юрид. Наук//Саратов, 2004.С. 10

В соответствии с п. 3 ст. 49 ГК РФ правоспособностью юридического лица возникает в момент его создания и прекращается в момент внесения записи о его исключении из единого государственного реестра юридических лиц. Чтобы выступать субъектом в договоре об ипотеке, юридическое лицо должно быть зарегистрировано в едином государственном реестре юридических лиц. Определенные юридические лица, например, некоммерческие организации, обладают специальной правоспособностью, на основании чего ипотека их имущества допускается лишь в случае наличия такого правомочия в их учредительных документах.

Что касается предмета ипотеки, то недвижимое имущество, составляющее предмет залога, остается у залогодателя или третьего лица. К залогодателю предъявляется основное требование являться собственником имущества, которое он передает в ипотеку или владеть им на праве хозяйственного ведения. Такое требование считается необходимым. Ипотека предполагает принципиальный шанс для продажи предмета договора. Установление залога может осуществить только лицо, у которого есть право распоряжения соответствующим имуществом и возможность продажи заложенного имущества. В соответствии со ст. 30 закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)», залогодатель обязан сохранять и содержать имущество, поддерживать в исправном состоянии, нести расходы на содержание этого имущества до прекращения ипотеки. Также залогодатель обязан производить текущий и капитальный ремонт в срок, установленный федеральным законом, иными правовыми актами РФ, или в предусмотренном ими порядке, а если такой срок не установлен, то в разумный срок.

По договору об ипотеке залогодержатель вправе проверять по документам и фактически наличие, состояние и условия содержания имущества, заложенного по договору об ипотеке, даже если залогодатель передаст заложенное имущество на время во владение третьих лиц¹. Такая проверка не должна не должна создавать помехи для использования заложенного имущества залогодателем или другими лицами, о владении которых оно находится.

Порядок страхования имущества, подлежащего ипотеке, согласно п. 1 ст. 31 закона «Об ипотеке» является обязательным условием договора об ипотеке. Известно, что при отсутствии в договоре об ипотеке иных условий о страховании заложенного имущества залогодатель обязан страховать за свой счёт это имущество в полной стоимости от рисков утраты и повреждения. А, если полная стоимость имущества превышает размер обеспеченного ипотекой обязательства, то на сумму не ниже суммы этого обязательства (п. 2 ст. 31 закона «Об ипотеке»).

Согласно ст. 37 Закона имущество, заложенное по договору об ипотеке, может быть отчуждено залогодателем другому лицу путем продажи, дарения, обмена, внесения его в качестве вклада в имущество хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в имущество производственного кооператива или иным способом лишь с согласия залогодержателя, если иное не предусмотрено договором об ипотеке. Нужно сказать, что залогодатель вправе завещать заложенное имущество. В результате отчуждения имущества, которое было приобретено по договору

¹ Анисимов. А.П., Рыженков А.Я., Чаркин С.А. Земельное право: учебник для СПО // М., Юрайт, 2016. С. 102

об ипотеке, перешедшее другому лицу в порядке универсального правопреемства, в том числе в результате реорганизации юридического лица или в порядке наследования, на место залогодателя становится лицо, получившее это имущество. Теперь оно возлагает на себя обязанности по договору об ипотеке, включая и те, что не были надлежаще выполнены первоначальным залогодателем. Если же залогодатель решит без согласия залогодержателя продать, поменять, подарить и т. п. имущество, состоящее в залоге, то залогодержатель вправе:

1. потребовать признания сделки недействительной;
2. потребовать досрочного исполнения обязательства и обратиться с иском на заложенное имущество независимо от того, кому оно принадлежит.

Залогодатель вправе сдавать заложенное имущество в аренду передавать его во временное безвозмездное пользование и предоставлять право ограниченного пользования этим имуществом (сервитут). Аренда действует при условиях, что срок, на который имущество предоставляется в пользование, не превышает срока, обеспеченного ипотекой обязательства, а также имущество предоставляется в пользование для целей, соответствующих назначению имущества (п. 1 ст. 40 закона «Об ипотеке»).

Подводя итог, можно выделить основные моменты. Залогодатель вправе владеть и пользоваться предметом ипотеки. Страховать за свой счёт предмет ипотеки в полной его стоимости. Распоряжаться как ему нужно полученными от использования предмета ипотеки доходами, продукцией (стороны могут предусмотреть иное в договоре). Передавать по завещанию

предмет ипотеки без согласия залогодержателя. Требовать возвратить предмет ипотеки из чужого незаконного владения. Если же произошла гибель или повреждение предмета ипотеки, требовать прекращения прав собственности по основаниям, предусмотренным в законе заменить или восстановить предмет ипотеки. Немедленно уведомлять залогодержателя о возникновении угрозы утраты или повреждения предмета ипотеки.

Залогодержатель вправе в особом порядке удовлетворить свои требования из стоимости заложенного имущества. Сделать проверку по документам и фактическому наличию и состоянию предмета ипотеки. Должен не мешать, залогодателю владеть предметом ипотеки и пользоваться. Запрашивать от залогодателя мер необходимых для обеспечения сохранности предмета ипотеки. Не препятствовать залогодателю самостоятельно распоряжаться полученными от предмета ипотеки доходами (если иное не установлено). Требовать от любого лица прекращения посягательств на предмет ипотеки. Не требовать от залогодателя замены предмета ипотеки в случае его гибели или повреждения, или прекращения прав собственности по основаниям, предусмотренным в законе. Получить преимущественное удовлетворение из суммы причитающегося залогодателю страхового возмещения, в случае изъятия (выкупа у последнего предмета ипотеки для государственных или общественных нужд), если не происходит его замена другим имуществом.

АНАЛИЗ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ

Анализ материалов судебной практики по вопросам ипотеки (залога) недвижимого имущества нам показывает, что суды верно применяют действующие положения законодательства Российской Федерации.

Рассмотрев некоторые судебные решения можно судить о том, что вопросы по ипотеке могут возникать разные, но, безусловно, большая часть таких вопросов – это разбирательства о неисполнении обязательств по кредитному договору со стороны залогодателя жилого помещения, но так же есть и много других интересных случаев. Рассмотрим некоторые из них.

ПАО «Сбербанк России» обратилось в суд с иском к Кожевниковой Д. А. о расторжении кредитного договора, взыскании задолженности по кредитному договору, обращении взыскания на заложенное имущество, возмещении судебных расходов. В обоснование заявленных исковых требований, истец указывает, что ПАО «Сбербанк России» и Кожевниковой был заключен кредитный договор на приобретение строящегося жилья – однокомнатной квартиры. В качестве обеспечения своевременного и полного исполнения обязательств заемщика, связанных с исполнением кредитного договора, банку предоставлен залог имущественного права на квартиру, упомянутой выше. Истец ПАО «Сбербанк России» просит взыскать в пользу ПАО «Сбербанк России» с Кожевниковой Д.А. сумму задолженности по кредитному договору; расходы по оплате государственной пошлины; расторгнуть кредитный договор. Обратить взыскание путем продажи на публичных торгах: имущественные права на однокомнатную квартиру. Изучив все материалы дела, суд решил удовлетворить исковые требования ПАО «Сбербанк России» о расторжении кредитного договора, взыскать все

заявленные суммы и обратиться взыскание на предмет ипотеки¹, руководствуясь ст. ст. 12, 56, 194 – 199, 233 – 235, 237 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Банк ВТБ (ПАО) обратилось в суд с иском к Лакомкиной Г. И. о расторжении кредитного договора, взыскании задолженности по кредитному договору, обращении взыскания на заложенное имущество, взыскании судебных расходов. Ответчик получила денежные средства для приобретения жилого дома. Свои обязательства по кредитному договору ответчик выполняла не в полной мере, но на это у неё были причины, которые в суде поясняет представитель ответчика – Никифорова Л.А. На основании ст.ст. 330, 333, 450 ГК РФ, руководствуясь ст. ст. 12, 56, 194-199 ГПК РФ суд решил удовлетворить исковые требования Банка ВТБ (ПАО) частично. Расторгнуть кредитный договор, взыскать в пользу банка задолженность по кредитному договору, обратиться взыскание на предмет ипотеки². Таким образом, уменьшились суммы взыскания, которые заявлял истец.

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.,

¹Решение Берёзовского городского суда г. Берёзовский от 24.10.2018; URL: <https://sudact.ru/regular/doc/35g8DQ88c3mE/> (дата обращения 28.05.2019)

²Решение Берёзовского городского суда г. Берёзовский от 17.10.2018; URL: <https://sudact.ru/regular/doc/8nGsh46e5wJp/> (дата обращения 28.05.2019)

Сушинцеву А. А. о взыскании задолженности по кредитному договору, обращении взыскания на заложенное имущество¹.

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

Черникова Н.Г. обратилась в суд с иском к Медведеву В.В., в котором просит прекратить обременение в виде ипотеки и снять ограничения (обременение) права на квартиру, обязав Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии погасить регистрационную запись об ипотеке на квартиру. В обоснование исковых требований истец указала, что д.м.г. между ней и Медведевым В.В. был заключен договор купли-продажи квартиры, по условиям которого, стороны договора договорились, что *** руб. будет оплачено покупателем в момент подписания договора, а оставшиеся *** рублей в срок до д.м.г.. В соответствии с установленным порядком оплаты жилого помещения, в отношении него было зарегистрировано ограничение в виде ипотеки в силу закона, о чем в ЕГРП была произведена регистрационная запись от д.м.г.. Д.м.г. Медведев В.В. получил от истца в качестве окончательного платежа за проданное жилое помещение денежные средства в размере *** рублей, что подтверждается собственноручной распиской продавца. Однако, запись об ипотеке стороны договора не успели аннулировать, так как д.м.г. Медведев В. В. умер. Ответчиком по делу является сын (наследник первой очереди). На основании ст. 25 ФЗ от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке» и ст. 29 закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», суд решил удовлетворить требования истца².

¹Определение об утверждении мирового соглашения Орджоникидзевского районного суда г. Екатеринбурга от 25.04.2017; URL: https://ordzhonikidzevsky--svd.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&name_op=case&_id=314306916&_deloId=1540005&_caseType=0&_new=0&srv_num=1 (дата обращения 28.05.2019)

²Решение Верхнесалдинского районного суда Свердловской области от 17.10.2018; URL: <https://sudact.ru/regular/doc/XAsHrQxBAEYv/> (дата обращения 28.05.2019)

ПАО «Сбербанк России» обратилось в Кировградский городской суд Свердловской области с иском к Зоятинову К.Р., Зоятиновой Н.Р. о взыскании задолженности по кредитному договору, обращении взыскания на заложенное имущество, расторжении кредитного договора. В нарушение условий договора обязанности заёмщиками не исполнялись. Руководствуясь ст. ст. 194-198, 233-237 ГПК РФ суд решил удовлетворить требования истца: расторгнуть кредитный договор, взыскать солидарно сумму задолженности по кредитному договору в пользу ПАО «Сбербанк России», обратить взыскание на заложенное имущество¹.

АО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» обратилось в суд с иском к ответчикам Половникову В.С., Половниковой Е.В. о взыскании задолженности по договору займа, процентов за пользование займом, пени, об обращении взыскания на заложенное имущество. В 2009 году был заключен договор, начиная с 2017 г. ответчики перестали платить по договору ипотеки, чем нарушили условия договора. Изучив все материалы дела, суд принял решение удовлетворить требования истца, руководствуясь ст. ст. 12, 194-198 ГПК РФ².

ПАО Банк «Финансовая Корпорация Открытие» (далее – Банк) обратилось в суд с иском к Тухватулину А.Ш., Тухватулиной Р.А. о взыскании с ответчиков задолженности по кредитному договору, судебных расходов по оплате госпошлины, а также обращении взыскания на заложенное имущество. Обязательства по кредитному договору ответчиками выполнялись не надлежащим образом, в связи с чем истец требует досрочного погашения обязательств по договору, взыскания с должников неустойки и издержек, связанных с взысканием задолженности возврата кредита, а также пени, возместить расходы по госпошлине, и обратить взыскание на заложенное имущество. Руководствуясь

¹Решение Кировградского городского суда Свердловской области от 28.09.2018; URL: <https://sudact.ru/regular/doc/iMXmKYNGzM61/> (дата обращения 28.05.2019)

²Решение Чкаловского районного суда г. Екатеринбурга от 28.09.2018; URL: <https://sudact.ru/regular/doc/qV1RVJ8WPCdb/> (дата обращения 28.05.2019)

ст.ст. 12, 194-198 ГПК РФ, суд решил исковые требования удовлетворить частично¹. Взыскать солидарно задолженность, в меньшей сумме, чем требовал истец, расходы по оплате госпошлины, обратить взысканию заложенное имущество.

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 ГПК РФ, суд решил: исковые требования ПАО «Сбербанк России» к Ключниковой Н. А., Ключникову А. В., Мироновой М. Ю. о взыскании задолженности по кредитному договору, обращении взыскания на заложенное имущество удовлетворить². 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.

¹Решение Ленинского районного суда г. Екатеринбурга от 27.09.2018; URL: <https://sudact.ru/regular/doc/UHFTKvCqVF11/> (дата обращения 28.05.2019)

²Решение Орджоникидзевского районного суда г. Екатеринбурга от 04.02.2016; URL: <https://sudact.ru/regular/doc/Jiif1H8ygA5v/> (дата обращения 28.05.2019)

ООО «Микрокредитная компания «Правовой капитал» обратилось в суд с иском к ответчику Мотусу И.В. о взыскании задолженности по договору займа, процентов за пользование займом, неустойки, об обращении взыскания на заложенное имущество. В силу того, что ответчик не надлежащим образом исполнял обязанности по кредитному договору, истец требует возмещения убытков. Изучив дело, суд принимает решение удовлетворить иск частично, основываясь на ст. 309, 310 ГК РФ¹.

ПАО «АК банк СКБ» обратилось в суд с иском к ответчикам о взыскании задолженности по кредитному договору об обращении взыскания на заложенное имущество. В обоснование иска указано, между истцом и ответчиком заключен кредитный договор для приобретения жилого помещения. Условия кредитного договора надлежащим образом заемщиком не исполнялись, что привело к образованию задолженности. Истец просит взыскать с ответчика задолженность по кредитному договору, сумму уплаченной госпошлины; обратить взыскание на заложенное имущество. На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 12, 194-199 ГПК РФ, суд решил исковые требования истца удовлетворить частично².

¹ Решение Чкаловского районного суда г. Екатеринбурга от 17.09.2018; URL: <https://sudact.ru/regular/doc/bJhwbEKVhnWO/> (дата обращения 28.05.2019)

² Решение Чкаловского районного суда г. Екатеринбурга от 17.09.2018; URL: <https://sudact.ru/regular/doc/7ZHZDO6l4rbI/> (дата обращения 29.05.2019)

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: семинар

Методы: словесные, практические, поисковые, объяснительно-иллюстративные, репродуктивные, информационно- обобщающие

Средства обучения: лекционный материал, мультимедийная презентация

Цель занятия: актуализация знаний обучающихся об ипотеке жилого помещения

Задачи занятия:

- 1) знакомство обучающихся с основными понятиями по данной теме;
- 2) развитие навыков работы в группе, отстаивания собственного мнения;
- 3) воспитать уважение к правам человека.

План занятия (80 мин.)

Организационная часть: цель, актуальность (10 мин.)

Основное содержание занятия: изложение материала (20 мин.), работа в группе (20 мин.), самоконтроль (20 мин.)

Подведение итогов (10 мин.)

Ход занятия

Организационная часть

В настоящее время тема ипотечного кредитования в России очень актуальна. Практически каждый гражданин старается обеспечить себя своим жильём, в чем ему помогает ипотечное кредитование. Также ипотечное

кредитование затрагивает проблемы распределения доходов населения, ускорение жилищного строительства и связанных с этим отраслей производства.

Основное содержание занятия

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».

В современной России приобретение жилья или улучшение жилищных условий является одной из основных потребностей граждан. Ипотечное кредитование становится сферой выгодного вложения средств как для банков, так и для их клиентов. Число банков, занимающихся ипотечным кредитованием в России, приближается к 400.

Функции ипотечного кредитования:

- финансовый механизм привлечения инвестиций в сферу материального производства;
- обеспечение возврата заемных средств;
- стимулирование оборота и перераспределения недвижимого имущества;

- формирование многоуровневого фиктивного капитала в виде закладных, производных ипотечных ценных бумаг.

Особенности ипотечного кредитования:

1. Обязательное обеспечение залогом
2. Срок предоставления кредита (3-25 лет). Благодаря длительному сроку погашения, уменьшается размер ежемесячного платежа, но в итоге общая сумма переплат по кредиту становится больше.
3. Большинство ипотечных кредитов носит целевой характер
4. Ипотечный кредит считается относительно низкорисковой банковской операцией.

Ипотека – это 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.

Далее можно разделиться на группы, разобрать каждый вид ипотечного кредитования, представить его друг другу, а затем провести мини- тест по пройденной теме.

Подведение общих итогов

Вопросы для закрепления знаний:

- Что такое ипотечное кредитование?
- Что является предметом ипотечного кредитования?
- Какие виды ипотечного кредитования вам известны?
- Пригодятся ли вам знания, полученные сегодня на уроке?

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Данное исследование позволяет нам сделать выводы и сформулировать предложения для совершенствования действующего законодательства Российской Федерации по вопросам ипотеки (залога) жилых помещений.

В ходе данного исследования выявлено, что ипотека – это способ получения необходимых средств для приобретения либо для строительства жилой недвижимости. Можно отметить, что в России существует 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 её предмета или субъектного состава. При этом изменение предмета ипотеки жилых помещений может повлечь за собой не только её 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 данного исследования были выдвинуты 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 закона «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 закона «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 закона «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 закона «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 закона «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 (причём, 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 закона «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 года (в ред. 21.07.2014) // Российская газета. 1993. 25 дек.

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ (в ред. 01.06.2019) // Российская газета. 2008. 22 мая.

Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ (в ред. 15.04.2019) // Российская газета. 2005. 12 янв.

Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ (в ред. 01.06.2019) // Российская газета. 2001. 30 окт.

Федеральный закон от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (в ред. 01.01.2019) // Российская газета. 1998. 22 июл.

Федеральный закон от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (в ред. 01.01.2019) // Российская газета. 1998. 31 янв.

Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (в ред. 01.01.2019) // Российская газета. 2015. 17 июл.

Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 218-ФЗ «О кредитных историях» (в ред. 03.08.2018) // Российская газета. 2005. 13 янв.

Федеральный закон от 02 октября 2007 года № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (в ред. 06.03.2019) // Российская газета. 2007. 6 окт.

Федеральный закон от 11 ноября 2003 года № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» в ред. 28.12.2018) // Российская газета. 2003.18 ноя.

Постановление Правительства Российской Федерации от 01 июня 2009 года № 457 «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии» (в ред. 08.05.2019) // Российская газета. 2009. 23 июн.

Постановление Правительства РФ от 11 января 2000 года № 28 «О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации» // Российская газета. 11 янв. (в ред. 08.05.2002)

Постановление Правительства Российской Федерации от 20 апреля 2015 года №373 «Об основных условиях реализации программы помощи отдельным категориям заемщиков по ипотечным жилищным кредитам (займам), оказавшихся в сложной финансовой ситуации, и увеличении уставного капитала акционерного общества «ДОМ.РФ»» (в ред. 03.10.2018) // Российская газета. 2015. 27 апр.

Судебная практика

Решение Берёзовского городского суда г. Берёзовский от 24.10.2018;
URL: <https://sudact.ru/regular/doc/35g8DQ88c3mE/> (дата обращения 28.05.2019)

Решение Берёзовского городского суда г. Берёзовский от 17.10.2018;
URL: <https://sudact.ru/regular/doc/8nGsh46e5wJp/> (дата обращения 28.05.2019)

Определение об утверждении мирового соглашения
Орджоникидзевского районного суда г. Екатеринбурга от 25.04.2017; URL:
[https://ordzhonikidzevsky--svd.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&name_op=case&_id=314306916&_deloId=1540005&_caseType=0&_new=0&srv_num=1](https://ordzhonikidzevsky-svd.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&name_op=case&_id=314306916&_deloId=1540005&_caseType=0&_new=0&srv_num=1) (дата обращения 28.05.2019)

Решение Верхнесалдинского районного суда Свердловской области от 17.10.2018; URL: <https://sudact.ru/regular/doc/XAsHrQxBAEYv/> (дата обращения 28.05.2019)

Решение Кировградского городского суда Свердловской области от 28.09.2018; URL: <https://sudact.ru/regular/doc/iMXmKYNGzM61/> (дата обращения 28.05.2019)

Решение Чкаловского районного суда г. Екатеринбурга от 28.09.2018; URL: <https://sudact.ru/regular/doc/qV1RVJ8WPCdb/> (дата обращения 28.05.2019)

Решение Ленинского районного суда г. Екатеринбурга от 27.09.2018; URL: <https://sudact.ru/regular/doc/UHFTKvCqVF11/> (дата обращения 28.05.2019)

Решение Орджоникидзевского районного суда г. Екатеринбурга от 04.02.2016; URL: <https://sudact.ru/regular/doc/Jiif1H8ygA5v/> (дата обращения 28.05.2019)

Решение Чкаловского районного суда г. Екатеринбурга от 17.09.2018; URL: <https://sudact.ru/regular/doc/bJhwbEKVhnWO/> (дата обращения 28.05.2019)

Решение Чкаловского районного суда г. Екатеринбурга от 17.09.2018; URL: <https://sudact.ru/regular/doc/7ZHZDO6l4rbl/> (дата обращения 29.05.2019)

Литература

Анисимов. А.П., Рыженков А.Я., Чаркин С.А. Земельное право: учебник для СПО // М., Юрайт, 2016. 239 с.

Афонина А.В. Жилищное право; URL: <http://uristinfo.net/zhilischnoe-pravo/103-av-%20afonina-zhilischnoe-pravo-uch-posobie/2626-glava-13-ipoteka-zhilyh-pomeschenij.html> (дата обращения 08.05.2019)

Великородная Л.И., Лебедев А.В. ПРОЖИЛЬЕ: универсальный юридический справочник. М., Юрайт. 2011. 360 с.

Виды ипотеки. Преимущества и недостатки / Интернет портал; URL:http://mir-fin.ru/vidy_ipoteki.html (дата обращения 08.05.2019)

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

Горемыкин В.А. Экономика недвижимости: учебник // М.: Юрайт, 2011. 881 с.

Гришаев С.П. Комментарий к Закону «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (постатейный) // Подготовлен для Системы КонсультантПлюс, 2010. 100 с.

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

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

Диденко А.Г. Обеспечение исполнения договоров // Астана, 2002. 181 с.

Долгополова Н. О. Права и обязанности сторон по договору ипотеки (залог недвижимости) // Молодой ученый. 2017. №21. 364 с.

Источники финансирования хозяйственной деятельности предприятия / Интернет-портал; URL: <http://www.grandars.ru/college/ekonomika-firmy/istochniki-finansirovaniya-predpriyatiya.html> (дата обращения 08.09.2019)

Карabanова К.И. Ипотечные ценные бумаги, понятие и виды // СПС «ГАРАНТ» (Дата обращения 08.05.2019)

Киндеев Е.А., М.Г. Пискунова Государственная регистрация прав на недвижимость: теория и практика: сб. ст. // М., 2005. 260 с.

Косенко Е. В. Залог недвижимости по гражданскому праву РФ: Автореф. дис. канд. юрид. Наук // Саратов, 2004. 120 с.

Максимов С.Н. Экономика недвижимости: учебник и практикум для академического бакалавриата // М., Юрайт., 2016. 402 с.

Меркулов В.В. Мировой опыт ипотечного жилищного кредитования и перспективы его использования в России // Юридический центр Пресс // СПб, 2013. 440 с.

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

Стенограммы обсуждения законопроекта № 153925-3. Государственная Дума. Официальный сайт; URL: <http://api.duma.gov.ru/api/transcript/153925-3> (дата обращения 08.05.2019)

Ткач А.Н. Комментарий к Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (постатейный) // ЗАО "Юстицинформ", 2007. 602 с.

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

Шевчук Д. А. Ипотечный кредит: как получить квартиру. // М., 2016. 410 с.