

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Тольяттинский государственный университет»

Институт права

(наименование института полностью)

Кафедра «Гражданское право и процесс»

(наименование)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки, специальности)

гражданско-правовой

(направленность (профиль) / специализация)

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
(БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)**

на тему **Ипотека жилых помещений**

Студент

О.Ю. Евтеева

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

Канд. юрид. наук, А.В. Сергеев

(ученая степень, звание, И.О. Фамилия)

Тольятти 2020

Аннотация

Цель выпускной квалификационной работы: аргументированный анализ и исследование особенностей правового регулирования ипотеки жилых помещений, определение понятия и содержания договора ипотеки, прав и обязанностей сторон по договору ипотеки. Рассмотрение договора ипотеки (залога недвижимости) анализирование особенностей предмета договора, характерных признаков, и содержания.

Задачи выпускной квалификационной работы:

- определить правовую природу договора ипотеки;
- определить суть предмета ипотеки, так же объектов недвижимого имущества, которые могут подходить под это понятие.
- разобрать теоретические принципы в гражданском законодательстве Российской Федерации возникновения и развития правового института ипотеки;
- проанализировать источники правовых решений вопроса ипотечного кредитования помещений, а также оборота объектов (жилой) недвижимости;
- рассмотреть характерные особенности учета и использования жилых помещений в Российской Федерации;
- определить права и обязанности субъектов по договору ипотеки,
- проанализировать исполнение по договору , а так же ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение договора ипотеки.

Первая глава выпускной квалификационной работы раскрывает актуальность темы, понятие и правовую природу ипотеки, историческое развитие и правовое регулирование, субъекты, объекты ипотечных правоотношений

Во второй главе рассмотрены основания и порядок возникновения ипотеки жилых помещений, права, обязанности и ответственность участников правоотношений, Основания и порядок прекращения ипотеки жилых помещений

В заключении содержатся обобщенные выводы по поводу проведенного исследования.

Оглавление

Введение.....	3
Глава 1 Общие положения об ипотеке жилых помещений.....	6
1.1 Понятие и правовая природа ипотеки жилых помещений.....	6
1.2 Историческое развитие и правовое регулирование ипотеки жилых помещений.....	8
1.3 Субъекты и объекты ипотечных правоотношений.....	14
Глава 2 Особенности ипотеки жилых помещений.....	21
2.1 Основания и порядок возникновения ипотеки жилых помещений.....	21
2.2 Права, обязанности и ответственность участников правоотношений по ипотеке жилых помещений.....	27
2.3 Основания и порядок прекращения ипотеки жилых помещений.....	33
Заключение.....	38
Список используемой литературы.....	43

Введение

Актуальность выбранной темы очевидна. Залог недвижимости (ипотека) занимает особую нишу среди других способов обеспечения исполнения гражданско-правовых обязательств. Ипотека имеет определенную степень надежности и преимущества.

На сегодняшний день, когда государство не обеспечивает граждан жильем, а цены на недвижимость растут, собрать необходимые средства для покупки собственного жилья не представляется возможности. Поэтому ипотека является наиболее доступным способом приобрести собственную квартиру, жилой дом, выплатить кредит, взятый на покупку жилья, жилое помещение на стадии строительства, либо улучшить условия проживания.

Рыночная экономика и правовое государство, формируясь, требуют законодательных решений, которые, впоследствии, эффективно отразятся на экономической и правовой политике. Инвестиции требуются для развития экономики страны, то есть новые субъекты, требующие заемных средств, обеспечивают рост кредитования, которое становится более доступным. Разрабатываются новые схемы и условия кредитования, для привлечения большего количества потенциальных заемщиков, естественно, одновременно возникает необходимость обеспечения исполнения таких обязательств.

Так же ипотека, как один из видов залога, является наиболее привлекательным способом обеспечения разных денежных обязательств, так как объекты недвижимости, как правило, имеют высокую стоимость и пользуются спросом на рынке. Жилищный фонд перестал пополняться строительством государственного жилья, а индивидуальное и кооперативное строительство не было значительным для получения жилья. Личные средства граждан, стали основным источником для приобретения собственного жилья, и очевидно, что денежные средства, полученные в банке в качестве кредита.

Важно понимать, что каждый гражданин имеет конституционное право на достойное жилье.

Выбор для решения столь важной социальной, экономической, а так же правовой проблемы, должен определять количество и темпы жилищного строительства, поскольку от достойного уровня жизни, напрямую зависит непосредственно, не только благосостояние каждого гражданина, но и физическое и моральное благополучие, политические настроения и, следовательно, поведение, в целом.

Для каждого гражданина Российской Федерации ипотека жилых помещений, на сегодняшний день является реальным решением жилищного вопроса.

При выборе верного решения и ведении грамотной экономической политики в стране, ипотека может обеспечить рынок жильем, так как платежеспособность граждан активизирует новое строительство. А это означает увеличение спроса на проекты жилья, специальную технику для строительства, а так же на строительные материалы, что непосредственно ускоряет развитие смежных отраслей экономики страны.

Объектом исследования являются общественные отношения, по жилищной ипотеке жилых помещений, законодательство Российской Федерации об ипотеке жилых помещений в настоящее время

Предмет исследования - вопросы теоретического и практического характера, объединенные правовыми общественными отношениями в сфере ипотеки жилых помещений.

Цель и задачи исследования – аргументированный анализ и исследование особенностей правового регулирования ипотеки жилых помещений, определение понятия и содержания договора ипотеки, прав и обязанностей сторон. Рассмотрение договора ипотеки (залога недвижимости) определение особенностей предмета договора, свойственных ему признаков,

и содержания соответствии с указанной целью поставлены следующие задачи:

- установить правовую природу договора ипотеки;
- определить отчетливое понятие предмета ипотеки, и подходящих под него объектов недвижимости.
- разобрать теоретические принципы в гражданском законодательстве Российской Федерации возникновения и развития правового института ипотеки;
- проанализировать источники правовых решений вопроса ипотечного кредитования помещений, а также оборота объектов недвижимости;
- рассмотреть характерные черты использования и учета жилых помещений;
- определить права и обязанности субъектов по договору ипотеки,
- проанализировать исполнение по договору, а так же ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение договора ипотеки.

Нормативно-правовая основа исследования: Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, Федеральные законы «Об ипотеке (залоге недвижимости)», нормативно-правовые акты Российской Федерации в области залоговых, ипотечных правоотношений, кредитования под залог недвижимости.

Глава 1 Общие положения об ипотеке жилых помещений

1.1 Понятие и правовая природа ипотеки жилых помещений

Научные споры о природе, вещной или обязательственной - в юридической литературе ведутся с момента появления, такой формы залога, как ипотека.

Первоначально предполагалось, что залог, в том числе ипотека относятся к вещному праву. Так как ипотека это форма залога, Победоносцев К.П., русский деятель и правовед, признавал вещный характер обеспечения при залоге. Российские правоведы, профессора Покровский И.А, Гуляев А.М. так же придерживались мнения о вещном характере залога.

Сторона полагающая, что природа вещная, отмечает характерную черту вещных прав, право следования.

Известный дореволюционный цивилист Г.Ф. Шершеневич озвучил следующую позицию: «Вещный характер его обнаруживается из того, что, имея своим объектом вещь, оно всюду следует за нею... независимо от права собственности на нее, которая может переходить от одного лица к другому... Однако оно не имеет самостоятельного значения, а состоит в зависимости от права по обязательству... представляет собой дополнительное отношение»[25].

Другая сторона считает, что имущество, как объект залоговых сделок, и есть характерная черта обязательственного характера, так кредитор по договору залога получает право не на сам объект недвижимости, а непосредственно на взыскание со стоимости заложенного имущества. Юрист-цивилист Мейер Д.И., придерживался позиции об обязательственном праве ипотеки. Он считал, что «для возникновения обеспечительной ипотеки требуется, основание, и определенное добровольное соглашение сторон – ипотечный договор и есть такое основание»[18].

Правовой эксперт в области гражданского права Иоффе О.С. выразил мнение, о характерных двухсторонних правоотношениях, где субъекты одновременно связаны правами и обязанностями.

Советский и российский правовед, цивилист, доктор юридических наук, профессор, заслуженный деятель науки РСФСР Михаил Исаакович Брагинский, являвшийся одним из разработчиков Гражданского кодекса Российской Федерации, считал обоснованным включение залога в Гражданский Кодекс.

Есть и другие мнения, о том, что залоговые правоотношения в отношении ипотеки имеют сложную, двойственную природу.

Можно отнести залог к вещно-правовой природе, однако, законодательно, Гражданский кодекс РФ относит залог к институтам обязательственного права. Характерность его не только по праву следования, но и по праву обращения взыскания на предмет залога (недвижимое имущество), независимо от его места нахождения.

Акцессорный принцип говорит о двойственной природе залога. Так, обязательство о залоге будет недействительным, при недействительности основного обязательства, это выделяет акцессорный акцент. Залоговые правоотношения невозможны без обеспечения этим залогом правоотношений, но, очевидно, недействительность залога не влечет за собой недействительности основного обязательства.

Поскольку не только вещь является предметом, а непосредственно и право требования, то определить залог, как способ обеспечения обязательства вещью не совсем точно, то есть залог - это способ обеспечения обязательства посредством вещи, либо права.

Законодательно же, понятие ипотеки разъясняет статья 1 Федерального закона «Об ипотеке (залоге) недвижимости»: по договору о залоге недвижимого имущества (договору об ипотеке) «одна сторона - залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований

к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны - залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными федеральным законом»[4].

Поскольку договор является основной формой возникновения ипотеки, в соответствии с его условиями залогодатель отдает в залог принадлежащее ему недвижимое имущество, тем самым гарантируя удовлетворение требований, в случае неисполнения залогового обязательства.

Договор ипотеки есть акцессорное обязательство и дополнительное к основному соглашению обязательство, часто обеспечительное, оно действует, как основное и прекращается при его прекращении

Ипотека возникает, как в силу договора, так и закона.

На основании же законодательства, приобретаемая в собственность заемщика за счет кредитных средств жилая недвижимость, находится в залоге с того момента, как осуществится государственная регистрация договора купли-продажи.

Ипотека, залог недвижимости - это один из видов залога. Сама ипотека обеспечивает обязательство, где предмет залога - недвижимое имущество, и имеет в виду кредитование на приобретение жилья, возможно смешанное кредитование, когда под залог уже имеющегося жилья берется кредит для приобретения нового.

1.2 Историческое развитие и правовое регулирование ипотеки жилых помещений

Понятие «ипотека» (от греко-латинского *hipotheke* - залог, заклад), наиболее похожая на сегодняшнюю, вошла в историю из древней Греции в начале VI века до н.э. Родоначальником его считают афинского реформатора и законодателя Солона.

Солон был потомком древних афинских царей, а также самым знаменитым из греческих законодателей. В Древней Греции он ввел множество действенных, в том числе экономических реформ. Одна из таких реформ толкует волю завещания, где есть возможность, по своему усмотрению завещать собственность.

Изначально, существовало правило, согласно которому «любые посягательства на частную собственность и ее движимую часть сурово карались»[8]. Когда человек не имел возможности выплатить свои долги, ему грозило рабство, тогда Солон ввел правило - на территории должника устанавливать столб (подставку), на котором было написано о претензиях на эту землю, по долговым обязательствам. Такой столб, на котором отмечались все долги владельца земли и называли ипотекой, и это слово в определенном смысле стало употребляться для обозначения любого залога по кредиту, позже появились закладные (ипотечные) книги.

На ранних этапах становления римского права формой залога считалась фидуция (*fiducia*), и предполагала, продажу какой-либо вещи с возможностью ее обратного выкупа. Такие сделки прослеживались в древнегерманском праве (*Kauf auf Wiederkauf*), во французском (*a remere*) так же. Одной из форм залога в римском праве был пигнус (*pignus*), когда должник закладываемую вещь передавал во владение кредитору, но сохранял право пользования вещью с его согласия, прослеживалось так же в германском праве (*altere Satzung*).

Римское гражданское право, развивалось, институт ипотеки играл в этом не маловажную роль, в то время появились некоторые формы вещных обеспечений. Фундамент для дальнейшего формирования института залога они и заложили. Позднее в Риме образовались финансовые учреждения, которые специально под залог имущества выдавали кредиты гражданам.

В России ипотечное кредитование зародилось со времен правления императрицы Елизаветы Петровны. Уже в XIII веке, существовало такое

понятие, как заклад, к XV относятся упоминания о возможном вторичном закладе имений в иные руки.

В древнем нормативно-правовом акте - Псковской судной грамоте четко разграничивается: отчина - недвижимое имущество; живот – движимое; незрячее - иное.

Обязательства возникали из составленного договора, это мог быть устный договор, расписка и запись, заверенная государственным органом. Гарантирование договора, обеспечивалось залогом, либо поручительством, третьего лица.

«Возможно именно в силу того, что Новгород и Псков были крупными торговыми городами, в них был широко распространен практика найма имущества (складских помещений, амбаров, квартир для иноземных купцов)»[11, с. 24]. Так же в Псковской Грамоте залог можно было разделить на заклад (движимое и недвижимое имущество). Способы приобретения имущественных прав, можно было распределить на следующие категории:

- по договоренности,
- по наследству,
- по сроку давности владения,
- путем получения приклада,
- путем получения находки.

«Понятие ипотеки в Российском дореволюционном праве, означало залог, как залог недвижимого имущества, именно потому, что залог движимого имущества означал заклад, хотя такое деление не являлось абсолютным, и действовавшее законодательство употребляло оба названия «безразлично»»[11, с. 156].

Финансовые (ипотечные) учреждения, появились в 18 веке в 60-е годы, они были созданы на капиталистических принципах, а в 80-е была сформирована уже структура ипотечного кредитования, это были

государственные, частные, акционерные и прочие кредитные организации, которые предоставляли долгосрочные займы под залог частных земель.

Далее в конце 18 века залоговым кредитором, в большей степени выступает государство, создается Государственный заемный банк, Вспомогательный банк для дворян, где продажа залога с вышедшим сроком, была обязательной, монетные дворы, выдающие заем под залог предметов и драгоценностей.

При реформе 1861 года те дворяне, которые имели право на недвижимое имущество, но не имели денег, могли взять кредит под залог недвижимого имущества, а так же другие категории населения.

Проект Вотчинного устава 19 века, так же Положение о порядке взыскания с недвижимых имений 1893 года – это примеры кодификации ипотечного права. Непосредственно, проектом Вотчинного устава закреплён принцип залога, как обеспечения денежных требований недвижимым имуществом. В случае неисполнения должником основного обязательства предоставляет кредитору право на заложенное имущество.

Кроме того, кредитор имеет преимущество перед другими на получение компенсации, если заемщик не исполняет заемщиком денежное требование, от продажи заложенного имущества.

И сегодня, эти принципы не утратили актуальности, как положение свободы передачи в залог имущества, право следования залога за вещь, право неделимости залога при условии признания вероятного деления основного обязательства и его акцессорный характер. «Ипотечное кредитование в основном осуществляли начавшие формироваться докапиталистические государственные («казенные») банки»[11, с. 164].

В 19 веке, в соответствии, с действующим законодательством, дабы не создавать конкуренцию, на одной территории было разрешено функционировать не более чем двум земельным банкам. В 1891 году

Московский земельный банк основывает Московское товарищество собственников жилья, в функции которого входит контроль за недвижимостью. Хотя в России существовало множество сберегательных и ссудных товариществ, в 1912 году Московский народный банк по ипотеке становится основным.

В частной ипотеке существовало десять акционерных земельных банков, которые имели права выдавать на своей территории ссуды под залог земли, а так же городской недвижимости. Эти банки выдавали ссуду с помощью своеобразных ценных бумаг (акций и закладных листов), которые на ипотечном рынке, обладали ценностью, а имущество должника выставлялось на публичные торги.

Далее, запрет частной собственности на землю, воды, леса, минеральные ресурсы, промышленные предприятия надолго исключил эти объекты из гражданского оборота в послереволюционной России, задержал формирование не только многих гражданско-правовых и финансовых институтов, но и отсутствие полноценного рынка недвижимости. В 20 веке важную роль во многих странах с хорошо развитой рыночной экономикой приобрел залог недвижимости, так как был одним из надежных способов обеспечения соответствующего исполнения обязательств.

Залогодержатель в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обеспеченного залогом обязательства должником имеет право обратиться взыскание на предмет ипотеки и от его продажи получить свой долг.

Институт ипотеки в современном понимании, возник после принятого в 1992 Закона РФ «О залоге», далее более подробное значение ипотеки разъяснено в 1 части Гражданского кодекса РФ.

На сегодняшний день основные нормативные акты, регулирующие ипотечное кредитование:

- 1) Гражданский кодекс Российской Федерации [2] (глава 2)

- 2) Закон Российской Федерации от 29 мая 1992 г. N. 2872-1 «О залоге»
- 3) Федеральный закон от 20 июля 1998 г. N. 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»[4]
- 4) Федеральный закон от 21 июля 1997 г. N. 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»

Когда кодексом или законом об ипотеке не установлены иные правила, общие правила о залоге, содержащиеся в пункте 2 статьи 334 Гражданского Кодекса РФ.

Россия присоединилась к таким актам международного права, как Международная Конвенция о морских залогах и ипотеках от 06 мая 1993 года вступила в силу для Российской Федерации 5 сентября 2004 года. На уровне субъектов Российской Федерации, та же принимаются нормативные акты.

Федеральный закон от 16 июля 1998 г. N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», разъяснил суть ипотеки, как разновидности залога, а так же основания возникновения. Так, ипотека возникает, как в силу договора, так и на основании федерального закона.

В 2020 году была принята «Концепция развития системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации». Концепция признает систему ипотечного жилищного кредитования, приоритетным направлением государственной жилищной политики.

Далее следовала разработка и принятие нормативно-правовых актов имеющих отношение к различным отраслям законодательства. оказывающих существенное влияние на формирование института ипотеки, Это нормы, регулирующие рынок ценных бумаг, банковскую деятельность, налоговые льготы, земельные участки.

1.3. Субъекты и объекты ипотечных правоотношений

Ипотека - одна из форм имущественного залога, основная функция которого - обеспечение выданных кредитов залогом недвижимого имущества, предметом его в соответствии со статьей Федерального закона № 102-ФЗ от 16.07.1998 всегда является недвижимость, зарегистрированная в порядке, установленном для государственной регистрации прав.

Жилое помещение, взятое в ипотеку остаётся во владении и пользовании залогодателя, однако, он не может распоряжаться заложенной вещью, поскольку она находится в залоге у кредитора, хотя это может быть имущественное право на недвижимость, (с согласия арендодателя) право аренды.

К недвижимому имуществу, в соответствии с пунктом 1 статьи 130 ГК РФ, относятся объекты гражданских прав, которые невозможно переместить в пространстве без причинения ущерба:

- фактически, то, что связано с землей, земельные участки, участки недр. Сюда включены, так же здания, сооружения, объекты неоконченного строительства;

- воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, которые подлежат государственной регистрации;

- жилые и нежилые помещения, а так же назначенные для нахождения транспортных средств части зданий или сооружений, только если границы этих помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке;

Движимым имуществом считаются вещи, не имеющие отношения к недвижимому имуществу. К движимому имуществу относятся вещи, не требующие регистрации прав (деньги, ценные бумаги и прочее);

Ипотечные обязательства существуют в рамках закона, а не только договора. Например, на основании пункта 1 статьи 587 Гражданского Кодекса Российской Федерации при передаче недвижимого имущества под

выплату ренты получатель платежей приобретает право залога на эту собственность. Так же в пункте 1 статьи 77 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" сказано, что жилое помещение, купленное с помощью финансовых средств кредитной организации, признается заложенным после государственной регистрации. То есть, правила о залоге, что возникает в силу договора ипотеки, применяются в любом случае.

Недвижимость связана с землей, соответственно, земельные участки могут выступать в качестве недвижимости, а значит и повышает ее стоимость. Согласно закону, к недвижимому имуществу включает в себя - незавершенное (недостроенное) недвижимое имущество, а так же те предметы, которые являются движимыми, это могут быть воздушные и морские суда, космические объекты и другие подобные объекты.

Вместе с тем, в статье 63 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)", звучит, что ипотека не применяется к земле, находящейся в государственной или муниципальной собственности. За исключением земельных участков, что указаны в пункте 1 статьи 62.1 того же Закона, находящихся в муниципальной собственности, а так же земельные участки, на которых не разграничена государственная собственность, и которые определены для жилищного строительства.

В соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации, статья 129 «Оборотоспособность объектов гражданских прав», допустим залог жилых помещений, участков земли, иных предприятий, и недвижимости.

Однако перечень объектов недвижимости, которые могут быть предметом договора об ипотеке ограничен, например, Водным кодексом РФ, Лесным кодексом РФ, Законом о недрах, Гражданским процессуальным кодексом (имущество, на которое не может быть обращено взыскание по исполнительным документам).

Статьей 446 ГПК РФ разъяснено, на жилье являющееся предметом ипотеки, в соответствии с законодательством может быть обращено взыскание, несмотря на то, что жилое помещение, либо его часть единственное пригодное для постоянного проживания жилье.

Так же в Федеральном законе N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)", указан ряд недвижимого имущества, которые не могут быть предметом ипотеки, в основном это природные ресурсы, а так же имущество, исключительной собственности государства, а также имущество, подлежащее приватизации, перечень которых имеется в соответствующих программах приватизации.

Так же есть ограничения по залогу земельных участков. Ограничения действуют, если площадь участка земли менее, чем установлено нормативными актами субъектов Российской Федерации.

Для земель различного целевого назначения и разрешенного использования органами местного самоуправления, так же существуют ограничения.

Недвижимое имущество - есть предмет договора об ипотеке. Понятие недвижимого имущества, можно выразить таким образом: это конкретный индивидуальный объект, который может быть объектом гражданских прав, только со времени государственной регистрации.

Таким образом, недвижимое имущество это - жилые помещения (дома, квартиры, их части, так и помещения). Так же сюда могут быть включены помещения для временного пребывания (дачные, садовые дома и прочее).

Статьями 74, 75, 76, 77, 78 Федерального закона N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" разъясняет применение правил об ипотеке жилых помещений. Также предметом договора ипотеки могут быть имущественные права. К примеру, право аренды недвижимого имущества, но при условии, что арендодатель согласен с этим.

Недвижимое имущество идентифицируется по принадлежности - квартира, земельный участок и прочее, при имеющемся названии, указывается его полное название, при отсутствии - адрес, если имеется ввиду земельный участок - привязка к местности.

Субъектами ипотечных правоотношений являются залогодатель и залогодержатель, ими может быть физическое, юридическое лицо либо государство.

Залогодатель, это лицо, предоставляющее в залог недвижимое имущество, то есть должник (гражданин, предприятие, организация), являющийся собственником предоставляемого в залог имущества или имеющий на него право хозяйственного пользования. Залогодателем может быть третье лицо, не участвующее в обязательстве, обеспеченном ипотекой, при условии заключенного договора.

Залогодержатель - кредитор, принимающий недвижимое имущество в залог в обеспечение своего требования, ими являются юридические (банки, кредитные учреждения, с лицензией Центрального Банка Российской Федерации), а так же физические лица. Залогодержатель и залогодатель имеют взаимные права и обязанности, для достижения обязательств залогового правоотношения.

Права и обязанности залогодержателя направлены на удовлетворение его интересов, с помощью которых обеспечивается исполнение должником обязательств, либо получает удовлетворение в счет стоимости предмета залога в случае неисполнения их.

Права залогодателя:

- с согласия залогодержателя заменить предмет залога, при утрате или повреждении предмета залога, а также прекращения по основаниям, установленным законодательством, если законодательством или договором не предусмотрено иное;
- распоряжение заложенным имуществом, если иное не предусмотрено законодательством или договором и не вытекает из существа залога;

- пользоваться предметом залога в соответствии с его назначением, в том числе извлекать из него плоды и доходы, в том случае, если предмет залога остается у залогодателя.

Залогодатель в период существования залога обязан обеспечить сохранность предмета залога и выполнение обязательств по залогоу, а именно:

- застраховать от рисков траты или повреждений заложенное имущество в полной его стоимости;
- при возникновении угрозы утраты или же повреждения заложенного имущества уведомлять залогодержателя безотлагательно;
- информировать залогодержателя обо всех предыдущих залогах заложенного имущества, в случае неисполнения, нести ответственность за убытки, причиненные залогодержателям

Если иное не предусмотрено договором залога, залогодатель рискует понести финансовый ущерб от случайной утраты или же повреждения заложенного имущества.

Права залогодержателя:

- контролировать состояние, условия, документы заложенного имущества;
- требовать, при угрозе утраты или повреждения, прекращения посягательств на имущество залога;
- требовать имущество из чужого незаконного владения, для передачи его во владение залогодателя;
- защищать от имени залогодателя права на заложенное имущество, при не выполнении, затребовать от залогодателя возмещения расходов;
- требовать досрочного исполнения обязательства обеспеченного ипотекой.

Это возможно, если залогодатель грубо нарушает условия пользования, имуществом, если имущество, заложенного по договору об ипотеке, отчуждено с нарушением, или когда прекращены права собственности залогодателя на имущество, которое является предметом ипотеки. В случае если требование не удовлетворено, то взыскание обращается на заложенное имущество.

Обязанности залогодержателя:

- застраховать заложенное имущество от рисков утраты и повреждения (за счет залогодателя). Страхование осуществляется в полной стоимости либо не менее размера требования, если полная стоимость имущества превышает сумму обеспеченного залогом требования (если иное не предусмотрено законом или договором);

- принимать меры, по обеспечению сохранности заложенного имущества, в том числе и от посягательств со стороны третьих лиц. Так же необходимо немедленно уведомить другую сторону о наличии угрозы утраты, повреждения заложенного имущества;

- письменно уведомлять о предъявлении требований к взысканию по иному ипотечному договору того же имущества, до обращения взыскания, залог которого обеспечены требования по предыдущим и последующим ипотекам;

- представить в суд исковое заявление, а так же доказательства исполнения обязательств, по уведомлению об ином ипотечном договоре, при обращении взыскания на имущество, находящегося в залоге по двум или более договорам;

Развитие института ипотеки, как в юридическом ее аспекте, так и в экономическом крайне противоречиво, так как залогодержатель при заключении договора ипотеки идет на определенные правовые риски.

Так же они существуют при исполнении обязательств сторонами договора ипотеки, страховании предмета ипотеки, а так же контроля его сохранности.

Залог – это возможность обеспечения исполнения обязательств, с помощью залогового имущества осуществляется принудительное взыскание.

В заключение первой главы можно сделать вывод, институт ипотеки формировала совокупность нормативно-правовых актов, а рост цен на недвижимость приводит к постоянному увеличению разрыва между платежеспособностью граждан и ценами на жилье. Не каждый может приобрести жилье с помощью договора купли-продажи без использования

заемных средств, в этом случае граждане прибегают к использованию ипотечного кредитования.

Получение кредита на жилье для населения, является не только решением жилищной, но и экономической проблемы, так как банковские и другие финансовые организации, обеспечивают необходимый приток финансирования в эту сферу.

Государство не только создает правовую базу для жилищного кредитования, регулирует эффективное взаимодействие всех субъектов, но и влияет на привлечение дополнительных частных вложений в жилищную сферу и поддержку гражданам в приобретении собственного жилья.

Сегодня, очевидно, система ипотечного кредитования направлена на решение жилищной проблемы в России является одной из наиболее динамично развивающихся систем в стране.

Глава 2 Особенности ипотеки жилых помещений

2.1 Основания и порядок возникновения ипотеки жилых помещений

Каждый имеет право на жилище - гласит статья 40 Конституция Российской Федерации, и на сегодняшний день возможность реализовать это право дает ипотечный кредит.

Ипотечный кредит выдается на определенных основаниях, этот вид залога подразумевает большие финансовые затраты. Согласно действующему законодательству оснований, по которым может возникнуть ипотека всего два: в силу договора - договорная ипотека, в силу закона - легальная или законная ипотека.

Отличие этих оснований в порядке возникновения, сегодня более распространено возникновение ипотеки в силу закона, когда приобретение жилого недвижимого имущества осуществляется за счет целевого займа кредитных организаций (банков), а договор вступает в силу только после приобретения недвижимости.

Ипотека в силу закона возникает при определенных обстоятельствах указанных в Федеральном законе от 16.07.1998 г. N 102-ФЗ «Об ипотеке» (ст. 1 п. 2). Приобретенное заемщиком за кредитные средства жилье оформляется в собственность покупателя (заемщика), залоговым обеспечением становится это же жилье.

Ипотека в силу закона может возникнуть при использовании кредитов, целевых займов, с целью покупки недвижимого имущества, земельного участка, либо для строительства от кредитных организаций, кредита, ренты, залога права на имущество.

Российское законодательство предусматривает основания возникновения ипотеки в силу закона:

- Ипотека жилых помещений – домов, квартир. Приобретенное, либо построенное с вложением кредитных средств жилое помещение, согласно п. 1 ст. 77 Закона N 102-ФЗ, с момента государственной регистрации ипотеки находится в залоге у кредитной организации, что не является исключением для нежилых помещений и земельных участков.

- Со времени передачи покупателю и до оплаты, если иное не предусмотрено договором, товар, приобретенный в кредит, всегда находится в залоге у продавца, те же условия применяются при рассрочке платежа (ст. 488-489 ГК РФ).

- Пожизненное содержание с иждивением, то есть рента. При передаче под выплату ренты недвижимого имущества, получатель ренты, для обеспечения обязательства плательщика получает право залога на это имущество (п. 1 ст. 587 ГК РФ).

Ипотека в силу закона.

Возникает, если, в договоре об ипотеке не прописаны условия, направленные на установление залога недвижимого имущества или прав на недвижимое имущество:

- отсутствует ссылка в законе на возникновение ипотеки;
- невозможность идентифицировать залогодержателя;
- обязательства, в законе при которых возникает ипотека;
- обязательства, обеспечиваемые ипотекой в силу закона.

При оформлении ипотеки жилого помещения в силу закона, заключается договор купли-продажи жилого помещения. Продавец (собственник жилья) и покупатель, которому предоставляется кредит или заемные средства на основании кредитного договора или договора займа на покупку жилого помещения заключают договор ипотеки. В настоящем документе указываются условия купли-продажи, так же сведения о предмете договора, источнике, порядке оплаты жилого помещения, правах и обязанностях сторон, сроке действия договора и другие сведения.

При оформлении ипотеки жилого помещения заключаются такие договоры:

- договор купли-продажи (в силу закона)
- договор об ипотеке (в силу договора)
- кредитный договор
- договор поручительства
- договор комплексного ипотечного страхования.

«Государственная регистрация договора об ипотеке (в случае, если федеральным законом установлено требование о государственной регистрации договора об ипотеке) является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи об ипотеке»[4].

Согласно, п. 2 ст. 20 Закона N 102-ФЗ, ипотека в силу закона регистрируется по заявлению залогодержателя, залогодателя. Наряду с регистрацией имущественных прав гражданина, обремененного ипотекой, осуществляется Государственная регистрация ипотеки в силу закона, права кредитора подтверждаются закладной. В свидетельстве на приобретенное жилье указывается информация о покупке жилого помещения за кредитные средства, и невозможности его продать без согласия кредитора.

При государственной регистрации ипотеки в силу закона, а так же при внесении в Единый государственный реестр недвижимости информации о кредиторе, не допускается истребование у заявителя иных сведений, кроме тех, что содержится в договоре.

С целью получения информации о местоположении, цене, количественном и качественном техническом состоянии, степени благоустройства, в соответствии с постановлением Правительства РФ от 13.10.1997 N 1301 «О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации», все без исключения жилые помещения, должны быть учтены в государственном жилищном фонде Российской Федерации.

Регистрация происходит по месту нахождения имущества, которое является предметом ипотеки. Для этого применяется метод ведения кадастрового или технического учета. При регистрации объекту присваивается индивидуальный кадастровый (инвентаризационный) номер.

Государственная регистрация договора об ипотеке, собственно, является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи об ипотеке. Одновременно возникают и права залогодержателя на имущество.

Но при возникновении, обеспечиваемом ипотекой обязательстве, после внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи об ипотеке, права залогодержателя возникают, именно с момента возникновения этого обязательства. Есть практика, приостановления регистрации договоров, если там указано, о займе, после государственной регистрации.

Согласно, ст. 11 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ (ред. от 03.04.2020) "Об ипотеке (залоге недвижимости) - не подлежат государственной регистрации права залогодержателя (право залога) на заложенное имущество.

Порядок государственной регистрации ипотеки разъяснен пунктом 1 статьи 20 Федерального закона «Об ипотеке».

Государственная регистрация прав носит открытый характер, информация, включенная в реестр, находится в свободном доступе для любого лица.

Ипотека в силу договора, соответственно, возникает на основании договора о залоге недвижимости (ипотеке), в котором четко разъяснены условия его заключения.

Договор ипотеки, это гражданско-правовой договор, и основание для возникновения ипотечных правоотношений, определяет юридическую связь субъектов и соответственно права и обязанности сторон, перечень которых

гораздо значительней, в сравнении с другими гражданско-правовыми договорами о залоге недвижимости.

Недвижимое имущество, можно назвать его индивидуально определенной вещью, выступает предметом договора ипотеки. Определение предмета договора ипотеки всегда идентично с пунктами указанными в государственной регистрации недвижимости по своим характеристикам и, соответственно, по функциональному назначению.

В договоре ипотечного кредитования должны быть указаны основные пункты:

- основания возникновения
- сведения о наименовании предмета договора, обозначенного в свидетельстве о государственной регистрации объекта недвижимого имущества, а так же в документе технического учета или кадастровом плане;
- место нахождения;
- индивидуальные характеристики предмета, позволяющие отличить предмет договора ипотеки от однородных предметов (площадь объекта недвижимости, местоположение);
- оценка стоимости объекта недвижимости;
- срок исполнения обязательства по договору;

Оценка стоимости предмета ипотеки, в соответствии с пунктом 3 ст. 9 Федерального Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)», указывается после соглашения сторон. «Принцип оценки предмета залога по соглашению сторон представляется достаточно целесообразным, потому как лишь соглашением сторон по данному условию договора, возможно, достичь максимальной сбалансированности интересов контрагентов в данном правоотношении»[12].

Оценку объекта недвижимости, обычно, осуществляет Российское общество оценщиков, либо эксперты, имеющие лицензию на оценочную деятельность недвижимости.

И так, в договоре прописываются сведения об обязательстве, обеспеченном ипотекой, с указанием стоимости, основанием возникновения, срока исполнения, даты и места заключения.

Размер исполнения основного обязательства, если этот пункт опущен, регламентируется статьей 337 Гражданского Кодекса РФ. Ипотека обеспечивает требование залогодержателя в той сумме, которую он имеет на момент удовлетворения. Очевидно, что ипотека гарантирует залогодержателю возврат причитающейся суммы, возмещение убытков и неустойки, в случае неисполнения, или недобросовестного исполнения основного обязательства, срок исполнения основного обязательства и так далее. Если обеспечиваемое обязательство должно быть исполнено частями, то в договоре указываются условия и сумма платежей.

Существует спорный момент исполнения обязательства, исполнение которого предусмотрено договором ипотеки, речь идет о сумме, существе и сроке исполнения.

«Может ли он быть существенным, если, в сущности, касается основного обязательства, а не отношений, возникающим из залога. В соответствии с Федеральным Законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)», они относятся к существенным условиям договора, но их отсутствие не исключается. Тогда являются ли существенными условия договора о существе, размере и сроке исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой, или целесообразно их исключить»[23, с. 8].

Существует объяснение, что «договор ипотеки является способом обеспечения другого (основного) договора, и это не причина включения существенных условий договора одного вида в число существенных условий договора другого вида»[23, с. 17].

Если основным обязательством со стороны залогодателя является должник, отсутствие таких условий в договоре ипотеки вполне вероятно. Однако это допускается при условии, что договор ипотеки относится к договору, в котором разъясняются основные обязательства и условия. И на этом договор об ипотеке можно признать заключенным. Но в случаях, когда на стороне залогодателя выступает третье лицо, отсутствие условий по существу, размеру и сроку исполнения основного обязательства может служить основанием для признания такого договора незаключенным.

Соблюдение условий договора - одно из основных условий признания действительности любого договора.

Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)», дает понимание ипотеки и залога недвижимости, как равные понятия. Перечень имущества, установленный статьей 5 вышеуказанного закона, содержит информацию о том, какое имущество по договору об ипотеке может быть ее предметом. Залогом может быть недвижимое имущество права, на которое зарегистрированы, в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Так как ипотека является одной из форм залога, соответственно при неисполнении должником условий договора право кредитора использовать заложенное имущество по своему усмотрению, например банк, выдававший ипотечный кредит под залог недвижимого имущества, в случае непогашения задолженности, может продать это жилье.

2.2. Права, обязанности и ответственность участников правоотношений по ипотеке жилых помещений

Особые требования к оформлению договора, фиксированию его условий предусмотрено законодательно. Договор не может считаться

заклученным, если его стороны не пришли к соглашению при его заключении.

«Договор ипотеки, как и любой другой гражданско-правовой договор, является не только особым юридическим фактом, устанавливающим юридическую связь между субъектами, но и средством правового регулирования общественных отношений» [16, с. 8].

Сторонами в договоре об ипотеке являются залогодержатель и залогодатель. Залогодержателем, в соответствии со статьей 334 Гражданского Кодекса РФ, по обеспеченному залогом основному обязательству может быть только кредитор. Хотя в статье 47 Закона об ипотеке звучит противоречивая формулировка «Залогодержатель вправе, если договором не предусмотрено иное, передать свои права другому лицу: по договору об ипотеке; по обеспеченному ипотекой обязательству (основному обязательству)»[13]. Федеральным законом от 11 февраля 2002 г. N 18-ФЗ "О внесении изменений и дополнений в Закон об ипотеке" эту норму возможно истолковать ошибочно. Во-избежание ошибочных выводов, норма должна быть изложена следующим образом: «Залогодержатель вправе передать свои права по договору об ипотеке другому лицу, если договором не предусмотрено иное».

Залогодержатель, по основному обязательству, преимущественно имеет право на удовлетворение финансовых требований из стоимости заложенного имущества.

На основании пункта 6 статьи 9 Закона об ипотеке, если права залогодержателя свидетельствуют закладной, то в договоре об ипотеке это должно звучать, соответственно, за исключением случаев выдачи закладной при ипотеке в силу закона.

Залогодатель (физическое либо юридическое лицо) - выступает в качестве другой стороной ипотечного договора. Залогодателем является либо сам должник по основному обязательству, и, соответственно - третье лицо,

поскольку закон не запрещает собственнику имущества предоставлять им в качестве залога обязательство третьего лица.

Лицо, имеющее право распоряжаться и продавать имущество, вправе установить залог на него, иными словами, залогодатель должен быть собственником имущества, переданного в ипотеку или владеть им на праве хозяйственного пользования. Сохранение имущества на период действия договора об ипотеке, и удовлетворение условия залогодержателя, главная задача залогодателя.

Залогодержатель имеет право на получение финансовых средств и право залога на имущество, которое можно впоследствии реализовать, и снова использовать денежные средства для предоставления кредита, соответственно, у залогодателя возникает другой кредитор, имеющий права залогодержателя.

Права залогодержателя по обязательству, обеспеченному ипотекой, и по договору об ипотеке могут быть удостоверены закладной. Согласно статьи 13 Федеральный Закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)», закладная, то есть именная ценная бумага, которая удостоверяет залогодержателю право залога на имущество, обремененное ипотекой. Так же свидетельствует об исполнении денежного обязательства, обеспеченного ипотекой, без доказательства этих обязательств и праве залога на имущество, обремененного ипотекой. Если права залогодержателя удостоверены закладной, то в договоре об ипотеке это должно быть указано.

Если залогодатель – третье лицо, в ипотечной сделке, в качестве стороны он вообще не участвует, и удовлетворению требований кредитора препятствовать не может. Надо отметить, залогодержателем любого имущества должно быть дееспособное лицо, залогодателем же, может выступать и несовершеннолетний гражданин, но при условии дееспособного представителя. О правоспособности юридического лица, для того, чтобы быть субъектом в договоре об ипотеке, гласит пункт 3 статьи 49

Гражданского Кодекса РФ, она начинается с момента его регистрации ЕГРЮЛ, и прекращается, с момента исключения.

Некоторые некоммерческие юридические лица, обладают иной правоспособностью, в результате чего, ипотека имущества может возникнуть, только при наличии в учредительных документах, таких правомочий.

Предмет ипотеки остается у залогодателя (возможно у третьего лица) при условии, что он является собственником ипотечного имущества, либо на праве хозяйственного владения, соответственно, владеть им, а так же своевременно проводить капитальный ремонт или текущий ремонт помещения.

Залогодержатель же, имеет право осуществлять проверку состояния заложенного по договору об ипотеке имущества, которая, однако, не должна приносить неудобства для использования предмета ипотеки.

На основании пункта 1 статьи 31 Федерального Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)», имущество, подлежащее ипотеке, должно быть застраховано от рисков утраты или повреждения. По договору страхования, сумма страхования не может быть меньше 10% от суммы основного долга. Под страховым случаем в страховом договоре понимаются убытки кредитора, связанные с недостатком финансовых средств, при реализации предмета договора, возникшие у кредитора, либо с недостаточной его стоимостью.

Залогодержатель имеет право требовать не только досрочного исполнения обязательств по договору об ипотеке, но и обращения взыскания на заложенное имущество. При нарушении залогодателем правил пользования, содержания, ремонта предмета ипотеки, создает угрозу его утраты или повреждения, не выполняет обязательное страхование, либо безосновательно отказывает залогодержателю в проверке состояния заложенного имущества.

Правовые аспекты залога недвижимого имущества права и обязанности залогодателя и залогодержателя, гарантия обеспечительной функции ипотеки на время действия договора об ипотеке, обеспечивая удовлетворение требований кредитора по обязательству, обеспеченному ипотекой, тем самым защищая интересы залогодержателя.

При заключении договора ипотеки жилого помещения стороны определяют права и обязанности каждой из них. Ответственность участников ипотечных правоотношений возникает в случае нарушения исполнения этих обязательств.

Для залоговых обязательств существуют характерные особенности:

1. По договору залогодатель обязан совершать установленные действия в адрес залогодержателя, а залогодержатель же имеет только право требования, соответственно ответственность лежит лишь на залогодателе, то есть залоговое правоотношение односторонне-обязывающего порядка.

2. Залогодержатель в случае привлечения залогодателя к ответственности может получить удовлетворение обязательств из стоимости заложенного имущества после взыскания и реализации, то есть присвоить предмет договора ипотеки не может.

3. Должник не освобождается от исполнения обязательств, при привлечении его к ответственности. Характерной чертой ответственности сторон в залоговом обязательстве является то, что в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, по договору ипотеки жилых помещений, залогодателем, применяется единая допустимая мера. И этой мерой является обращение взыскания на заложенное имущество, лишение залогодателя права собственности на него и, соответственно, прекращение обязательства, предусмотренного договором ипотеки жилых помещений.

4. В большинстве случаев, ответственность возникает за нарушение условий не договора залога, а кредитного договора. Основания для обращения взыскания на заложенное имущество за неисполнение или

ненадлежащее исполнение основного обязательства, предусмотрено статьей 50 Закона об ипотеке.

Сохранение заложенного имущества и обеспечение требований залогодержателя, в течение всего срока действия договора об ипотечном кредитовании, является главной обязанностью залогодателя. Залогодатель не исполняя определенные действия, оговоренные в договоре, тем самым лишает залогодержателя тех благ, которые он должен был получить.

Если иное не предусмотрено договором ипотеки, то заложенное имущество может быть отчуждено залогодателем другому лицу. Это вероятно методом дарения, продажи, обмена, вклада в имущество хозяйствующего субъекта, общества или паевого взноса производственного кооператива, с согласия залогодержателя.

Если залогодержатель не давал своего согласия на эти действия, то он имеет право потребовать признать сделку недействительной, а так же досрочного исполнения обязательств. Так же залогодатель может завещать находящееся в залоге имущество. Вследствие отчуждения имущества, приобретенного по договору об ипотеке, третье лицо приобретает обязанности, не исполненные залогодателем. Возможна сдача залогодержателем в аренду заложенного имущества, предоставление его во временное безвозмездное пользование и по согласованию с иным лицом передача последнему права на ограниченное пользование данным имуществом. Но это вероятно, если период, на который имущество предоставляется в пользование, не превышает срока обеспеченного ипотекой обязательства, а так же, предоставлено в пользование для целей, соответствующих назначению имущества.

Наступивший срок исполнения определенного обязательства, и дальнейшее его нарушение (неуплата или несвоевременная уплата долга или его части), дает право обратиться взыскание на заложенное имущество. Нарушение сроков, наиболее частое нарушение договора об ипотеке.

Ненадлежащее исполнение должником своих обязательств (частичное погашение долга, неуплата процентов, штрафа, пени) так же является основанием для обращения взыскания. Однако это возможно, если в требованиях о досрочном исполнении отказано, а это требование, в предусмотренный договором срок не удовлетворено, или если срок не указан, то по истечении одного месяца.

2.3 Основания и порядок прекращения ипотеки жилых помещений

Включение и исключение жилых помещений из жилищного фонда осуществляется в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации.

Договор ипотечного займа, основанный на статье 10 Федерального закона «Об ипотеке», заключается в письменной форме, и вступает в силу с момента государственной регистрации, что предусмотрено пунктом 3 статьи 433 Гражданского Кодекса РФ.

Так же возможно досрочное исполнение или изменение условий договора обеспеченного ипотечным обязательством. Обычно в случаях, когда залогодатель при заключении договора не уведомил залогодержателя об известных ему правах третьих лиц на предмет ипотеки. Не установлен законодательством вид предупреждения, выход из положения возможен путем внесения этого пункта в договор об ипотечном кредитовании.

Основаниями так же для изменения или расторжения договора по ипотечному кредитованию может послужить нарушение условий договора, потерпевшая сторона в одностороннем порядке имеет законное право прекратить исполнение обязательств по договору, например при не уплате или несвоевременной уплате, в сроки указанные в договоре, согласно статьи 50 Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Прекращение залога ипотеки регулирует статья 25 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости), а также статьей 29 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Основания для прекращения ипотеки:

- при полном погашении долговых обязательств перед кредитором, прекращается действие по договору ипотеки, соответственно залогодатель становится полноправным владельцем ранее заложенного имущества, имеет на него все права распоряжаться по своему усмотрению;
- при нарушении условий договора по погашению денежных средств оговоренные сроки.
- при передаче обязательств по договору третьим лицам, при условии уплаченной части долга, возможна смена объекта недвижимости, меньшей стоимости;
- при переуступке прав на ипотеку, последующее участие в торгах.

Условия досрочного прекращения ипотеки должны быть подробно изложены в договоре кредитования. Досрочное погашение долга, полностью освобождает заемщика от долговых обязательств.

Основание и порядок досрочного прекращения ипотеки.

При заключении договора кредитования, в нем указываются правила досрочного погашения кредита, которые предполагают вывод закладного объекта недвижимости из-под обременения. Кредитная организация предоставляет сведения о завершении выплат по кредиту с полным освобождением должника от обязательств, которые предоставляются в многофункциональный центр для аннулирования обременения.

При отказе предоставления сведения, требуется обратиться в суд. При отчуждении банку предмета залога, без согласия должника, нарушившего обязательства по договору, следует поступить аналогично.

Если заемщик перестал погашать платежи, стороны составляют соглашение о передаче объекта, при условии взаимных договоренностей, если их нет, то следует считать это основанием для обращения в судебные органы.

Так же основанием для прекращения залога недвижимости, может служить предоставление отступного, о чем гласит статья 409 Гражданского Кодекса РФ. Это означает, что стороны могут найти компромисс, при предоставлении друг другу взаимных условий, для дальнейшего погашения задолженности по кредиту. В основном, на уступки при определенных условиях идут финансовые организации (банки) и вносят коррективы в условия договора. Например, договор об отступном, может быть при замене объекта недвижимости на недвижимость меньшей стоимости, если допустим, ипотека погашена на две трети или более. Так отступные для урегулирования прецедента так же могут возникнуть на основании решения судебных инстанций. Надо отметить, что поручитель, который несет солидарную ответственность по погашению кредита, так же может быть инициатором отступных, кредитор обязан рассмотреть эти предложения, при условии отсутствия материального ущерба для него.

Как только стороны достигнут по условиям ипотечного договора соглашения, договор можно считать заключенным. Если необходимые условия в договор не включены, то даже после государственной регистрации договор можно будет признать не заключенным.

При заключении договора возникают наиболее распространенные промахи, к примеру, нет сведений об оценке предмета ипотеки, указана неполная информация о сроке, размере исполнения обязательств, обеспеченных ипотекой, и прочее. При кредитовании ипотечные договоры могут быть признаны недействительными, так, например, при ипотеке имущества, находящегося в совместной собственности супругов. При разводе необходимо проверить, регистрацию имущественных прав (на кого из супругов зарегистрировано имущество), какие средства выделялись на на

жилье, а так же, немаловажно - осуществлялся ли раздел имущества после развода. Так, например, договор ипотеки признается недействительным, если бывший супруг не дал согласия на передачу имущества в залог, по причине не произведенного раздела совместно нажитого имущества при разводе. Так же, в практике зафиксированы случаи, когда договор ипотеки был признан недействительным по причине, того, что сделка невыгодна залогодателю, кредитная организация, оценив его имущественное состояние, заключила договор, при признаках его неплатежеспособности.

Законодательно установлена, обязательная регистрация права собственности на недвижимое имущество. Документы можно подать через МФЦ (Многофункциональные центры оказания государственных и муниципальных услуг). Государственная регистрация права собственности может быть приостановлена при выявленных нарушениях при подаче документов. Основания для приостановления госрегистрации:

- документы предоставлены не в полном объеме;
- ошибки в оформлении документов;
- двойная продажа объекта недвижимости;
- незаконная сделка, например по доверенности;
- смерть продавца, не оформленное имущество переходит в наследование;
- отсутствие факта оплаты госпошлины;
- судебный спор в отношении ипотечного жилья;
- запрет на совершение юридических действий с объектом недвижимости;

Не допускается регистрация права собственности на имущество, приобретенное в ипотеку по заявлению одной из сторон, это является отличительной чертой, регистрации данного объекта.

В заключение второй главы можно сделать следующие выводы. Требования к оформлению договора и фиксации его условий предусмотрены законом.

Договор не считается заключенным, если стороны не пришли к соглашению в момент его заключения. Сторонами договора об ипотеке являются залогодержатель и залогодатель.

Залогодержатель по основному обязательству имеет преимущественное право на удовлетворение финансовых требований за счет стоимости заложенного имущества. Права залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству и по договору об ипотеке могут быть удостоверены ипотекой. Залогодержатель вправе требовать не только досрочного исполнения обязательств по договору ипотеки, но и обращения взыскания на заложенное имущество. Установленный срок исполнения определенного обязательства и его дальнейшее нарушение (неуплата или несвоевременная уплата долга или его части) дают право на обращение взыскания на заложенное имущество.

Ипотечное кредитование является одним из самых проверенных в мире практических и надежных способов привлечения инвестиций для решения важнейших вопросов, таких как жилье, распределение доходов населения, кардинальное ускорение жилищного строительства строительство и смежные отрасли промышленности.

Заключение

По результатам проведенного исследования можно сделать ряд основных выводов.

Покупка жилья является дорогостоящим приобретением, которое невозможно за счет текущих доходов или накоплений.

Долгосрочный ипотечный кредит, одно из наиболее перспективных решений обеспечения жильем граждан, а так же привлечения средств в жилищное строительство. Заемщик имеет возможность приобрести жилье или улучшить свои жилищные условия уже сейчас, а платить за него постепенно, кредитор получает гарантированный стабильный доход, строительные организации привлекают дополнительные средства для строительства жилищного фонда.

В мировой практике ипотечное кредитование жилых помещений основной способ привлечения частных вложений в жилищную сферу, а так же решения важного социального вопроса - жилищной проблемы.

Ипотека является видом залога, характерная черта ее, в том, что заложенное имущество не передается залогодержателю, однако находится в залоге для обеспечения денежного требования кредитора.

Ипотека устанавливается в обеспечение обязательств по кредитному договору, по договору займа или иного обязательства, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Договор ипотеки является акцессорным обязательством, то есть дополнительным по основному соглашению, часто обеспечительным, действующим, как основное и прекращающимся при его прекращении.

Договор заключается в письменной форме и подлежит регистрации. В договоре указываются следующие сведения: предмет договора, оценка предмета ипотеки, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой.

Ипотека возникает в силу договора и в силу закона.

Ипотека обеспечивает обязательство, в нем недвижимое имущество - предмет залога, и понимает под собой кредит на приобретение жилья.

В соответствии с пунктом 1 статьи 130 ГК РФ, к недвижимому имуществу, отнесены объекты гражданских прав, перемещение в пространстве которых, невозможно без причинения ущерба.

Ипотека - это залог любой недвижимости: земельных участков, жилых помещений, предприятий и прочее.

К движимому имуществу относятся вещи, которые нельзя отнести к недвижимому имуществу, регистрация прав на которые не требуется.

Основными нормативными актами, регулирующими ипотечное кредитование, являются: Гражданский кодекс Российской Федерации, Закон Российской Федерации от 29 мая 1992 г. N. 2872-1 «О залоге», Федеральный закон от 20 июля 1998 г. N. 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», Федеральный закон от 21 июля 1997 г. N. 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Так же действуют общие правила о залоге, содержащиеся в пункте 2 статьи 334 Гражданского Кодекса РФ, если Кодексом или Законом об ипотеке не установлены иные правила.

Предметом ипотечного договора всегда является недвижимое имущество, либо имущественные права, в частности, право аренды недвижимого имущества, при условии согласия арендодателя. Недвижимость включает в себя жилые помещения (дома, квартиры, их части), помещения, для временного пребывания (дачные, садовые дома и др.). Недвижимое имущество идентифицируется по принадлежности.

Предмет жилищной ипотеки имеет специальные и общие характеристики. Особенности ипотечного жилищного кредитования, установлены непосредственно, предметом ипотеки. Они обусловлены правом собственности физического или юридического лица, а так же назначением и соответствием жилого помещения для постоянного проживания. Общие

характеристики предмета, это основные признаки жилого помещения, его недвижимые признаки, индивидуальная определенность, возможность для оценки и обращения взыскания.

Принадлежности жилых помещений (дом, квартира, комната) отличаются. Жилое помещение закладывается, как единое целое, если иное не предусмотрено договором. К жилому дому относятся - земельный участок и хозпостройки, сооружения, зеленые насаждения, расположенные на нем.

В квартире это несущие конструкции, механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование. Принадлежность комнаты - это доля в праве собственности на места общего пользования в квартире.

Объект незавершенного строительства, так же может быть предметом ипотеки, это объект недвижимости, который возникает с момента заложения фундамента, после ввода в эксплуатацию, строительство его завершенным.

Правила об ипотеке жилых помещений регулируются статьями 74-78 Федерального закона N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)".

Субъектами ипотечных правоотношений могут быть физические, юридические лица и государство, обозначаются от роли залогодатель и залогодержатель.

Залогодатель - предоставляет в залог недвижимое имущество, является собственником этого имущества или имеет право хозяйственного пользования, это может быть так же третье лицо, не участвующее в обязательстве, обеспеченном ипотекой, при заключенном договоре.

Залогодержатель принимает в залог недвижимое имущество в обеспечение своего требования.

При заключении договора ипотеки жилого помещения стороны устанавливают определенные права и обязанности для каждого из них, направленные на достижение обязательств залогового отношения.

При нарушении исполнения обязательств возникает ответственность участников ипотечных правоотношений.

Обязанность залогодателя, в течение всего срока действия договора об ипотечном кредитовании сохранить заложенное имущество и обеспечить требования залогодержателя.

Основанием для обращения взыскания изменения или расторжения договора может послужить ненадлежащее исполнение должником своих обязательств.

В случае неисполнения должником кредитных обязательств по договору, залогодержатель, прежде всего перед другими кредиторами, приобретает право на получение удовлетворения из стоимости заложенного имущества, путем его реализации, то есть залог – это способ обеспечения исполнения обязательств.

Ипотечное кредитование с одной стороны позволяет населению улучшить качество жилищных условий, с другой способствует эффективной и прибыльной работе финансовых организаций, развитию жилищного рынка, строительству, а значит и экономическому росту государства. Нельзя забывать о совершенствовании правовых механизмов ипотеки жилых помещений и организации условий для результативной работы институтов жилищного рынка. Есть определенные риски, с которыми сталкиваются стороны ипотечного кредитования, основной из них является проблема невозвращения кредитных средств. Даже учитывая, что жилое помещение остается в залоге у кредитора, вероятность полного возмещения убытков незначительна, цена на жилье может снизиться, поскольку кредит предоставляется на покупку квартиры по сегодняшней рыночной цене, вероятность падения цены залога через некоторое время весьма возможна. Так же одной из проблем является определение платежеспособности заемщика. Так граждане, не имеющие постоянного дохода, отраженного в налоговой декларации в ипотечной программе участвовать не могут, это уменьшает количество потенциальных клиентов. Так же низкая платежеспособность граждан и высокий размер процентной ставки по кредитам, являются еще одной проблемой для развития ипотеки.

Обращение ценных бумаг (закладных), стимулирует рынок жилищного кредитования, закладные позволяют кредиторам снизить риски, ипотечных кредитов.

Ипотечное кредитование, дает возможность для инвестиций и экономического роста и с каждым годом становится все более актуально.

Для развития ипотечного кредитования необходимо предпринять ряд изменений, основные из которых:

- увеличить платежеспособность населения;
- повысить объемы строительства нового жилищного фонда;
- снизить процентные ставки по ипотечному кредитованию;
- усовершенствовать и согласовать нормативно-правовые акты, регулирующие ипотечное кредитование;

Развитие системы ипотечного жилищного кредитования положительно влияет на развитие строительного комплекса страны и смежных с ним отраслей.

Формирование системы ипотечного жилищного кредитования становится одним из приоритетных направлений государственной политики и развития общества, а ипотечное кредитование становится основным способом решения жилищных вопросов граждан.

Список используемой литературы:

1. Конституция Российской Федерации (принята 12 декабря 1993 г.) (с поправками) //СПС Гарант по состоянию на 15.05.2020
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (части первая, вторая, третья и четвертая) (с изменениями и дополнениями) //СПС Гарант по состоянию на 15.05.2020
3. Жилищный Кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 188-ФЗ (ЖК РФ) (с изменениями и дополнениями) //СПС Гарант по состоянию на 15.05.2020
4. Федеральный закон от 16 июля 1998 г. N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (с изменениями и дополнениями) //СПС Гарант по состоянию на 15.05.2020
5. Федеральный закон от 2 октября 2007 г. N 229-ФЗ "Об исполнительном производстве" (с изменениями и дополнениями) //СПС Гарант по состоянию на 15.05.2020
6. Федеральный закон от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (с изменениями и дополнениями) //СПС Гарант по состоянию на 15.05.2020
7. Ведомости СНД и ВС РФ. 1992. N 23. С. 1239.
8. Головин Ю. А. Ипотека: из Древней Греции в Россию. М.: Российская юстиция, 2006. № 11. С 99.
9. Закройщикова Д. Е. Защита гражданских прав при приобретении недвижимого имущества. М.: Российская юстиция, 1999. № 12. С 87.
10. Иванов В.В. Ипотечное кредитование / Информ.-внедренч. центр "Маркетинг". / В.В. Иванов – М.: Юрист, 2005. 507 с.
11. Исаев И.А. История государства и права России: Учебник для юридических вузов. М.: Юристъ, 1996. 544 с.
12. Киселев А.А. Предмет договора ипотеки. М.: Нотариус, 2003. С. 176.
13. Киселев А.А. Субъекты договора ипотеки, их взаимные права и

- обязанности // Бюллетень нотариальной практики. 2008. N 3. С. 53.
14. Кичихин, Александр Николаевич. Жилищные права: пользование и собственность. М.: Юристъ, 1997. 440 с
15. Костылева Н., Костылев В. Проблемы содержания и формы договора об ипотеке // Нотариус 2008. №1. С. 13
16. Меркулов В.В. Гражданско-правовой договор в механизме регулирования товарно-денежных отношений: М. : Москва: Юрист, 2007. 8 с.
17. Меркулов В. Мировой опыт ипотечного жилищного кредитования и перспективы его использования в России. М.: Дело, 2013. 160 с.
18. Правоотношение по советскому гражданскому праву: сб. науч. тр. / Иоффе О.С.; Ленинград: Из-во Ленинградского ун-та, 1949. 144 с.
19. Разумова И.А. «Ипотечное кредитование»: Учебное пособие. СПб.: Питер, 2005. 208 с.
20. Рубцов Б. Современные системы финансирования ипотечных кредитов и рынки ценных бумаг, обеспеченных недвижимостью // Банковские услуги. 1999. N 4 – 6
21. Толмачев А.В. Развитие ипотечного кредитования в России / А.В. Толмачев // Жилищное право. 2000. N 2. С. 19.
22. Ужегов А. Н. Квартира в кредит: ипотечная сделка. СПб.: 2001. 89 с.
23. Фадеев А.В. Договор ипотеки и его государственная регистрация: Автореф. дис. : канд. юрид. наук. Волгоград: ВолГУ, 2007. С. 8
24. Чижова О.В. Правовое регулирование ипотеки законодательством РФ: Диссертация на соискание ученой степени канд. юрид. наук. // М.: Юрист, 2007. 250 с.
25. Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права: учеб. пособие для студентов. М. : Москва: Статут, 2010. 403 с.