

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 Гражданско-правовые проблемы жилищного ипотечного
кредитования

Обучающийся

В.С. Базалей

(Инициалы Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

канд.юрид. наук А.В. Кирсанова

(ученая степень (при наличии), ученое звание (при наличии), Инициалы Фамилия)

Тольятти 2023

Аннотация

Актуальность темы заключается в том, что жилищный вопрос остается для большинства российских граждан неразрешенной злободневной проблемой. Одним из путей ее решения является приобретение жилья с помощью ипотечного жилищного кредитования. Однако, практическая реализация программ ипотечного жилищного кредитования в России сопряжена со множеством проблем, многие из которых до сих пор не только не получили должного освещения в работах российских ученых-юристов, но и не нашли решения на законодательном уровне.

Целью бакалаврской работы является проведение анализа теоретических и практических аспектов института ипотечного жилищного кредитования на современном этапе развития российского государства, а также выявление особенностей и проблем гражданско-правового регулирования договора ипотеки.

Задачи исследования:

- определить основные этапы развития ипотечного жилищного кредитования в России;
- проанализировать правовую природу и определить сущность ипотечного жилищного кредитования;
- рассмотреть специфику правовой конструкции договора об ипотеке жилого помещения как основания возникновения отношений по ипотечному жилищному кредитованию;
- выявить гражданско-правовые проблемы реализации договора ипотечного жилищного кредитования.

Структура бакалаврской работы включает введение, три раздела, включающих подразделы, заключение и список используемой литературы и источников.

Содержание

Введение	4
1 Теоретические основы ипотечного жилищного кредитования в РФ	7
1.1 Становление системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации	7
1.2 Правовая природа и сущность ипотечного жилищного кредитования .	15
2 Договор ипотеки как основание ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации	24
2.1 Специфика договора ипотеки как основания возникновения отношений по ипотечному жилищному кредитованию	24
2.2 Существенные условия договора ипотеки	26
2.3 Изменение и расторжение договора ипотеки	30
3 Проблемы правового регулирования обращения взыскания на имущество, находящееся в залоге по ипотечному договору	34
3.1 Особенности обращения взыскания на заложенное недвижимое имущество.....	34
3.2 Реализация заложенного недвижимого имущества.....	40
Заключение	45
Список используемой литературы и используемых источников	47

Введение

Актуальность темы заключается в том, что на современном этапе развития российского общества одним из приоритетных направлений социально-экономической политики государства является решение жилищной проблемы, поскольку жилищный вопрос остается для большинства российских граждан неразрешенной злободневной проблемой. Одним из путей ее решения на сегодняшний день является приобретение гражданами РФ жилья с помощью ипотечного жилищного кредитования.

Однако, институт ипотеки жилья нельзя назвать совершенным. Практическая реализация программ ипотечного жилищного кредитования в России сопряжена со множеством проблем, многие из которых до сих пор не только не получили должного освещения в работах российских ученых-юристов, но и не нашли решения на законодательном уровне. В результате этого остаются неразработанными многие важные методологические и теоретические вопросы функционирования ипотечного жилищного кредитования в России. Проблемы правового регулирования отношений ипотечного жилищного кредитования возникают также и из-за неразвитости вторичного рынка ипотечных кредитов, поэтому заемщикам либо невыгодно брать ипотечные кредиты, либо недоступно из-за обременительных условий кредитования.

Все вышесказанное доказывает актуальность выбранной темы и подтверждает необходимость проведения комплексного исследования проблем в области правового регулирования ипотечного жилищного кредитования с целью выявления гражданско-правовых проблем в указанной сфере.

Несмотря на то, что институт ипотечного жилищного кредитования является достаточно молодым для российской правовой системы, данная проблематика была предметом научных разработок многих отечественных ученых-юристов на различных этапах развития российского государства.

В дореволюционный период развития российской государственности отдельные аспекты ипотечного кредитования рассматривались в трудах таких ученых, как: И. Д. Базанов, Л. В. Гантовер, Г. Дербург, А. С. Звоницкий, Л. А. Кассо, Д. И. Мейер, К. П. Победоносцев, И. А. Покровский, Г. Ф. Шершеневич и др.

Среди ученых советского периода развития нашего государства отдельные проблемы, возникающие в области ипотечного жилищного кредитования, затрагивались в трудах М. М. Агаркова, С. Н. Братуся, О. С. Иоффе, И. Б. Новицкого, Р. О. Халфиной, Б. Б. Черепихина и др.

На современном этапе развития отечественного российского законодательства исследованию механизма правового регулирования ипотечных жилищных отношений посвящены работы таких ученых-цивилистов как: М. И. Брагинский, В. В. Витрянский, С. П. Гришаев, Л. Ю. Грудцына, В. С. Ем, В. В. Меркулов, А. П. Сергеев, К. Ю. Скловский, Е. А. Суханов, Ю. К. Толстой и др.

Однако, несмотря на значительное количество публикаций, затрагивающих вопросы ипотечного кредитования, пока еще не все аспекты данной проблематики исследованы должным образом, имеется немало спорных и дискуссионных положений, требующих к себе самого пристального внимания.

Объектом исследования выступают общественные отношения, возникающие в области ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации.

Предметом исследования является совокупность норм действующего российского законодательства, регулирующая отношения в сфере жилищного ипотечного кредитования.

Целью настоящей бакалаврской работы является проведение анализа теоретических и практических аспектов института ипотечного жилищного кредитования на современном этапе развития российского государства, а

также выявление особенностей и проблем гражданско-правового регулирования указанных отношений.

Задачи исследования:

- определить основные этапы развития ипотечного жилищного кредитования в России;
- проанализировать правовую природу и определить сущность ипотечного жилищного кредитования;
- рассмотреть специфику правовой конструкции договора об ипотеке жилого помещения как основания возникновения отношений по ипотечному жилищному кредитованию;
- выявить гражданско-правовые проблемы реализации договора ипотечного жилищного кредитования.

При написании автор использовал общенаучные, специальные методы познания, в частности: диалектический, исторический, системно-структурный, формально-логический, анализ, синтез и др. Также в ходе исследования применялись методы сравнительного и критического анализа результатов исследований, полученных другими авторами по рассматриваемой проблеме.

Нормативно-правовую базу исследования составили нормы Конституции Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации, Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)», иных федеральных законов, подзаконных нормативных правовых актов, регулирующие отношения в исследуемой области.

Структура бакалаврской работы включает введение, три раздела, включающих шесть параграфов, заключения список используемой литературы и источников.

1 Теоретические основы ипотечного жилищного кредитования в РФ

1.1 Становление системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации

Для России институт ипотечного жилищного кредитования не является новым явлением. Исследуемый правовой институт имеет многовековую достаточно сложную и, порой, противоречивую историю становления и развития, что, на наш взгляд, необходимо учитывать при построении современной системы ипотечного кредитования в России.

Историческими предпосылками возникновения института ипотечного кредитования в России были сформированные еще в Древней Греции и Древнем Риме первые законодательные положения об ипотеке [8].

Следует отметить, что институт ипотеки до окончательного формирования прошел определенный путь правовой трансформации: «фидуция» (fiducia – сделка на доверии) - «пигнус» (pignus – неформальный залог) – ипотека [1].

Поскольку ипотечные отношения были достаточно сложными с точки зрения их правового регулирования, а также гарантий защиты интересов сторон, то требовалось участие государства в данных правоотношениях. Отсутствие интереса со стороны государства привело к тому, что в дальнейшем этот правовой институт перестал функционировать и исчез на несколько веков.

Переходя к рассмотрению вопроса о становлении и развитии института ипотеки в России следует отметить, что специфика отечественной правовой системы состоит в том, что она развивалась не от фидуции к ипотеке, как это было характерно для римского права, а, наоборот, от ипотеки к фидуции, что, естественно, отразилось на своеобразии формирования российского института ипотеки [18].

В истории становления и развития института ипотеки в России условно можно выделить четыре исторических периода: дореволюционный период ипотечного кредитования; советский период ипотечного кредитования; кредитование в переходный период; современный период ипотечного кредитования.

Дореволюционный период развития ипотечного кредитования (до 1917 года) берет свое начало с возникновения на Руси в XIII–XIV вв. частной собственности на землю, что послужило основанием для введения первого вида кредитования – «заклада». Однако длительное время заклад не был урегулирован на законодательном уровне.

Еще в Псковской Судной грамоте можно встретить первые упоминания о древнерусском залоге, характерной особенностью которого было отсутствие требования передачи заложенного имущества во владение кредитора.

Появление новой разновидности залога, позволяющей многократно закладывать одни и те же наделы разным кредиторам, наблюдается уже в XVI веке, что было обусловлено широким распространением залога земли [10].

Безусловный переход заложенного имущества в собственность кредитора был предусмотрен в Соборном Уложении 1649 года. Именно это законодательное нововведение отражало сущность исторических условий того времени. Экономический кризис, охвативший российское государство, требовал со стороны государства установления законодательных требований, направленных на усиление ответственности должника, что, в первую очередь, было воплощено на практике за счет залога.

XVIII век ознаменован появлением в Российской империи первых кредитных учреждений, в частности, Санкт-Петербургской и Московской конторы Государственного банка, основная цель деятельности которых была связана с кредитованием дворян и купцов под залог имений [10].

Впервые в России юридическое закрепление выпуска бумажных денег – ассигнаций – было осуществлено на основании принятого в 1768 году Екатериной II Манифеста. 1768 год был также ознаменован образованием в России первого страхового учреждения – Страховой экспедиции – созданного при Государственном Заемном банке. В нем, главным образом, осуществлялось страхование каменных домов, которые при осуществлении кредитных операций принимались в залог. При этом архитектурный план объекта и страховой полис на него выступали в качестве обеспечения по ссуде и хранились в течение всего срока кредитования в Государственном Заемном банке.

Огромную роль в создании законодательной базы, регулирующей залоговые кредитные отношения, сыграл принятый в 1835 году Свод законов гражданских. К этому времени в России существовали следующие разновидности залога: залог с казной; залог между частными лицами; залог, представленный в уставах учреждений кредитного и общественного призрения. Правовая природа залога наиболее емко охарактеризована К. П. Победоносцевым, который отмечал, что «...в праве залога мы видим звено, которым система личных прав и требований соединяется с правом вотчинным. Право залога есть право самостоятельное и безусловное, потому что оно имеет силу не только по отношению к должнику, прямому владельцу заложенного имущества, но и в отношении ко всем сторонним лицам... право на залог есть право дополнительное, вспомогательное, ибо служит дополнением, обеспечением иного личного права по обязательству, следовательно, уничтожение или погашение обязательства непременно влечет за собою уничтожение права на залог» [17, с. 56].

Важно подчеркнуть, что в России существовала своя национальная специфика ипотечного кредита, определяемая, прежде всего, наличием крепостного права, которое привязало определение объекта ипотеки к количеству крепостных душ в приобретаемых имениях. Кроме того, ипотекой занимались казенные банки, которые принимали вклады без

ограничений под гарантии государства, поэтому такой показатель, как сбалансированность активов и пассивов в работе банков не учитывался. Вследствие чего к середине 19 века банковская система ипотечного кредитования потребовала кардинального реформирования, в том числе и на законодательном уровне.

В период правления Александра II был издан Указ, согласно которому была создана специальная комиссия, основная цель деятельности которой заключалась в осуществлении преобразования государственных банковских учреждений. В результате чего были ликвидированы все существовавшие государственные кредитные институты, а вместо них стали создаваться земские (местные) банки и частные кредитные учреждения. В 1860 году при этой комиссии учреждается особый отдел по ипотечному вопросу, который, занимаясь изучением истории ипотеки в России, начиная со времен Средневековья, разработал проект положения о частных ипотечных кредитных учреждениях. В результате этого в 1861 году была образована первая частная организация долгосрочного кредита – «Санкт-Петербургское городское кредитное общество», а в 1866 году – первое общеимперское ипотечное учреждение под названием «Общество взаимного поземельного кредита». Первые годы деятельность этих организаций шла успешно, но начавшаяся в 1877 г. война с Турцией привела к падению кредитного рубля, что вызвало значительную эмиссию бумажных платежных средств. В результате этого в 1890 г. дела Общества взаимного поземельного кредита были переданы в ведение открывшегося в 1885 г. особого отдела Дворянского земельного банка [18].

Следует констатировать тот факт, что, несмотря на сложную политическую и экономическую обстановку, к концу 19 века сложилась успешная и сбалансированная система ипотечного кредитования, в которую входили частные, общественные, казенные банки, а также общества взаимного кредитования.

Кроме вышеназванных банков, создавались и затем успешно функционировали различного рода городские кредитные общества. Основная цель их деятельности заключалась в выдаче кредитов как деньгами, так и закладными или облигациями.

В науке гражданского права также были сформулированы основные положения о залоге, которые можно определить, приведя дословно цитату Г.Ф. Шершеневича: «Залоговое право (залог) является вещным правом, относящимся к группе прав на чужую вещь. Вещный характер его обнаруживается из того, что, имея своим объектом вещь, оно всюду следует за нею, независимо от права собственности на нее, которое может переходить от одного лица к другому. Однако залоговое право, в качестве вещного, не лишено некоторых особенностей, отличающих его от других вещных прав. В противоположность другим вещным правам оно не имеет самостоятельного значения, а стоит в зависимости от права по обязательству» [29, с. 113].

Важно отметить, что на долю ипотечных ценных бумаг в 1914 году уже приходилось 5 млрд. руб., что составляло 24 % общего объема всех биржевых ценностей [25, с. 63].

Все эти значительные перемены в области кредитования привели к тому, что в России к 1917 году сложились довольно развитый и обширный для того времени вторичный рынок ипотечных облигаций и разветвленная система кредитования под залог недвижимого имущества.

Однако данное положение просуществовало недолго. После прихода к власти большевиков ипотечные кредитные организации, существовавшие до Великой Октябрьской социалистической революции, были ликвидированы вместе с частной собственностью. С отменой частной собственности на землю, провозглашенной Декретом о земле, стал невозможным залог недвижимого имущества.

Вместе с тем, бурное развитие товарно-денежных отношений в период НЭПа вызвало необходимость возрождения старых и создания новых гражданско-правовых институтов, позволяющих обеспечить исполнение

кредитных обязательств. Отдельные положения о залоге были даже закреплены в Гражданском кодексе РСФСР 1922 года [6]. Но с упразднением коммерческого кредита в период отхода от НЭПа применение залога сократилось еще в большей мере.

Отдельные нормы, регулирующие залоговые отношения, были закреплены в Основах гражданского законодательства СССР и союзных республик, но практика их применения отсутствовала [12].

Несмотря на содержащийся в Гражданском кодексе РСФСР 1964 года запрет на сдачу в залог земель, зданий и сооружений, в данном нормативном правовом акте закреплялось исключение из общего правила, согласно которому находящийся в личной собственности граждан жилой дом мог быть предметом залога, который обеспечивал возврат банковских и ломбардных ссуд [5].

Процесс формирования в России системы ипотечного жилищного кредитования находился в прямой зависимости от процесса становления рынка жилья, долгое время отсутствовавшего в советской стране из-за отмены частной собственности, и развития частных отношений по купле-продаже жилых помещений.

Это стало возможно только с возрождением в российском государстве рыночных отношений и отношений частной собственности, что обусловило начало нового, переходного периода развития исследуемого института права.

Перестройка экономики российского государства, начавшаяся в конце 80-х – начале 90-х гг. прошлого столетия не могла не сказаться на банковской системе, приобретшей более разветвленный вид. Широкое распространение получила система долгосрочного кредитования под залог строящегося жилья. Таким образом, к 1993 году система ипотечного жилищного кредитования в целом была сформирована и функционировала [2]. Однако, успешной ее назвать было сложно, поскольку она отличалась ограниченным субъектным составом; малыми объемами выдаваемых средств; слабой поддержкой жилищного сектора государством;

нестабильность ставок из-за высоких темпов инфляции; недостаточность жилого фонда и т.д.

Все это предопределило направления новой жилищной политики российского государства и необходимость разработки эффективной и действенной законодательной базы для развития долгосрочного жилищного кредитования.

Именно с этого времени берет начало новый этап становления системы жилищного ипотечного кредитования России – современный период ипотечного жилищного кредитования.

В принятом в 1992 году Законе РФ «О залоге» [9] впервые на законодательном уровне закреплено понятие «ипотека», означающее залог недвижимости.

Принятие в 1994 году Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ), вступившего в силу с 1 января 1995 года [4], стало решающим шагом в развитии федерального законодательства по вопросам ипотечного жилищного кредитования. Значение указанного кодифицированного акта состояло в том, что законодательно устанавливались не только положения о праве собственности и других вещных правах на жилые помещения, но и общие правила обеспечения кредитов залогом недвижимости, в том числе жилой, а также основания обращения взыскания на заложенное жилое помещение [11].

Во исполнение требований ГК РФ в 1997 году принимается Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, устанавливающий порядок осуществления государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Массовый характер приобретает региональное ипотечное кредитование в связи с принятием Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке), расширивший возможности

использования ипотеки в качестве надежного средства обеспечения кредита [28].

Окончательное закрепление рыночных отношений и уточнение социальных обязанностей государства в жилищной сфере произошло с вступлением в силу Жилищного кодекса РФ.

Подводя итог проведенному исследованию, следует сделать вывод о том, что история становления и развития института залога недвижимого имущества (ипотеки) в России довольно богата и интересна. При этом современная ипотека в России является одним из самых востребованных кредитных инструментов. Перспективы развития ипотечного жилищного кредитования не ограничены. В связи с чем, считаем, что данный правовой институт постепенно займет надлежащее место не только в теории гражданского и жилищного права, но и в современной правоприменительной практике.

С исторической точки зрения российский институт ипотечного жилищного кредитования прошел достаточно длительный, сложный и, порой, противоречивый путь становления и развития. Проведенный в работе историко-правовой анализ формирования данных отношений в России позволил выделить четыре основных периода становления и развития института ипотечного жилищного кредитования:

- период – дореволюционный период ипотечного кредитования (с XIII века до 1917 года), характеризующийся бурным развитием залоговых (ипотечных) отношений, требующих законодательного урегулирования. В рассматриваемый период создана достаточно действенная нормативная база, регулирующая данные отношения.

- период – советский период ипотечного кредитования (1917–1987 гг.), главная особенность которого состояла в отмене частной собственности, что послужило основанием для полной ликвидации института залога (ипотеки).

- период – кредитование в переходный период (1988–1991 гг.), для которого характерен постепенный возврат к залоговым отношениям и формирование соответствующей законодательной базы.

- период – современный период ипотечного жилищного кредитования (1992 г. – по н.в.), начало которого связано с бурным развитием в российском государстве рыночных отношений, рынка жилья и отношений частной собственности, что послужило основой для дальнейшего формирования российского института ипотечного жилищного кредитования с учетом современных потребностей и реалий времени.

1.2 Правовая природа и сущность ипотечного жилищного кредитования

Прежде чем рассмотреть сущность и специфику правовой природы системы ипотечного жилищного кредитования, следует остановиться на характеристике самого термина «ипотека», являющегося греко-латинским термином, с помощью которого обозначался древний институт традиционного хозяйства [3]. В действующем российском законодательстве под ипотекой понимается «залог предприятий, зданий, сооружений, земельных участков и других объектов недвижимости, которые остаются во владении и пользовании залогодателей. В качестве квалифицирующих признаков ипотеки можно назвать: во-первых, предмет договора о залоге, которым может быть только недвижимое имущество, во-вторых, сохранение за залогодателем прав владения и пользования таким имуществом (Закон об ипотеке).

Если рассматривать систему ипотечного жилищного кредитования как правовую систему, то можно в качестве отдельных и обязательных элементов выделить: субъектный состав, объектный состав, а также обеспечение выданного кредита как гарантии его возврата. Следует отметить, что в действующем законодательстве отсутствует легальное определение термину

«система ипотечного жилищного кредитования». В этой связи представляется логичной позиция Г.С. Овакимян, который под системой ипотечного кредитования подразумевает «создание соответствующих институтов и отработанных механизмов, которые бы обеспечили возможность эффективного ипотечного кредитования. Прежде всего, необходима действующая система ипотечных кредитных институтов банков и других ипотечных кредитных учреждений, непосредственно осуществляющих ипотечные кредитные операции» [13, с. 779].

Субъектный состав правоотношений ипотечного жилищного кредитования в зависимости от модели, которая реализуется, весьма сложен. Помимо самого заемщика и кредитора здесь могут быть задействованы риелтор, страховщик, инвестор, а также государство в лице специализированных организаций и органов. Многообразие субъектов ипотечного жилищного кредитования является одной из его характерных особенностей. При этом следует указать на тот факт, что в отличие от западных стран, в Российской Федерации, как правило кредитор – универсальный коммерческий банк, а не специализированный ипотечный кредитор.

Вторым необходимым элементом рассматриваемой системы выступает объект ипотечного жилищного кредитования, под которым «...подразумевается конкретная цель, на достижение которой предоставляется ссуда. В качестве классической цели ипотечного кредитования выступает финансирование недвижимости от ее создания до приобретения готового объекта - производственного, сельскохозяйственного, коммерческого, жилищного назначения, а также ее реконструкция и модернизация» [13, с. 780].

«В зависимости от срока, объекта, цели банками предоставляются три основных вида жилищных кредитов: 1) земельный кредит – кредит, предоставляемый физическим или юридическим лицам на приобретение и обустройство земельного участка под предстоящее жилищное строительство;

2) строительный кредит – краткосрочный кредит на строительство (реконструкцию) жилья, предоставляемый юридическим и физическим лицам для финансирования строительных работ; 3) кредит на приобретение жилья – долгосрочный кредит, предоставляемый физическим и юридическим лицам для приобретения жилья» [19, с. 248].

Как самостоятельный и обязательный элемент системы ипотечного жилищного кредитования российское законодательство указывает обеспечение по договору ипотеки, в качестве которого в совокупности принимаются регулярный доход заемщика, отвечающий требованиям банка, а также сама недвижимость, которая приобретается заемщиком посредством ипотечного кредитования. Законодательно установлено, что «жилое помещение, приобретенное либо построенное полностью или частично с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом на приобретение или строительство указанного жилого помещения, находится в залоге с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости» (ст. 77 Закона об ипотеке).

И, наконец, четвертый элемент системы ипотечного жилищного кредитования – организационно-экономическая основа ипотечного жилищного кредитования предполагает соблюдение определенных условий его осуществления, к которым следует отнести: во-первых, соблюдение базовых принципов кредитования (возвратность кредитования; срочность кредитования; целевой характер кредитования; обеспеченность кредита; платность банковских ссуд; дифференцированный характер кредитования); во-вторых, соблюдение интересов обеих сторон сделки; в-третьих, обеспеченность и целевой характер кредитования; в-четвертых, кредитоспособность заемщика. При этом организационно-экономическая основа ипотечного жилищного кредитования включает в свою структуру определенную последовательность обязательных процедур, то есть основные этапы кредитования, а также саму технологию кредитного процесса, то есть

кредитную документацию, порядок выдачи и погашения ссуды, а также процедуру контроля в процессе обслуживания кредита [24].

Правовую основу регулирования отношений, возникающих из ипотеки, составляют нормы ГК РФ и Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При этом в п. 4 ст. 334 ГК РФ установлено правило, согласно которому: «К залoгу недвижимoгo имущества (ипотеке) применяются правила настоящего Кодекса о вещных правах, а в части, не урегулированной указанными правилами и законом об ипотеке, общие положения о залoге».

С введением в действие Закона об ипотеке институт ипотеки подвергся существенным корректировкам, были введены новые положения, касающиеся правового регулирования данных отношений. Все эти изменения были направлены, в первую очередь, на развитие ипотечного кредитования.

Остановимся более подробно на характерных особенностях ипотеки как гражданско-правового института.

Специфика ипотеки, прежде всего, проявляется в ее предмете, в качестве которого, как правило, выступает недвижимое имущество, права на которое зарегистрированы в установленном для государственной регистрации прав на недвижимость порядке, а, именно: земельные участки; предприятия, а также здания, сооружения и иное недвижимое имущество, используемое в предпринимательской деятельности; жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат; дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения; воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты; машино-места. Однако из этого общего правила есть исключения: не допускается ипотека в отношении изъятого из гражданского оборота имущества; имущества, на которое в соответствии с федеральным законом не может быть обращено взыскание; имущество, в отношении которого предусмотрена обязательная приватизация либо приватизация которого запрещена (п. 2 ст. 6 Закона об ипотеке); земля,

находящаяся в государственной или муниципальной собственности; сельскохозяйственные угодья из состава земель сельскохозяйственных организаций, крестьянских (фермерских) хозяйств и полевых земельных участков личных подсобных хозяйств; часть земельного участка, площадь которого меньше минимального размера, установленного для земель различного целевого назначения и разрешенного использования; жилые дома и квартиры, находящиеся в государственной или муниципальной собственности.

Важно подчеркнуть, что, кроме вышеназванных объектов недвижимого имущества, в качестве предмета ипотеки может выступать и право аренды недвижимости, но только с согласия на то арендодателя, а в случаях, предусмотренных п. 3 ст. 335 ГК РФ – с согласием собственника арендованного имущества или лица, имеющего на него право хозяйственного ведения (п. 4 ст. 6 Закона об ипотеке). Кроме того, при условии, что предметом ипотеки выступает имущество, на отчуждение которого требуется согласие или разрешение другого лица или органа, на ипотеку такого имущества требуется обязательное согласие или разрешение этих же лиц. На находящееся в общей совместной собственности имущество установление ипотеки возможно только при наличии на то согласия всех собственников, обязательно выраженное в письменной форме (п. 1 ст. 7 Закона об ипотеке). Особые правила законодатель установил для участников общей долевой собственности, которым предоставлено право закладывать свои доли в праве на общее имущество без согласия других собственников.

Другая специфическая черта ипотеки состоит в том, что законодательно закреплены императивные требования, предъявляемые к форме договора об ипотеке. В Законе об ипотеке закреплено, что указанный договор, во-первых, должен быть заключен в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами, и, во-вторых, подлежит государственной регистрации (п. 1 ст. 10). В действующей редакции анализируемого закона отсутствует прежнее обязательное

требование о нотариальном удостоверении данной сделки. Такой подход законодателя был обусловлен тем, что обязанность по проверке законности заключаемого договора об ипотеке была переложена на органы, уполномоченные совершать государственную регистрацию подобного рода сделок.

Во вступившем с 01 января 2017 года Федеральном законе «О государственной регистрации недвижимости» [27] установлена ответственность органов регистрации прав и государственного регистратора прав за ненадлежащее исполнение возложенных на них полномочий, которая применяется с 01.01.2020 года. До этого времени действовали нормы ст. 31 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», где была закреплена ответственность органов, осуществляющих государственную регистрацию прав, заключающуюся в своевременном, полном и точном исполнении своих обязанностей, указанных в настоящем Федеральном законе, а также в том, что они несут ответственность за полноту и подлинность предоставляемой информации о зарегистрированных правах на недвижимое имущество и сделках с ним, необоснованный отказ в государственной регистрации прав или уклонение от государственной регистрации прав. При этом указывается, что «лица, виновные в умышленном или неосторожном искажении либо утрате информации о правах на недвижимое имущество и сделках с ним, зарегистрированных в установленном порядке, несут ответственность за материальный ущерб, нанесенный, в связи с этим какой-либо из сторон, в соответствии с законодательством Российской Федерации. Вред, причиненный физическим или юридическим лицам в результате ненадлежащего исполнения органами, осуществляющими государственную регистрацию прав, возложенных на них настоящим Федеральным законом обязанностей, в том числе в результате внесения в Единый государственный реестр прав записей, не соответствующих закону, иному правовому акту,

правоустанавливающим документам, возмещается за счет казны Российской Федерации в полном объеме».

Однако на практике нередки случаи, когда указанные регистрирующие органы совершают такие неправомерные действия, но доказать их умышленность или неосторожность практически невозможно. Иначе обстоит дело в отношении ответственности нотариуса. В ст. 17 Основ законодательства РФ о нотариате закреплено положение о том, что: «нотариус, занимающийся частной практикой, несет полную имущественную ответственность за вред, причиненный по его вине имуществу гражданина или юридического лица в результате совершения нотариального действия с нарушением закона» [16].

Анализ норм действующего законодательства позволяет сделать вывод о том, что отмена обязательности нотариального удостоверения договора об ипотеке была несколько преждевременна. Сегодня наблюдается процесс возврата к введению обязательности нотариального удостоверения сделок с недвижимостью. Так, в частности, требуется обязательное нотариальное удостоверение следующих сделок, связанных с продажей недвижимого имущества: сделки, связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки, а также сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным; соглашения о разделе общего имущества, нажитого супругами в период брака; сделка по продаже земельной доли; сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, в том числе при отчуждении всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке, постороннему лицу. Основная цель, преследуемая законодателем при внесении данных изменений в действующее законодательство, состояла, во-первых, в защите прав и законных интересов наименее защищенных слоев населения, а, во-вторых, в исключении в максимальном объеме фактов нарушений при совершении достаточно важных и дорогостоящих сделок, касающихся

недвижимого имущества. При этом важная роль в такой защите отводится действиям нотариуса, который несет полную имущественную ответственность. Обусловлено это тем, что в случае причинения ущерба участникам сделок с недвижимостью по вине нотариуса, вред возмещается нотариусом, что, в свою очередь, гарантируется наличием нескольких уровней страхования профессиональной ответственности данного лица: личное страхование деятельности нотариуса; заключение коллективного договора страхования всех нотариусов региональной нотариальной палатой; создание Компенсационного фонда в Федеральной нотариальной палате.

Особенность ипотеки как правового института проявляются также и в особых требованиях, предъявляемых к обеспечению сохранности недвижимого имущества, выступающего предметом ипотеки. Данное требование, в первую очередь, обеспечивается залогодателем, на которого возложена обязанность по поддержанию заложенного имущества в исправном состоянии, в необходимости произведения текущего и капитального ремонта этого имущества, в несении расходов на содержание этого имущества. Причем, если иное прямо не предусмотрено самим договором об ипотеке, указанная обязанность лежит на залогодателе до прекращения ипотеки (п. 1 ст. 30 Закона об ипотеке). Кроме того, согласно п. 3 ст. 31 указанного нормативного правового акта, интересы залогодержателя также обеспечиваются и за счет выполнения залогодателем обязанности по осуществлению обязательного страхования заложенного имущества. По общему правилу, данная обязанность осуществляется залогодателем за собственный счет в размере полной стоимости имущества, а при превышении размера обеспеченного ипотекой обязательства – на сумму не ниже суммы этого обязательства, если только иное не предусмотрено договором.

Подводя итог проведенному исследованию, систему ипотечного жилищного кредитования следует определить как комплекс взаимодействующих между собой на единой организационно-экономической основе элементов: субъектов (заемщика, кредитора, риэлтерских и страховых

компаний, инвесторов, правительства), объектов (любые предметы (вещи) и процессы, под которые предоставляется кредит и ради которого совершается кредитная сделка) и обеспечения ипотечных жилищных кредитов (залог жилой недвижимости).

Система ипотечного жилищного кредитования, развитая во всех странах с рыночной экономикой, является необходимым институтом, используемым российским государством, как в экономической, так и в социальной политике. Как любая другая система, система ипотечного жилищного кредитования представляет собой ряд взаимосвязанных элементов, к которым следует отнести: субъекты ипотечного жилищного кредитования; объекты ипотечного жилищного кредитования; обеспечение ипотечного жилищного кредитования; организационно-экономическую основу ипотечного жилищного кредитования. В настоящее время в России создана действенная правовая основа для регулирования отношений по ипотечному жилищному кредитованию, которую образуют, прежде всего, нормы Гражданского кодекса РФ и Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Однако построение законодательной базы ипотечного кредитования в Российской Федерации не завершено. Реалии времени требуют внесения поправок в уже существующие законы и принятие новых. При этом деятельность законодателя должна быть направлена на устранение выявленных недостатков, пробелов и противоречий в существующем законодательстве, которые создают определенные трудности в правовом регулировании отношений, возникающих из ипотеки жилья.

2 Договор ипотеки как основание ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации

2.1 Специфика договора ипотеки как основания возникновения отношений по ипотечному жилищному кредитованию

Одним из оснований возникновения отношений по ипотечному жилищному кредитованию является договор об ипотеке жилого помещения. При этом договорная ипотека имеет место тогда, когда не предполагается возникновение ипотеки в силу закона. Являясь одной из разновидностей гражданско-правовых договоров, договор об ипотеке жилого помещения имеет характерную особенность – он является способом обеспечения исполнения кредитного договора (договора займа и т.п.). «При приобретении жилья за счет кредитных средств в отношении этого жилого помещения возникает залог в силу закона, к которому применяются все правила об ипотеке в силу договора, если иное не предусмотрено письменным соглашением между залогодателем (заемщиком) и залогодержателем (банком)» (п. 2 ст. 1, п. 1 ст. 77 Закона об ипотеке).

Легальное определение исследуемого договора закреплено в п. 1 ст. 1 Закона об ипотеке, где указывается, что: «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».

Буквальное толкование приведенной выше нормы позволяет нам назвать две стороны таких договорных отношений – залогодателя и залогодержателя. При этом, необходимо сказать о том, что законодатель не

предъявляет каких-либо особых требований к субъектному составу данного договора. Вместе с тем, не следует забывать о том, что являясь гражданско-правовым договором, договор об ипотеке жилого помещения будет считаться действительным, если будут соблюдены общие требования, предъявляемые гражданским законодательством к действительности сделок, одним из которых является требование о надлежащем субъектном составе, то есть наличие полной дееспособности участвующих в сделке лиц, которая, согласно ст. 21 ГК РФ возникает у граждан, по общему правилу, с 18-ти лет (за исключением случаев эмансипации и вступления в брак до наступления совершеннолетия). Что же касается юридических лиц, то при заключении договора об ипотеке жилого помещения они должны обладать специальными полномочиями по передаче имущества в ипотеку, которые обязательно должны быть закреплены в их учредительных документах. Поскольку данный договор является взаимным, залогодатель и залогодержатель как стороны договора об ипотеке жилого помещения, наделены взаимными правами и обязанностями, составляющими содержание договора об ипотеке жилого помещения. При этом, нормы, регулирующие правовой статус указанных сторон исследуемых договорных отношений закреплены в ГК РФ и Законе об ипотеке.

Анализ норм действующего законодательства и правоприменительной практики позволяет нам охарактеризовать договор об ипотеке жилого помещения как: во-первых, консенсуальный договор, поскольку он считается заключенным с момента достижения соглашения по всем существенным условиям, в связи с чем, не требуется передача заложенного имущества залогодержателю; во-вторых, взаимный договор, предусматривающий встречность исполнения обязательства, проявляющаяся в том, что обязанности предоставления кредита кредитной организацией (залогодержателем) соответствует встречная обязанность заемщика (залогодателя) по его возврату и уплате процентов за пользование кредитом; в-третьих, возмездным договором, так как законодательно установлена

обязанность заемщика уплатить проценты за пользование кредитом; в-четвёртых, срочным договором, срок действия которого четко определяется соглашением сторон как существенное условие.

Как отмечалось выше при характеристике договора об ипотеке жилого помещения как консенсуального договора, он считается заключенным с момента достижения соглашения сторон по всем его существенным условиям, которые, наряду с другими условиями, составляют содержание данного договора. При этом существенные условия – это такие условия, которые необходимы и достаточны для заключения конкретного вида договора, поэтому при отсутствии хотя бы одного из таких условий, договор считается не заключенным.

2.2 Существенные условия договора ипотеки

Согласно п. 1 ст. 339 ГК РФ и п. 1 ст. 9 Закона об ипотеке существенными условиями договора об ипотеке жилого помещения являются: предмет ипотеки; оценка предмета ипотеки; существо, размер и сроки исполнения обязательств, обеспечиваемых залогом (ипотекой).

Характеризуя первое из названных существенных условий договора об ипотеке жилого помещения, следует отметить, что в качестве предмета данного договора может выступать жилой дом или квартира. Причем при описании предмета договора об ипотеке указываются следующие характеристики: наименование предмета ипотеки; место нахождения жилого помещения с указанием адреса (включая этаж); достаточное для идентификации описание этого предмета, а, именно, кадастровый номер данного объекта и дата внесения данного кадастрового номера в государственный кадастр недвижимости, площадь жилого помещения и др. (ст. 7 и п. 2 ст. 9 Закона об ипотеке).

В качестве предмета договора об ипотеке жилого помещения могут выступать предназначенные для постоянного проживания индивидуальные и многоквартирные жилые дома и квартиры, принадлежащие на праве собственности гражданам или юридическим лицам (п. 2 ст. 74 Закона об ипотеке). При этом законодательно закреплён запрет на ипотеку находящихся в государственной и муниципальной собственности индивидуальных и многоквартирных жилых домов и квартир (п. 2 ст. 74 Закона об ипотеке).

В анализируемом нами законе также установлены особые правила для ипотеки отдельных видов жилых помещений, в частности:

- установление ипотеки на имущество, находящееся в общей совместной собственности (без определения доли каждого из собственников в праве собственности) возможно при наличии письменного согласия на это всех собственников (ст. 7 Закона об ипотеке);

- ипотека жилого дома или квартиры, находящихся в собственности несовершеннолетних граждан, ограниченно дееспособных или недееспособных лиц, над которыми установлены опека или попечительство, должна осуществляться в порядке, установленном законодательством РФ для совершения сделок с имуществом подопечных, а именно, в соответствии со ст.ст. 37 и 38 ГК РФ и ст.ст. 19, 20 и 23 Закона об ипотеке (п. 5 ст. 74 Закона об ипотеке);

- при ипотеке квартиры в многоквартирном жилом доме, части которого находятся в общей долевой собственности залогодателя и других лиц, наряду с жилым помещением заложенной считается и соответствующая доля в праве общей собственности на жилой дом (ст. 75 Закона об ипотеке);

- договором об ипотеке может быть предусмотрено обеспечение кредитного обязательства незавершенным строительством и принадлежащими залогодателю материалами, и оборудованием, которые заготовлены для строительства жилого дома, которое сохраняет силу и по завершении строительства жилого дома (ст. 76 Закона об ипотеке). Однако,

анализ данной нормы приводит нас к выводу о ее несовершенстве, что обусловлено тем, что ипотека представляет собой залог недвижимого имущества. Несмотря на то, что в соответствии со ст. 130 ГК РФ объекты незавершенного строительства отнесены законодателем к недвижимому имуществу, чтобы стать таковыми должны быть соблюдены определенные правила и требования, иначе такие объекты не смогут получить статуса «недвижимое имущество» и предметом договора об ипотеке станут лишь строительные материалы и оборудование, которые не являются недвижимым имуществом. А они не могут выступать предметом ипотеки. Поэтому заключение таких договоров будет противоречить буквальному смыслу действующего законодательства. В связи с чем видится необходимым внести в ст. 76 Закона об ипотеке соответствующее изменение:

- жилое помещение, приобретенное либо построенное полностью или частично с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации, либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом на приобретение или строительство указанного жилого помещения, находится в залоге с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. К залoгу жилого дома или квартиры, возникающему в данном случае, применяются правила о залoге недвижимого имущества, возникающем в силу договора (ст. 77 Закона об ипотеке);

- в случае предоставления кредита или займа на строительство наемного дома либо на приобретение всех помещений в наемном доме или являющегося наемным домом жилого дома земельный участок, который предоставлен или предназначен для строительства наемного дома либо на котором расположен такой дом, или право аренды этого земельного участка находится в залoге с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости (ст. 77.1 Закона об ипотеке).

Переходя к анализу второго существенного условия договора об ипотеке жилого помещения, следует сказать о том, что оценка предмета

ипотеки должна указываться в договоре об ипотеке в денежном выражении и определяться по соглашению залогодателя с залогодержателем в соответствии с законодательством РФ. Однако, на практике при заключении таких договоров нередко возникают определенные проблемы, связанные, во-первых, с существенным занижением сторонами договора цены предмета ипотеки; во-вторых, с несогласием залогодержателя по поводу предлагаемой залогодателем стоимости заложенного имущества. В целях решения указанных проблем суд нередко прибегает к назначению дополнительной оценки, позволяющей ему не только определить реальную стоимость заложенного имущества, но и также уяснить действительность волеизъявления сторон при заключении такого договора. Кроме того, как показывает практика, для проведения грамотной и объективной оценки чаще всего прибегают к услугам профессиональных оценщиков, деятельность которых регламентируется нормами Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой, выступают третьим существенным условием договора об ипотеке жилого помещения. Как определено в п. 4 ст. 9 Закона об ипотеке: «Обязательство, обеспечиваемое ипотекой, должно быть названо в договоре об ипотеке с указанием его суммы, основания возникновения и срока исполнения. Если сумма обеспечиваемого ипотекой обязательства подлежит определению в будущем, в договоре об ипотеке должны быть указаны порядок и другие необходимые условия ее определения». При этом законодательно установлено, что в случае исполнения обеспечиваемого ипотекой обязательства по частям, в самом договоре об ипотеке обязательно указываются:

- сроки (периодичность) соответствующих платежей;
- их размеры либо условия, позволяющие определить эти размеры (п. 5 ст. 9 Закона об ипотеке).

Продолжая характеризовать третье существенное условие договора об ипотеке жилого помещения, необходимо остановиться на достаточно проблемном, на наш взгляд, вопросе, касающемся определения существа и срока исполнения основного обязательства в таком договоре. Как правило, названные условия формулируются в договоре путем копирования содержащихся в основном обязательстве соответствующих условий. Однако на практике нередки случаи составления такого договора об ипотеке, в котором стороны лишь закрепляют положение, в котором указывают на необходимость обращения к основному обязательству, в обеспечение которого был заключен договор, с целью определения существа и срока исполнения основного обязательства. Считаем такой подход договаривающихся сторон неприемлемым, поскольку здесь речь идет о существенных условиях договора, лишь при достижении соглашения по которым договор может быть признан заключенным. Поэтому в договоре об ипотеке жилого помещения обязательно должны быть указаны существо и срок исполнения основного обязательства.

2.3 Изменение и расторжение договора ипотеки

Как уже отмечалось выше, договор об ипотеке жилого помещения является разновидностью гражданско-правового договора, что позволяет к нему применять общие правила гражданского законодательства, в частности, определяющие порядок изменения и расторжения гражданско-правовых договоров.

Одно из таких правил закреплено в ст. 450 ГК РФ. Буквальное толкование названной нормы позволяет нам выделить два порядка изменения либо расторжения любого гражданско-правового договора, в том числе и договора об ипотеке жилого помещения:

- по соглашению сторон;

- по требованию одной из сторон такого договора.

Согласно п. 1 ст. 450 ГК РФ: «Изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами или договором».

В соответствии с п. 2 ст. 450 ГК РФ, договор может быть изменен или расторгнут в одностороннем порядке только по решению суда и только в следующих законодательно установленных случаях:

- во-первых, при существенном нарушении договора другой стороной;
- во-вторых, в иных случаях, предусмотренных ГК РФ, другими законами или договором.

При этом существенным считается такое нарушение договора одной из сторон, «которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора» (абз. 2 п. 2 ст. 450 ГК РФ).

Договор об ипотеке жилого помещения также может быть изменен или расторгнут и в связи с существенным изменением обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении такого договора. Законодательно определено, что считать существенным изменением обстоятельств – это «когда они изменились настолько, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях» (п. 1 ст. 451 ГК РФ).

На договор об ипотеке жилых помещений также распространяются общие правила ГК РФ о порядке изменения и расторжения гражданско-правового договора, закрепленные в п. 1 ст. 452 указанного нормативного правового акта, где определено, что: «соглашение об изменении или о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев не вытекает иное». Основное отличие изменения и расторжения договора состоит в возникающих при этом правовых последствиях: при изменении договора обязательства сторон сохраняются в измененном виде, а при расторжении

договора обязательства сторон прекращаются, если иное не предусмотрено законом, договором или не вытекает из существа обязательства (п.п. 1 и 2 ст. 452 ГК РФ). Кроме того, п. 5 ст. 453 ГК РФ закреплено правило о том, что «если основанием для изменения или расторжения договора послужило существенное нарушение договора одной из сторон, другая сторона вправе требовать возмещения убытков, причиненных изменением или расторжением договора». Все это применимо и к регулированию ипотечных договорных отношений.

Расторжение договора об ипотеке жилого помещения следует отличать от его прекращения. Отличие состоит, прежде всего, в основаниях такого расторжения и прекращения. Поэтому прекращение договора об ипотеке жилого помещения возможно в случае надлежащего исполнения основного обязательства, обеспеченного ипотекой, а также в случае обращения взыскания на заложенный дом или квартиру.

В рамках рассмотрения данного вопроса особый интерес представляет второй случай. Так, согласно п. 1 ст. 78 Закона об ипотеке: «Обращение залогодержателем взыскания на заложенные жилой дом или квартиру и реализация этого имущества являются основанием для прекращения права пользования ими залогодателя и любых иных лиц, проживающих в таких жилом доме или квартире, при условии, что такие жилой дом или квартира были заложены по договору об ипотеке либо по ипотеке в силу закона в обеспечение возврата кредита или целевого займа, предоставленных банком или иной кредитной организацией либо другим юридическим лицом на приобретение или строительство таких или иных жилого дома или квартиры, их капитальный ремонт или иное неотделимое улучшение, а также на погашение ранее предоставленных кредита или займа на приобретение или строительство жилого дома или квартиры». При этом обращение взыскания на заложенные жилой дом или квартиру может производиться в двух порядках: судебном и внесудебном, а реализация такого имущества

осуществляется путем продажи его с торгов, которые проводятся в форме открытого аукциона или конкурса.

Кроме изменения и расторжения договора об ипотеке жилого помещения нередки случаи признания его недействительным.

Таким образом, особенности правовой конструкции договора об ипотеке жилого помещения проявляется не только в специфике предмета данных договорных отношений и целевом назначении данного договора, имеющим, в первую очередь, обеспечительные функции в отношении основного обязательства, но и в том, что для регулирования данных отношений применяются как общие правила ГК РФ о гражданско-правовых договорах, так и специальные нормы, содержащиеся в Законе об ипотеке, что, естественно, во многом усложняет регламентацию данных отношений, создавая определенные трудности в правоприменительной практике.

Таким образом, подытоживая, отметим, что одним из оснований возникновения отношений по ипотечному жилищному кредитованию является договор об ипотеке жилого помещения, имеющий характерную особенность, проявляющуюся, прежде всего, в том, что он является способом обеспечения исполнения основного обязательства (кредитного договора), создавая тем самым дополнительную гарантию для кредитора, поскольку недвижимое имущество представляет особую ценность. Специфика правовой конструкции указанного договора проявляется не только в целевом назначении такого договора, но и в определении существенных условий такого договора, к которым относятся: предмет ипотеки; оценка предмета ипотеки; существо, размер и сроки исполнения обязательств, обеспечиваемых залогом (ипотекой). При этом несмотря на то, что к настоящему времени выработаны достаточно эффективные механизмы регулирования жилищно-ипотечных договорных отношений, в указанной правовой области возникает немало проблем, связанных, прежде всего, с несовершенством действующего законодательства.

3 Проблемы правового регулирования обращения взыскания на имущество, находящееся в залоге по ипотечному договору

3.1 Особенности обращения взыскания на заложенное недвижимое имущество

Договор ипотечного жилищного кредитования в нашей стране, как уже неоднократно говорилось, представляет собой наиболее оптимальный и распространенный способ улучшения жилищных условий. Но, тем не менее, практика его применения показывает, что проблем при реализации договорных отношений возникает значительное количество. Мы не будем останавливаться на проблемах всей системы ипотечного кредитования в РФ, так как здесь без волевого решения со стороны государства не обойтись. Поскольку договор ипотечного жилищного кредитования в большинстве случаев заключается гражданами, не имеющими больших финансовых возможностей по ряду причин, то часто возникают ситуации, когда взятые обязательства по договору не выполняются надлежащим образом. Невыполнение обязательств по договору является основанием для залогодержателя требовать немедленного выполнения обязательства, обеспеченного ипотекой, в полном объеме: «Залогодержатель вправе обратиться взыскание на имущество, заложенное по договору об ипотеке, для удовлетворения ... требований, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обеспеченного ипотекой обязательства, в частности неуплатой или несвоевременной уплатой суммы долга полностью или в части...» (п. 1 ст. 50 Закона об ипотеке). Помимо указанных оснований взыскание на имущество может быть обращено в порядке и на основаниях, предусмотренных законодательством о банкротстве.

Обращение взыскания на заложенное имущество не допускается, если допущенное должником нарушение обеспеченного залогом обязательства крайне незначительно и размер требований залогодержателя явно

несоразмерен стоимости заложенного имущества. Незначительность и несоразмерность определяются просрочкой исполнения обязательства менее 3 месяцев и величиной их менее 5% размера оценки предмета ипотеки, соответственно.

Если договором об ипотеке не предусмотрено иное, обращение взыскания на имущество, заложенное для обеспечения обязательства, исполняемого периодическими платежами, допускается при систематическом нарушении сроков их внесения, то есть при нарушении сроков внесения платежей более чем три раза в течение 12 месяцев. Даже если такая просрочка по обязательствам незначительна.

Судебная практика исходит из положения, что нарушение обязательств по договору ипотеки влечет за собой ответственность в соответствии с законодательством об ипотечном кредитовании. Так, Стерлитамакский городской суд Республики Башкортостан, рассматривая «гражданское дело по иску ПАО «РОСБАНК» к Валитову Р.Ф., Валитовой Р.А. об обращении взыскания на недвижимое имущество, взыскании кредитной задолженности, установил, что 11.06.2019г. между ПАО «РОСБАНК» и Валитовым Р.Ф., Валитовой Р.А. заключен кредитный договор, согласно которому Валитову Р.Ф., Валитовой Р.А. был предоставлен кредит в сумме 1 770 000 руб., сроком на 302 месяца, под 10,75% годовых, для приобретения квартиры. ПАО «РОСБАНК» надлежащим образом исполнил обязательства по предоставлению денежных средств. В нарушение условий кредитного договора, Валитов Р.Ф., Валитова Р.А. не исполняли свои обязательства по кредитному договору, в связи с чем, истцом в адрес ответчиков были направлены требования от 11.10.2019г. о возврате кредитной задолженности, которые осталась без исполнения». Подробно рассмотрев обстоятельства, суд принял решение удовлетворить исковые требования ПАО «РОСБАНК» в полном объеме [23].

Приведенный пример показывает, что залогодержатель имеет преимущественные права при взыскании перед остальными кредиторами заемщика.

Важно при заключении договора об ипотеке следует в качестве одного из условий прописывать порядок обращения взыскания на заложенное имущество. Согласно Закону об ипотеке (ст. 78 пп 1-2) заложенные жилые помещения банк может истребовать либо в судебном либо во внесудебном порядке, поэтому в договоре следует данный порядок четко оговаривать. Если условие о судебном обращении присутствовало в договоре, то заемщик сможет подтвердить отсутствие нарушений договора об ипотеке. Более того, у него есть возможность по решению суда отсрочить реализацию заложенного имущества сроком до одного года, что, в свою очередь, дает возможность исполнить обязательства по договору. В этом случае по заявлению залогодателя суд отменяет решение об обращении взыскания (ст. 54 Закона об ипотеке).

Во внесудебном порядке жилое помещение реализуется путем продажи с торгов в порядке, предусмотренном ст. 59 Закона об ипотеке. В ней определяется, что: «реализация предмета ипотеки по соглашению сторон во внесудебном порядке обращения взыскания на заложенное имущество осуществляется путем проведения открытого аукциона организатором торгов, который действует на основании договора с залогодержателем и выступает от его или своего имени». Закрытые торги возможны только в исключительных строго оговоренных в Законе случаях.

Внесудебный порядок обращения взыскания на имущество возможен в следующих случаях:

- условие в договоре об ипотеке;
- условие в договоре, влекущем возникновение ипотеки в силу закона;
- права залогодержателя удостоверены закладной.

Реализация во внесудебном порядке возможна при соблюдении определенных условий. Так, во-первых, в договоре либо в закладной должен

быть оговорен внесудебный порядок реализации имущества в случае нарушения условий ипотечного кредитования. И, во-вторых, сам договор должен быть нотариально удостоверен. Верховный Суд РФ неоднократно подчеркивал данное условие, отмечая, что «обращение взыскания на предмет ипотеки во внесудебном порядке допустимо только по исполнительной надписи нотариуса на основании нотариально удостоверенного договора об ипотеке, который содержит условие об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке (абзац второй пункта 1 статьи 55 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», абзац второй пункта 60 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 27.06.2023 № 23 «О применении судами правил о залоге вещей» [20].

Действия нотариуса по совершению исполнительной надписи на договоре регламентируются Основами законодательства Российской Федерации о нотариате (ст. 35 Основ). Однако, здесь существуют определенные ограничения ее применения, так как срок ее действия не превышает двух лет после ее совершения. С учетом срока исковой давности в три года (ст. 196 ГК) обращение взыскания на имущество в судебном порядке предоставляет более выгодные временные рамки для залогодержателя нежели внесудебный. А поскольку внесудебный порядок более прост в реализации, то разумнее в целях защиты прав залогодержателя приравнять срок действия исполнительной надписи нотариуса к сроку исковой давности и увеличить его до двух лет.

Согласно ГК РФ (ст. 349), не допускается обращение взыскания во внесудебном порядке, если:

- предметом залога является единственное жилое помещение, принадлежащее на праве собственности гражданину, за исключением случаев заключения после возникновения оснований для обращения взыскания соглашения об обращении взыскания во внесудебном порядке;

- предметом залога является имущество, имеющее значительную историческую, художественную или иную культурную ценность для общества;

- залогодатель - физическое лицо в установленном порядке признано безвестно отсутствующим;

- заложенное имущество является предметом предшествующего и последующего залогов, при которых применяются разный порядок обращения взыскания на предмет залога или разные способы реализации заложенного имущества, если соглашением между предшествующим и последующим залогодержателями не предусмотрено иное;

- имущество заложено в обеспечение исполнения разных обязательств несколькими залогодержателям, за исключением случая, когда соглашением всех созалогодержателей с залогодателем предусмотрен внесудебный порядок обращения взыскания.

Интересно, что перечисленные положения в Законе об ипотеке (ст. 55) законодатель фактически дублирует, добавляя к ним следующие:

- предметом ипотеки является имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности;

- право залогодателя на заложенное имущество не зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости.

При наличии указанных обстоятельств любые условия договора, касающиеся возможности реализации предмета договора во внесудебном порядке, признаются ничтожными и применяется исключительно судебный порядок.

Согласно ст. 52 Закона об ипотеке «иск об обращении взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке, предъявляется в соответствии с правилами подсудности дел, установленными процессуальным законодательством Российской Федерации». Это означает, что если споры о взыскании возникают между юридическими лицами и(или) индивидуальными предпринимателями, то иск подается в арбитражные суды.

Если – с участием физических лиц, не обладающих специальным статусом, то иск будет рассматривать суд общей юрисдикции в соответствии с Гражданским процессуальным кодексом РФ (ст.22).

Следует отметить неоднозначность судебной практики в данной сфере. Встречаются необоснованные отказы в обращении взыскания, ущемляются права кредиторов, рассмотрение дела в суде затягивается. Для решения этих проблем стороны в договоре ипотеки могут использовать третейскую оговорку. В этом случае все споры между будут решаться в третейском суде. Если же одну из сторон решение не будет устраивать, то оспорить в дальнейшем его практически невозможно. В качестве подтверждения обратимся к судебной практике. Д. обратилась в суд с иском к организации «И» о признании договора займа, договора залога (ипотеки) недействительным, ссылаясь на то, что «И» заключило с Д. договор займа и договор залога (ипотеки) на сумму 150 000 рублей на срок 12 месяцев под 6 % в месяц (72% в год), при этом предметом залога выступала однокомнатная квартира, представляющая собой единственное жилье истца. В договоре было указано условие, что все споры между сторонами будут решаться в третейском суде. Суд в удовлетворении иска отказал Д., отметив, что « в соответствии п.1 ст. 50 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» залогодержатель вправе обратиться взыскание на имущество, заложенное по договору об ипотеке, для удовлетворения за счет этого имущества названных в статьях 3 и 4 настоящего Федерального закона требований, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обеспеченного ипотекой обязательства, в частности неуплатой или несвоевременной уплатой суммы долга полностью или в части, если договором не предусмотрено иное. Данный закон не содержит ограничений по обращению взыскания на недвижимость, которая используется для проживания залогодателем, добровольно принявшим на себя обязательство отвечать по договору принадлежащим ему имуществом в случае нарушения условий договора. Относительно недействительности третейской оговорки в п. 7.2 договора

займа суд отмечает, что основания для признания ее недействительной у суда также отсоветуют. Третейское соглашение на дату его заключения в полной мере соответствовало положениям ФЗ «О третейских судах в Российской Федерации. Третейское соглашение заключено сторонами добровольно» [21].

Отметим, что на практике третейская оговорка в договорах об ипотеке встречается достаточно редко, но она могла бы значительно упростить процедуру разрешения споров, защитить права сторон в договоре.

После вынесения решения об обращении взыскания на предмет ипотеки реализация его осуществляется также на основании открытых торгов.

Итак отметим, что обращение взыскания залогодержателем на предмет ипотеки возможно в случае ненадлежащего выполнения обязанностей по договору залогодателем. При этом оно должно носить длительный и систематический характер.

Обращение взыскания возможно как в судебном, так и внесудебном порядке, при этом в строго определенных случаях.

Внесудебный порядок обращения взыскания на имущество возможен в следующих случаях:

- условие в договоре об ипотеке;
- условие в договоре, влекущем возникновение ипотеки в силу закона;
- права залогодержателя удостоверены закладной.

В остальных случаях обращение взыскания на имущество по договору ипотеки возможно только по решению суда.

3.2 Реализация заложенного недвижимого имущества

Как уже отмечалось ранее, реализация заложенного имущества в большинстве случаев возможна только через открытые торги на аукционе. Порядок проведения подобного аукциона практически идентичен, независимо от порядка обращения взыскания (судебного или внесудебного).

Реализация заложенного имущества, на которое обращено взыскание, во внесудебном порядке определена в гл. 10 Закона об ипотеке. Непосредственно сам порядок реализации имущества установлен в ст. 59 Закона об ипотеке.

Залогодержатель привлекает к процедуре реализации организатора торгов (проводит торги за вознаграждение, выплачиваемое залогодержателем, на основании заключенного с ним договора; может выступать как от своего имени, так и от имени залогодержателя). Если же взыскание поводится в судебном порядке, то торги проводит органы, осуществлявшие исполнение судебных решений.

До проведения аукциона организатор торгов или залогодержатель направляет залогодателю уведомление о необходимости исполнения обязательства, обеспеченного ипотекой. Уведомление направляется залогодателю заказным письмом по адресу, указанному в договоре об ипотеке, либо по иному известному месту жительства или месту нахождения залогодателя. Уведомление о необходимости исполнения обязательства, обеспеченного ипотекой, должно содержать информацию о размере неисполненного обязательства; предложения залогодержателя по их исполнению; а также сведения о последствиях неисполнения обязательства в установленные сроки. В случае, если до момента реализации предмета ипотеки должник, залогодатель или третье лицо полностью удовлетворили все обеспеченные ипотекой требования залогодержателя в объеме, имеющемся к моменту уплаты соответствующих сумм, залогодержатель не позднее рабочего дня, следующего после дня поступления денежных средств на его счет, обязан вернуть залогодателю все ранее переданные ему залогодателем документы.

Должник по обеспеченному ипотекой обязательству и залогодатель, являющийся третьим лицом, вправе прекратить обращение взыскания на заложенное имущество, удовлетворив все обеспеченные ипотекой требования залогодержателя, в объеме, какой эти требования имеют к

моменту уплаты соответствующих сумм. Это право может быть осуществлено в любое время до момента продажи заложенного имущества.

При неудовлетворении требований, содержащихся в уведомлении о проведении торгов, в течение 10 дней со дня получения уведомления залогодателем либо, если этот срок истекает ранее, 45 дней со дня направления залогодержателем или организатором торгов такого уведомления залогодателю организатор торгов направляет залогодателю, залогодержателю уведомление о торгах и публикует извещение о торгах. Уведомление о торгах содержит информацию о сторонах залогового обязательства (залогодатель, залогодержатель и организаторе торгов), об обязательстве (предмет ипотеки и название обязательства), а также месте и времени проведения торгов. Извещение о проведении торгов публикуется в СМИ, являющемся официальным информационным органом органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, по месту нахождения недвижимого имущества. В этом извещении должны быть отражены все вопросы, касающиеся уже проведения самих торгов (например, размер, срок и порядок внесения задатка лицами, участвующими в торгах и т.п.).

С этого момента залогодатель не может проводить какие-либо сделки с предметом залога, они признаются недействительными. Кроме того, он по требованию залогодержателя обязан предоставить все документы по предмету залога для проведения торгов. Организатор вправе привлечь оценщика для определения стоимости имущества, от которой зависит определение начальной цены (не более 80% от оценки). Закон предусматривает обязательное участие оценщика, в случае внесудебного порядка реализации, а также если стоимость имущества по договору превышает 500 тысяч рублей либо предметом залога выступают права требования участников долевого строительства или право аренды. В случае применения судебного порядка – оценка имущества может определяться либо соглашением сторон, либо судом. Тем не менее, анализ судебной

практики показывает, что чаще всего суды прибегают к услугам оценщика по тем же правилам, что предусмотрены для внесудебного порядка по Закону об ипотеке. Так, Пучежский районный суд Ивановской области по иску ПАО «Росбанк» к Зарифиеву Р. о расторжении кредитного договора, взыскании задолженности по кредитному договору, обращении взыскания на предмет залога, при определении рыночной стоимости посчитал «возможным руководствоваться представленным истцом отчетом об оценке рыночной стоимости указанной квартиры, поскольку он отвечает требованиям ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», оценка произведена компетентным оценщиком на 27 февраля 2020 года» [22].

Торги проводятся по месту нахождения недвижимого имущества не ранее 10 дней с момента опубликования извещения. Участники обязаны внести задаток в размере до 5% от начальной цены, который в случае невыигрыша на торгах возвращается участнику в полном объеме. Участник, предложивший максимальную цену, считается победителем и обязан в течение 5 дней внести всю сумму и заключить договор купли-продажи, на основании которого вносятся данные в ЕГРН.

Как уже отмечалось ранее, процедура обращения взыскания на заложенное имущество может быть прекращена в любой момент до проведения публичных торгов, если должник выполнил все заявленные требования кредитора, при этом согласно ст. 60 Закона об ипотеке все уже понесенные к этому моменту расходы, связанные с организацией процедуры обращения взыскания на имущество должник обязан возместить залогодержателю.

Публичные торги могут быть признаны несостоявшимися в случае:

- участник был заявлен один;
- цена покупки не отличалась от начальной;
- нарушены сроки внесения полной суммы по результатам торгов.

Если торги признаны несостоявшимися, залогодержатель по соглашению с залогодателем может приобрести предмет ипотеки по

заявленной начальной цене не ранее 10 дней с момента признания торгов несостоявшимися. Закон об ипотеке предусматривает возможность повторной организации торгов, при этом начальная цена предмета ипотеки пропорционально снижается (1 раз – на 15%, второй и последующие – на 25%).

Реализация заложенного имущества также возможна в рамках процедуры банкротства, что, согласно судебной практике, достаточно распространено на сегодняшний день. При этом, суды, как правило принимают сторону залогодержателя при вынесении решения. Однако, здесь возникает проблема, связанная единственным жильем гражданина как объекта обращения взыскания. Согласно ГПК РФ [7], обращение взыскания на единственное жилье не допускается, однако специальный закон в области ипотечного кредитования определяет, что залогодержатель вправе обратиться взыскание на предмет ипотеки, об это однозначно говорит вся судебная практика, сложившаяся на сегодняшний день. В частности, на это указывает в своих определениях Верховный Суд Российской Федерации [14,15].

Отметим, что указанная проблема давно требует решения и на сегодняшний день близка к своему разрешению. Сейчас на рассмотрении Госдумы находится законопроект № 309801-8, запрещающий отбирать единственное жилье, даже если оно является ипотечным. На данный момент законопроект отложен, но он был одобрен Правительством и вполне возможно, что в итоге на фоне экономического кризиса закон все-таки будет принят. Согласно документу, заемщик сможет заключить с банком мировое соглашение или реструктурировать долг, не допуская обращения взыскания на единственное жилье [26].

Заключение

В результате проведенного исследования в области ипотечного жилищного кредитования можно сформулировать следующие обобщенные выводы.

Анализ становления и развития ипотечного жилищного кредитования в России позволил сделать вывод о том, что институт залога (ипотеки) в России имеет многовековую историю. Условно можно выделить четыре исторических периода формирования данного правового института в России: первый – дореволюционный период ипотечного кредитования (до 1917 года); второй – советский период ипотечного кредитования (1917–1987 гг.); третий – кредитование в переходный период (1988–1991 гг.); четвертый – современный период ипотечного жилищного кредитования (1992 г. – по н.в.). Каждый из этих периодов формирования института ипотеки жилья имеет свои особенности, обусловленные спецификой развития российского государства на данном историческом этапе.

В настоящее время договор об ипотеке жилого помещения выступает одним из наиболее распространенных оснований возникновения отношений по ипотечному жилищному кредитованию. Являясь гражданско-правовым договором, договор об ипотеке жилого помещения обладает специфическими чертами, проявляющимися: во-первых, в его целевом назначении – служит дополнительной гарантией для кредитора, поскольку выступает в качестве способа обеспечения исполнения основного обязательства; во-вторых, в определении его существенных условий, к которым законодатель отнес наряду с предметом договора, оценку предмета ипотеки, а также существо, размер и сроки исполнения обязательств, обеспечиваемых залогом (ипотекой); в-третьих, в специфике самого предмета договора, права на который зарегистрированы в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним; в-четвертых, в особом порядке заключения договора об ипотеке (письменная форма путем

составления одного документа, подписанного сторонами, и последующая государственная регистрация); в-пятых, в специфике обращения взыскания на заложенное под ипотеку жилое помещение и др.

Следует отметить, что в реализации договорных обязательств в ипотечном жилищном кредитовании существует ряд проблем, связанных, прежде всего с выполнением обязательств по договору со стороны залогодателя. Существуют определенные пробелы в гражданско-правовом регулировании вопросов, связанных с реализацией заложенного имущества в целях обеспечения выполнения обязательств по договору ипотеки. Наиболее проблемными выступают такие вопросы, как: несоответствие срока действия исполнительной надписи нотариуса на договоре; применение третейской оговорки в договоре ипотеки, а также обращение взыскания на единственное жилье, являющееся предметом залога.

Все рассмотренные в работе проблемы, возникающие в области ипотечного жилищного кредитования, могут быть решены благодаря выработке действенного механизма регулирования данных отношений. При этом, существенное значение в данном процессе имеет совершенствование действующего российского законодательства, регулирующего отношения по ипотечному жилищному кредитованию, которое позволит с учетом выявленных проблем выработать наиболее эффективные меры правового регулирования отношений в области ипотечного жилищного кредитования.

Список используемой литературы и используемых источников

1. Баширина Е. Н. Договор об ипотеке: теория и практика применения / Е. Н. Баширина, Н. В. Фирсова // Евразийский юридический журнал. 2018. № 2 (117). С. 141–142.
2. Воротников А. А. Проблемы и пути совершенствования ипотечного кредитования в России // Территория инноваций. 2017. № 5 (9). С. 79–83.
3. Головина О. Л. Ипотека в России. М.: Юристъ, 2011. 525 с.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 08.12.2020) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2019) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». Режим доступа: <http://consultant.ru/>.
5. Гражданский кодекс РСФСР от 11.06.1964 // Ведомости ВС РСФСР. 1964. № 24. Ст. 406 (утратил силу)
6. Гражданский кодекс РСФСР от 31.10.1922 // СУ РСФСР. 1922. № 71. Ст. 904 (утратил силу)
7. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 N 138-ФЗ (ред. от 08.12.2020, с изм. от 02.03.2021) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». Режим доступа: <http://consultant.ru/>.
8. Забродина И. А. История развития ипотеки в зарубежных странах и дореволюционной России // Нотариус. 2013. № 5. С. 38–39.
9. Закон РФ «О залоге» от 29.05.1992 № 2872-1 (утратил силу) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». Режим доступа: <http://consultant.ru/>.
10. Ильин А. П. Исторический аспект развития ипотечного кредитования // Государственное и муниципальное управление в XXI веке: теория, методология, практика. 2016. № 23. С. 12–16.
11. Леошина А.А. Развитие ипотечного кредитования в России // Наука и образование: Новое время. 2019. № 1 (30). С. 242-245.

12. Об утверждении Основ гражданского законодательства СССР и союзных республик (вместе с Основами законодательства): закон СССР от 08.12.1961 // Ведомости ВС СССР. 1961. № 50. Ст. 525 (утратил силу).

13. Овакимян Г. С. Современная система ипотечного кредитования России: проблемы и направления ее совершенствования // Экономика и предпринимательство. 2017. № 11 (88). С. 779–786.

14. Определение Верховного Суда Российской Федерации № 309-ЭС20-10004 от 29 октября 2020 г. [Электронный ресурс]. Режим доступа: https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/fd6509b2-3770-4af7-ab4d-2a2d8d0527c9/aabbf0ab-fd50-4d63-b4e6-89b3ff78837b/A71-16753-2017_20201029_Opredelenie.pdf?isAddStamp=True (Дата обращения 17.08.2023).

15. Определение Верховного Суда Российской Федерации № 309-ЭС20-15448 от 28 января 2021 г. [Электронный ресурс]. Режим доступа: https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/966242f3-53c1-43bf-8f20-8156803fbe07/7805c4bc-95b1-4f13-8fc2-0fe1219e35f2/A50-34786-2017_20210128_Opredelenie.pdf?isAddStamp=True (Дата обращения 17.08.2023).

16. Основы законодательства Российской Федерации о нотариате (утв. ВС РФ 11.02.1993 № 4462-1) (ред. от 10.07.2023) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». Режим доступа: <http://consultant.ru/>.

17. Победоносцев К. П. Курс гражданского права. Ч. 1. Вещное право. СПб.: Синод. тип., 1896. 582 с.

18. Покопцева Е. Б. Ипотека в России. Прошлое. Настоящее. Будущее. М.: ГРОСС-МЕДИА, 2004. 320 с.

19. Понька В. Ф. Особенности законной и договорной ипотеки в действующем гражданском праве России // *Advances in Law Studies*. 2017. Т. 5. № 3. С. 248–250.

20. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2023 № 23 «О применении судами правил о залоге вещей» // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». Режим доступа: <http://consultant.ru/>.

21. Решение Октябрьского районного суда г. Новосибирска № 2-5503/2016 2-5503/2016~М-5039/2016 М-5039/2016 от 2 декабря 2016 г. по делу № 2-5503/2016 [Электронный ресурс] // Судебные и нормативные акты РФ. Режим доступа: <http://sudact.ru> (Дата обращения – 21.07.2023).

22. Решение Пучежского районного суда Ивановской области № 2-315/2020 2-315/2020~М-320/2020 М-320/2020 от 30 июля 2020 г. по делу № 2-315/2020 [Электронный ресурс] // Судебные и нормативные акты РФ. Режим доступа: <http://sudact.ru> (Дата обращения – 21.07.2023).

23. Решение Стерлитамакского городского суда Республики Башкортостан № 2-3777/2020 2-3777/2020~М-3409/2020 М-3409/2020 от 30.07.2020 г. по делу № 2-3777/2020 [Электронный ресурс] // Судебные и нормативные акты РФ. Режим доступа: <http://sudact.ru> (Дата обращения – 21.07.2023).

24. Савинова В. А. Теоретические основы ипотечного жилищного кредитования и современная практика его развития в России / В. А. Савинова, А. Ю. Самсуни // Экономические науки. 2017. № 149. С. 81–85.

25. Симакова Е. К. История развития и правового регулирования ипотечного кредитования // Вестник Санкт-Петербургской юридической академии. 2015. Т. 27. № 2. С. 63–66.

26. У обанкротившихся ипотечных заемщиков не смогут отобрать единственное жилье [Электронный ресурс] // Новостной портал BFM.RU. Режим доступа: <https://www.bfm.ru/news/530592> (Дата обращения - 13.08.2023).

27. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 N 218-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». Режим доступа: <http://consultant.ru/>.

28. Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ (ред. от 30.12.2020) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». Режим доступа: <http://consultant.ru/>.

29. Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права. М.: Спарк, 1995. 461 с.