

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

Институт права

(наименование института полностью)

Департамент частного права

(наименование)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки / специальности)

Гражданско-правовой

(направленность (профиль)/специализация)

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
(БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)**

на тему Гражданско-правовое регулирование ипотеки и ипотечного кредитования по законодательству Российской Федерации

Обучающийся

И.П. Волкова

(Инициалы Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

кандидат экономических наук, доцент, А.А. Соколова

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

Тольятти 2025

Оглавление

Введение.....	4
Глава 1 Гражданско-правовые основы ипотеки и ипотечного кредитования в Российской Федерации.....	6
1.1 Понятие и история развития ипотеки и ипотечного кредитования...6	
1.2 Источники правового регулирования ипотеки и ипотечного кредитования.....	15
Глава 2 Договорное регулирование ипотеки и ипотечного кредитования в Российской Федерации.....	22
2.1 Особенности договора об ипотеке.....	22
2.2 Заключение, изменение и прекращение договора об ипотеке.....	26
2.3 Ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение договорных обязательств.....	37
Глава 3 Проблемы и перспективы гражданско-правового регулирования ипотеки и ипотечного кредитования.....	46
3.1 Проблемы гражданско-правового регулирования ипотеки и ипотечного кредитования.....	46
3.2 Перспективы гражданско-правового регулирования ипотеки и ипотечного кредитования.....	52
Заключение.....	58
Список используемой литературы и используемых источников.....	60

Аннотация

Актуальность темы заключается в том, что ипотека и ипотечное кредитование играют важную роль в решении социально-экономической задачи: повышении доступности жилья для основной массы населения. В России жильё является дорогостоящим объектом, и купить квартиру для многих россиян, живущих на заработную плату, практически невозможно. Хотя в свете последних событий ипотека все менее и менее доступна для большинства граждан в силу высоких процентных ставок. Выдача новых кредитов под залог недвижимости практически приостановлена, и это несмотря на то, что ипотечное кредитование содержит в себе огромный потенциал экономического развития и развития кредитной системы. В связи с чем, исследование ипотечного кредитования и его роли становится актуальным и в современных условиях для выявления перспектив его развития.

Цель исследования: провести анализ гражданско-правового регулирования ипотеки и ипотечного кредитования в Российской Федерации. Для достижения цели необходимо достигнуть решения следующих задач: рассмотреть понятие и генезис ипотеки и ипотечного кредитования; проанализировать некоторые источники правового регулирования ипотеки и ипотечного кредитования; рассмотреть особенности договора об ипотеке; проанализировать порядок заключения, изменения и прекращения договора об ипотеке, и другие.

Структура работы соответствует задачам и цели исследования, и состоит из трех глав, введения и заключения.

Объем работы 66 страниц.

Введение

Актуальность темы заключается в том, что ипотека и ипотечное кредитование играют важную роль в решении социально-экономической задачи: повышении доступности жилья для основной массы населения. В России жильё является дорогостоящим объектом, и купить квартиру для многих россиян, живущих на заработную плату, практически невозможно. Хотя в свете последних событий ипотека все менее и менее доступна для большинства граждан в силу высоких процентных ставок. Выдача новых кредитов под залог недвижимости практически приостановлена, и это несмотря на то, что ипотечное кредитование содержит в себе огромный потенциал экономического развития и развития кредитной системы. В связи с чем, исследование ипотечного кредитования и его роли становится актуальным и в современных условиях для выявления перспектив его развития.

Цель исследования: провести анализ гражданско-правового регулирования ипотеки и ипотечного кредитования в Российской Федерации. Для достижения цели необходимо достигнуть решения следующих задач:

- рассмотреть понятие и генезис ипотеки и ипотечного кредитования;
- проанализировать некоторые источники правового регулирования ипотеки и ипотечного кредитования;
- рассмотреть особенности договора об ипотеке;
- проанализировать порядок заключения, изменения и прекращения договора об ипотеке, а также ответственность за его неисполнение;
- рассмотреть некоторые проблемы и перспективы применения ипотеки и ипотечного кредитования.

Объект исследования: общественные отношения, возникающие в процессе регулирования ипотеки и ипотечного кредитования.

Предмет исследования: нормы, лежащие в основе институтов залога недвижимости (ипотеки) и ипотечного кредитования.

В качестве теоретической основы исследования можно выделить работы таких авторов, как У. Зеленая, Т. Качанова, Н.Д. Наземцев и других.

В качестве нормативной правовой основы выступили акты гражданского законодательства, среди которых Гражданский кодекс Российской Федерации (далее – ГК РФ), Земельный кодекс Российской Федерации (далее – ЗК РФ), ряд федеральных законов, таких как Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – закон об ипотеке) и Федеральный закон «Об ипотечных ценных бумагах», а также иные нормативные правовые акты.

Методология исследования представлена, в основном, такими методами, как формально-юридический и сравнительно-правовой. Формально-юридический метод использовался при определении места ипотеки и ипотечного кредитования в системе юридических знаний, также с его помощью стало возможным установить правовую природу изучаемых явлений. Автор использовал его также в целях анализа и упорядочивания правоприменительной практики, поскольку формализованные юридические понятия способствуют единообразию применения законов и повышают качество правоприменения. С помощью сравнительно-правового метода было проведено выявление общих закономерностей развития исследуемых институтов. Сравнение различных правовых систем позволило разграничить общее и особенное, случайное и закономерное в развитии институтов ипотеки и ипотечного кредитования.

Структуру выпускной квалификационной работы можно объяснить целью и задачами исследования, что потребовало включения в содержание работы трех глав, введения и заключения, а также списка используемой литературы и используемых источников.

Глава 1 Гражданско-правовые основы ипотеки и ипотечного кредитования в Российской Федерации

1.1 Понятие и история развития ипотеки и ипотечного кредитования

Залог как институт гражданского права известен давно, на протяжении всей истории существования он представлял собой способ обеспечения обязательства под заемные средства, но значительно менялись его конструктивные элементы. Залог имеет тесную связь с институтом частной собственности, и возник он тогда, когда личного поручительства стало недостаточно для выполнения обеспечительной функции и появилось вещное поручительство, выражавшееся в форме залога имущества. Если должник не выполнял обязательство, то кредитор получал преимущественное право при обращении взыскания на предмет залога [8].

Законы Ману упоминали залог как один из поводов разбирательства в суде. Ипотека, в свою очередь, была одной из самых распространенных форм залога, как в российском, так и зарубежном праве. Сам термин возник в греческом языке в значении обеспечения ответственности перед кредитором земельным участком должника вместо его личной ответственности. Термином «ипотека» называли столб, на котором было написано, что земля является залогом, обеспечивающим возврат взятых в займы денег. С течением времени для таких целей стали использовать ипотечные книги.

В римском праве ипотека получила дальнейшее развитие. В римском праве понятие «ипотека» впервые было закреплено в Своде законов императора Юстиниана. Ипотека представляла собой особую форму залога, при которой заложенное имущество оставалось у должника, но кредитор получал право в случае невыплаты долга изъять это имущество, продать его и погасить свои требования из вырученных средств. Сначала под ипотекой понимался залог любого имущества, как движимого, так и недвижимого.

Однако уже к I веку до нашей эры, когда в римском праве чётко разделили движимое и недвижимое имущество, термин «ипотека» стал применяться только к залого недвижимости. Именно римское право заложило основы классификации залогов. Так, самой ранней формой залога была фидуция – передача имущества кредитору в обеспечение долга с оговоркой об обратном его возврате после исполнения должником обязанности перед кредитором. Сначала такая оговорка имела только моральную составляющую, позднее должник получил право обращаться с иском к кредитору о возврате вещи, но так как вещь передавалась кредитору в собственность, он мог передать её другому лицу, права на предъявление иска к которому у должника не было. Второй формой залога был пигнус, при которой вещь передавалась во владение, а не собственность. В дальнейшем, ни одна из этих форм залога не удовлетворяла в полной мере требований гражданского оборота и появилась ипотека, не имеющая на тот момент недостатков указанных выше двух видов залога [29].

Сначала в римском праве ипотека могла быть установлена в отношении любого имущества. По некоторым причинам ипотека более применялась в отношении недвижимого имущества, в частности, земельных участков. Связано это с особым правовым режимом такого имущества: его нельзя перенести в другое место, спрятать. Земля была на тот момент основным производственным ресурсом, потеря которого делала возврат долга практически невозможным. В римском праве была предусмотрена возможность установить последующие ипотеки при последовательности реализации залоговых прав. Сумма, полученная от реализации имущества, превышающая сумму долга должна была возвращаться должнику.

Далее институт ипотеки получил закрепление во всех развитых правовых системах, в Европе стали появляться ипотечные банки, которые стали выпускать закладные. В европейском законодательстве у ипотеки появляются две важные особенности: её можно применять только к залого недвижимых вещей и продажа заложенной недвижимости осуществлялась

под контролем суда. Запись об ипотеке вносилась в особую книгу, залог распространялся не имущество независимо от смены его владельца, был разработан институт обеспечительного присвоения. В некоторых странах действительность залога была связана с передачей не только имущества, но и права собственности на него.

Что касается российской действительности, то ипотека была распространена в дореволюционном праве, и впервые нормы о ней появились в Псковской судной грамоте. По мнению А.С. Звоницкого, норма Псковской судной грамоты, ограничивающая возможность давать «...в ссуду деньги без заклада и без записи можно только до рубля...» демонстрирует все развитие залога, поскольку именно этому запрету залог обязан своим существованием как институт. Также А. С. Звоницкий в своей книге «О залоге по русскому праву» писал, что «в русском залоге абстрактное право собственности никогда не передавалось до срока залогодержателю», поэтому досрочное владение и пользование залогодержателя всегда носило производный условный характер. Также автор упоминает, что, по его мнению, существовала другая форма залога, при которой вещь оставалась в руках должника, а кредитор, вместо пользования заложенным имуществом, получал вознаграждение за свой капитал в виде роста прибыли [16].

Ипотечное кредитование в российской правовой действительности стало появляться в 13-14 века вместе с появлением права частной собственности, оно называлось «заклад».

Уложение 1649 года содержало нормы о предмете залога, ограничивая его имуществом, находящимся в собственности, а если собственников было несколько, то необходимо было согласие их всех на передачу в заклад, также закреплялся порядок совершения залога: заложенное имущество переходило в собственность кредитора.

В 18 веке нормы о залоге несколько изменились, что вызвало изменения в финансово-кредитных отношениях, российские банки стали выдавать именно ипотечные ссуды, а иски по требованиям к залогодателю не

принимались к рассмотрению, если в ипотечных книгах не учитывалась запись о залоге. Позже залоговым кредитором стало и государство, создав монетные конторы, которые выдавали кредиты под залог драгоценных металлов и изделий из них, появились государственные кредитные учреждения, одной из обязанностей которых была организация торгов по продаже просроченных залогов [65].

Приведенный выше порядок изменился со вступлением в силу Банкротского устава в 1800 году, которым была введена обязательная продажа заложенного и просроченного имущества, в отношении движимых вещей закреплялась возможность оставлять его у кредитора, если её реализации не требует должник.

В 1861 году была проведена реформа, в результате которого ипотечное кредитование получило дальнейшее развитие. Таким образом, к концу 19 века в России была сформирована система ипотечного кредитования, которая действовала до революции в 1917 году: действовали государственные, частные и кооперативные учреждения, выдававшие ипотечные кредиты, а нормы о залоге недвижимости были включены в 10 том часть 1 Свода законов Российской империи [43]. Но случилась Революция 1917 года, в результате которой произошла национализация и ликвидация института частной собственности, что сказалось и на ипотеке и ипотечном кредитовании. Была отменена частная собственность на землю, частные домовладения, вводилось жилищное централизованное финансирование строительства государственного жилья.

Гражданский кодекс 1922 года упразднил классификацию имущества на вещи движимые и недвижимые, а ипотека прекратила свое существование как институт российского права, и как экономический механизм решения жилищных проблем. Хотя советское право не отрицало возможность передать недвижимость в залог, но ГК РСФСР 1964 года запрещал залог имущества некоторых субъектов оборота и государственного имущества, нормы о залоге применялись, как правило, к жилым домам и дачным

домикам. Нормы о залоге были включены в главу об обеспечении исполнения обязательств [50].

В науке также проводились исследования ипотеки. Так, Д.И. Мейер писал об ипотеке в работе «Русское гражданское право». Учёный анализировал сущность залога, в том числе ипотеки, и высказывал свои идеи, среди которых:

- ипотека – вид залога, и её предметом не может быть сам залог. Залог залога, по мнению Д.А. Мейера, это залог права залога, а в практике обычно закладывается сама претензия, обеспеченная залогом.
- право залога не является вещным правом, оно имеет обязательственную природу и направлено на возможность получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества. При обращении взыскания залогодержатель не претендует на само имущество.
- ипотека предполагает «специализацию» - установление залога только на конкретный объект недвижимости или права на него. Д.А. Мейер сформулировал принцип специализации ипотеки. «Право требовать продажу предмета залога нельзя признать правом на чужую вещь, потому что право требовать продажу отнюдь не содержится в праве собственности» - так было сформулировано положение о «чистом» праве залога [27].

Л.А. Кассо в начале 20 века высказывался о развитии института залога и ипотеки следующим образом. Он выделял смешанные долговые операции, которые сочетали в себе личный кредит и залог имущества. В банках кредит может быть обеспечен недвижимостью, но кредитор может взыскивать и с остального имущества должника. В обществах взаимного кредита соло-вексель действует независимо от залога. В залоге движимости встречаются сделки с обеспечением, без учета благонадежности должника. В ссудных кассах и ломбардах заложенное имущество продается при просрочке, без ответственности должника за недостачу или утрату. Однако по залогоу вещей

на товарных складах предусмотрена ответственность за недостачу. В уставах первых городских банков заем под залог движимости не создавал ответственности, в отличие от последующего законодательства, в соответствии с которым банк мог взыскать с остального имущества при неудовлетворении из продажи залога. В качестве примера романизации залоговой ответственности стало признание обычая на петербургской бирже, обязывающего залогодателя акций нести ответственность при недостаточности продажи бумаг. Это положение распространилось на всю Россию. Как писал, Л.А. Кассо, дуализм сделок проявляется в мелиоративном кредите под залог недвижимости для улучшения капитала, и в кредите под соло-векселя, для расширения оборотного капитала. В первом случае залог носит характер, аналогичный обременениям в земельном банке, без личной ответственности. Во втором случае банк имеет право взыскания, как по векселю, так и по залогу. В новом уставе Государственного Банка в то время размер ссуды определялся стоимостью имущества, что создает подобие поземельного долга.

Также Л.А. Кассо отмечал, что говоря о российской ипотеке можно констатировать, что на сегодняшний день теоретическое определение характерных черт российского залогового права представляется затруднительным. Однако в структуре Вотчинного устава можно выделить отражение некоторых ключевых аспектов, аналогичных тем, которые были выявлены при исследовании западных правовых систем. В то же время для целей практического применения залога результаты исторического развития отечественного права приобретают более осязаемый характер. В течение XIX и начала XX века в России сформировались два основных типа залогового обременения. Первый тип связан с ситуациями, где залог выступает в качестве полного эквивалента заемных средств, а второй – с ситуациями, в которых вещная гарантия покрывает лишь часть потенциального вреда, возникающего в случае неисполнения обязательства [20].

М.И. Брагинский и В.В. Витрянский писали об ипотеке в работе «Договорное право. Общие положения» [7]. В частности, авторы рассматривали следующие аспекты ипотеки. Во-первых, о правовой природе ипотеки они отмечали, что ипотека есть разновидность залога, но с особенностями, связанными с объектом залога – недвижимостью. Во-вторых, авторы отмечали особенности ипотечных правоотношений, а также анализировали, как правовой режим предмета залога (недвижимости) влияет на возникновение, изменение и прекращение правоотношений в сфере ипотечного кредитования. В контексте ипотечного кредитования авторы рассматривали, как залог обеспечивает удовлетворение требований по кредитному договору только в части средств, использованных по целевому назначению. Также в книге авторы отмечали сохранение значения фидуциарных договоров залога в англо-американском праве, где кредитор становится собственником закладываемой вещи, но при выполнении должником обязательства обязан вновь перенести право собственности на залогодателя.

Современные авторы рассматривают ипотеку через призму изменения законодательства и появления новых ипотечных программ [18], льготной ипотеки [53], ипотеки для отдельных категорий граждан [31]. В настоящее время, ипотека является видом залога, понятие которого содержится в Законе об ипотеке и ст. 334 ГК РФ. Природа современной ипотеки представляет собой механизм обеспечения обязательств, при котором недвижимое имущество передается в залог в качестве гарантии возврата заемных средств. Как правило, предметом залога выступает именно та недвижимость, на приобретение которой был предоставлен кредит. Современная ипотека представляет собой сложный юридический механизм, обеспечивающий баланс интересов кредитора и должника. Она позволяет заёмщику получить финансирование для приобретения недвижимости, а кредитору – обеспечить возврат кредита за счёт стоимости заложенного имущества [51].

В российском законодательстве понятие ипотеки не раскрывается, а есть только определение соответствующего договора. В соответствии со ст. 1 этого акта 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.

Ипотечное правоотношение существует, пока существует основное обязательство, но его прекращение не прекращает основное обязательство. Ипотечный договор может заключаться в качестве отдельного документа, но законодательством допускается включать положения об ипотеке в текст основного договора [52].

.Закон об ипотеке также закрепляет характерные особенности требования, обеспечиваемого ипотекой.

Во-первых, оно должно быть денежным, при этом требования разделяются на основную сумму долга и дополнительные суммы, ипотека может обеспечивать как всю сумму долга, так и его часть. В отношении требований из договоров кредита и займа ипотекой должны обеспечиваться не только сумма основного долга, но и проценты за пользование заемной суммой. Некоторые особенности реализации ипотеки заключаются в том, что:

- запрещена ипотека земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также сельскохозяйственных угодий.
- заёмщик может пользоваться купленной в кредит недвижимостью, но обязан заботиться о её сохранности.
- заложенное имущество можно продавать и дарить, если иное не указывается в договоре.

- если заемщик не может выплачивать ипотечный кредит, с него могут взыскать недвижимость, находящуюся в залоге, чтобы погасить задолженность перед займодавцем.

Ипотечное кредитование на сегодняшний день один из самых надежных способов привлечь инвестиции в жилищную сферу. До недавнего времени системы ипотечного кредитования представляли собой механизм долгосрочного кредитования под относительно невысокий процент (сейчас это конечно, не совсем актуально в силу высоких процентных ставок). Системы ипотечного кредитования позволяют использовать кредиты для приобретения, строительства жилья, ипотека здесь выступает надежным обеспечением. В настоящее время, в России действует несколько систем ипотечного кредитования: использование института коммерческого застройщика; система, основанная на оформлении закладной на имеющуюся в наличии недвижимость с получением кредита на новое строительство; система с использованием средств дотаций и субсидий от государства, материнских сертификатов и иных источников дополнительного финансирования.

Таким образом, действующим законодательством не закрепляется определения ипотеки и ипотечного кредитования. С юридической точки зрения категории «ипотека» и «ипотечное кредитование» не являются тождественными понятиями. Обычно в договоре ипотеки залогодержателем и кредитором по основному обязательству выступает банк, а само основное обязательство чаще всего возникает из кредитного договора. Ипотечное кредитование – это разновидность банковского кредитования, при котором заёмщик получает денежные средства на покупку недвижимости. Особенность ипотечного кредитования заключается в том, что заложенная недвижимость остаётся в собственности, владении и пользовании заёмщика, но при неисполнении им своих обязательств банк получает право удовлетворить свои требования за счёт продажи этого имущества. Однако в

обиходе слова «ипотека» и «ипотечное кредитование» часто используются как синонимы.

1.2 Источники правового регулирования ипотеки и ипотечного кредитования

Как было указано в работе ранее, действующее законодательство не содержит понятия ипотеки, а только ограничивается закреплением категории «договор ипотеки» и определением его основных условий. Первым актом, с которого началось возвращение института ипотеки в российскую правовую действительность, был Закон Российской Федерации «О залоге» № 2872-1 от 29 мая 1992 года, утративший силу в 2014 году. Внимание ипотеке было уделено в ГК РФ 1994 года [11], п. 2 ст. 334 которого содержал понятие ипотеки. Ст. 340 ГК РФ в редакции до 2014 года содержала требования к ипотеке предприятий, зданий, сооружений, земельных участков.

Отсутствие необходимого регулирования создавало немало проблем. Например, сделки под залог недвижимости строились в рамках правовой конструкции договора купли-продажи: собственник продавал квартиру банку, чтобы получить кредит, а потом заключал договор аренды с правом последующего выкупа. Все жильцы подлежали снятию с регистрационного учета по адресу квартиры, а кредит покрывал только 60% стоимости квартиры, срок погашения был коротким – максимум 4 месяца. Также были риски банкротства банка и последующей продажи квартиры с целью погашения долгов самого банка перед кредиторами. Все это подтолкнуло законодателя принять Закон об ипотеке.

Чуть позже появился Федеральный закон «Об ипотечных ценных бумагах» [55], который дал толчок к развитию ипотечного кредитования, создав вторичный рынок ипотечных кредитов. Появились вторичные от ипотеки ценные бумаги: ипотечные сертификаты участия и облигации с ипотечным покрытием.

Для отдельных категорий граждан существует специальное жилищное кредитование. Например, для военнослужащих существует возможность приобретения жилых помещений в собственности с помощью различных ипотечных инструментов на основании норм Федерального закона «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» [58]. Так, этим актом предусмотрено участие в накопительно-ипотечной системе, не дожидаясь окончания срока службы.

Ряд норм об ипотеке содержится в таких актах, как Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» [56], ст. 53 которого содержит особенности регистрационных действий в отношении ипотеки. Отдельные положения о залоге недвижимости можно найти в нормах таких законов, как: «Об оценочной деятельности» [61], «Об исполнительном производстве» [54], «О несостоятельности (банкротстве)» [60].

Отдельно стоит отметить Федеральный закон «О мерах государственной поддержки семей, имеющих детей, в части погашения обязательств по ипотечным жилищным кредитам (займам) и о внесении изменений в статью 13.2 Федерального закона «Об актах гражданского состояния»» [63]. Настоящий Федеральный закон устанавливает основания для реализации мер государственной поддержки семей, имеющих детей, в целях создания условий для погашения обязательств по ипотечным жилищным кредитам (займам) в виде полного или частичного погашения обязательств по ипотечному жилищному кредиту (займу) гражданина в размере его задолженности, но не более 450 тысяч рублей..

Нельзя обойти вниманием подзаконные акты:

Во-первых, Концепцию развития системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации, утвержденную Постановлением Правительства «О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации» [40]. Данный документ определяет место и роль ипотечного жилищного кредитования в жилищном

финансировании, а также стратегию государства в становлении и развитии данной сферы.

Во-вторых, «Правила предоставления участникам накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих целевых жилищных займов, а также погашения целевых жилищных займов» [41], которые определяют порядок и условия предоставления целевых жилищных займов, а также порядок и условия их погашения для определенных категорий служащих.

Также стоит отметить международные акты, среди которых Женевская международная конвенция о морском залоге и ипотеке от 06.05.1993, членом которой является РФ. Так, в соответствии со ст. 4 этого акта залог судна может использоваться для обеспечения некоторых требований, среди которых требования экипажа о заработной плате, требования в связи с гибелью или получением телесных повреждений.

В настоящее время основным источником, в котором сосредоточены нормы института ипотеки и ипотечного кредита, является ГК РФ в той части, в которой этот институт не находит регулирования в специальных актах об ипотеке, прежде всего Федеральном законе Российской Федерации «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – закон об ипотеке) [57]. Круг имущества, являющегося предметом договора ипотеки, ограничен недвижимым имуществом, и включает в себя: жилые помещения, нежилые помещения, земельные участки, имущественные комплексы, иные объекты. В качестве оснований возникновения ипотеки закон называет соглашение сторон и закон.

Список договоров, которые могут обеспечиваться ипотекой, не является закрытым. Наиболее часто ипотека используется для обеспечения исполнения обязательств по кредитному договору. Общей чертой всех договоров, упомянутых в Законе об ипотеке, является денежный характер обязательства. Кроме того, ипотекой могут обеспечиваться обязательства по договору займа между гражданами, если такой заём не связан с

предпринимательской деятельностью (статья 2 Закона об ипотеке) [21]. К таким правоотношениям не подлежат применению положения Федерального закона «О потребительском кредите (займе)» [59], регулирующего отношения, связанные с предоставлением потребительских займов в качестве профессиональной деятельности (статья 1, пункт 3 части 1 статьи 3 названного закона) [39].

Закон об ипотеке неоднократно подвергался изменениям. В качестве основных изменений можно выделить Федеральный закон № 306-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием порядка обращения взыскания на заложенное имущество» от 2016 года, которые касались порядка реализации заложенного имущества. Также важными являются изменения, внесенные Федеральным законом № 166-ФЗ от 2009 года «О внесении изменений в Федеральный закон об ипотеке (залоге недвижимости)», затронувшие внесудебный порядок обращения взыскания на объект ипотеки, а также особенности ипотеки недвижимого имущества (нежилых помещений), купленных на заемные средства. Были и иные важные изменения. Последние изменения были в 2025 году и коснулись они изменения названий объектов ипотеки: слова «садоводства, животноводства или огородничества» заменили словами «ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд».

Так как договор об ипотеке касается обеспечения денежных обязательств должника, то в качестве источников регулирования можно отметить акты и нормы, касающиеся денежных обязательств, а также акты, определяющие правовой режим недвижимости, которая может выступать в качестве объекта ипотеки и акты, закрепляющие особенности регулирования права собственности на недвижимость.

Особенностью ипотеки является её предмет – недвижимое имущество, имеющее ряд преимуществ перед другими объектами гражданских прав: низкий риск уничтожения и легкость проверки её наличия; сложный порядок

оборотоспособности, требующий государственной регистрации перехода прав на нее; рост стоимости. Перечень недвижимого имущества приведен в ст.130 ГК РФ, и включает в себя все то, что прочно связано с землей, а также морские, воздушные, речные, космические суда и объекты. Правовой режим некоторых объектов ипотеки устанавливается иными федеральными законами, в частности, Земельным кодексом Российской Федерации (далее – ЗК РФ) [17]. Лесным кодексом Российской Федерации [23] устанавливаются ограничения на ипотеку, также, как и Законом о недрах [15].

Судебная практика не является источником права в РФ, но нельзя не остановиться на таких актах, как Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 23 «О применении судами правил о залоге вещей» [39] и Информационном письме Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 90 «Об обзоре практики рассмотрения арбитражными судами споров, связанных с договором об ипотеке» [19].

В соответствии с действующим законодательством, ипотека может возникать как из договора, так и из закона:

- в соответствии с п.5 ст. 488 ГК РФ, если иное не предусмотрено договором купли-продажи, с момента передачи товара покупателю и до его оплаты товар, проданный в кредит, признается находящимся в залоге у продавца для обеспечения исполнения покупателем его обязанности по оплате товара;
- в соответствии со ст. 489 ГК РФ, к договору о продаже товара в кредит с условием о рассрочке платежа применяется вышеприведенное положение ст. 488 ГК РФ.
- в соответствии со п.1 ст. 587 ГК РФ при передаче под выплату ренты земельного участка или другого недвижимого имущества получатель ренты в обеспечение обязательства плательщика ренты приобретает право залога на это имущество.

- в соответствии с п.2 ст. 601 ГК РФ к договору пожизненного содержания с иждивением применяется предыдущий пункт.
- в соответствии со ст. 41 Закона об ипотеке, если право собственности залогодателя на имущество, являющееся предметом ипотеки, прекращается вследствие изъятия имущества для государственных или муниципальных нужд, его реквизиции или национализации и залогодателю предоставляется другое имущество или соответствующее возмещение, ипотека распространяется на предоставленное взамен имущество.
- в соответствии с п.1 ст. 77 закона об ипотеке, 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 ЕГРН.

В любом случае, даже если ипотека возникает в силу закона, стороны могут заключить соглашение для регулирования своих отношений. Как указывают суды, если ипотека возникла на основании договора и права залогодержателя не были удостоверены закладной, то в подобной ситуации 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 [33].

Таким образом, в российском законодательстве долгое время отсутствовало чёткое определение понятия «ипотека». Первые шаги к её возрождению были сделаны с принятием Закона РФ «О залоге» в 1992 году, а затем ГК РФ в 1994 году, где ипотека была определена как залог недвижимого имущества. Отсутствие детального регулирования приводило к

использованию обходных правовых конструкций, что создавало риски для всех участников сделок.

Основным источником регулирования ипотеки на сегодняшний день является ГК РФ и Закон ипотеке. Ипотека может возникать как из договора, так и в силу закона, при этом предметом ипотеки может быть только недвижимое имущество, что обусловлено его особенностями (низкий риск уничтожения, сложный порядок оборота, рост стоимости). Институт ипотеки в России прошёл долгий путь от отсутствия чёткого правового регулирования до формирования сложной системы нормативных актов, обеспечивающих стабильность ипотечных отношений. Современное законодательство учитывает как экономические, так и социальные аспекты, способствуя развитию ипотечного кредитования и улучшению жилищных условий граждан.

Глава 2 Договорное регулирование ипотеки и ипотечного кредитования в Российской Федерации

2.1 Особенности договора об ипотеке

Ипотека есть залог недвижимости, который может возникнуть как из закона, так и из договора. Легальное определение договора об ипотеке содержится в ст. 1 Закона об ипотеке. 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. Последнее означает, что доход от продажи недвижимости пойдет сначала на погашение долга перед залогодержателем. В отличие от залога движимого имущества, ипотека имеет некоторые особенности: она подлежит регистрации в качестве обременения, заложенное имущество находится во владении и пользовании залогодателя.

Договор об ипотеке помимо стандартных для любого договора условий, имеет и специальные условия: договор должен содержать сведения об оценке и описании имущества, передаваемого в залог, сведения о закладной, если она выдается и сведения об обязательстве, которое обеспечивается залогом (его срок, сущность, размер), сведения о правах залогодателя на объект. Указанные условия являются существенными, их отсутствие влечет незаключенность договора.

Форма договора, как правило, простая письменная (в виде подписанного сторонами договора или в электронной форме). Государственной регистрации договор не подлежит, но подлежит регистрации обременение в виде ипотеки. Нотариальное удостоверение

возможно в случаях наличия соглашения сторон об этом, если предметом залога являются доли в праве на недвижимость, договор заключен с кредитной организацией (ст. 10 Закона об ипотеке), закладывается имущество опекаемого.

Рассмотрим ключевые условия договора об ипотеке. Прежде всего это предмет ипотеки, который должен быть определен четко и недвусмысленно, должны быть указаны: наименование, место нахождения и идентифицирующие признаки, включая вид права на имущество и сведения о его регистрации. Если в залог передается право аренды, то должен быть указан срок аренды. Договор должен содержать оценку предмета ипотеки не ниже его рыночной стоимости.

Договор должен также содержать информацию о существе, размере и сроке обеспечиваемого ипотекой обязательства. Особые требования, например, установлены к кредитным договорам, которые обеспечены ипотекой. Такой кредитный договор должен содержать: полную стоимость кредита, размер ежемесячного платежа цифрами и прописью в правом верхнем углу первого листа договора. Предельная стоимость кредита не должна превышать 292% годовых. Также на первой странице размещается информация о праве на льготный период. Кроме этого, в договоре в табличной форме указываются индивидуальные условия кредита: сумма, срок, ставка, размер и периоды платежей, способы исполнения, ответственность, а при исполнении по частям – график платежей. Договор может содержать информацию о безакцептном списании со счета, специально открытого для обслуживания кредита. Какие-то дополнительные вознаграждения для кредитора, не создающие материальное благо для заемщика, запрещены. Размер ответственности по кредитному договору, обеспеченному ипотекой, не может превышать ключевую ставку на день заключения договора и 0,06% за каждый день просрочки от суммы задолженности. Что касается страхования, то заложенное имущество должно быть застраховано в обязательном порядке, а страхование собственности,

жизни и здоровья по законодательству, обязательными не являются. Но, как правило, банки включают в договор условие об увеличении ставки при отсутствии личного страхования.

После заключения договора ипотеки недвижимое имущество, ставшее предметом ипотеки, становится обремененным правом пользования залогодателя, что означает его использование, в том числе, путем получения доходов от использования. Обеспеченное залогом требование залогодержателя может быть удовлетворено и за счет таких доходов. В некоторых случаях, требуется согласие залогодержателя на использование залогодателем заложенного имущества.

Субъектами ипотечного правоотношения являются залогодатель, который передает имущество в залог, и залогодержатель – тот, кто принимает имущество в залог. Залогодателем может быть как должник, так и третье лицо, заключающее ипотечный договор от своего имени, а залогодержателем – только кредитор по основному обязательству. В случае смерти залогодержателя-физического лица, основное обязательство погашается заемщиком перед наследниками умершего, принявшими наследство.

Договоры ипотеки некоторых видов недвижимого имущества имеют особенности. Так, некоторые специфические черты имеет договор ипотеки земельного участка. Предметом такого договора может быть земельный участок, не изъятый и не ограниченный в обороте, а также права аренды такого участка. Не допускается ипотека государственных и муниципальных земельных участков (за некоторыми исключениями) и ипотека участков площадью менее установленного размера. При нахождении на земельном участке здания или сооружения, в залог передаются и они. Закон об ипотеке позволяет передавать в залог и права аренды на земельный участок в пределах срока аренды с согласия собственника. С предварительным уведомлением вместо согласия можно передать в залог права аренды на государственный или муниципальный участок, если срок аренды более 5 лет.

Есть некоторые особенности и при приобретении жилых помещений в ипотеку: отношения оформляются двумя договорами (кредитным договором между банком (залогодержателем) и покупателем (залогодателем)) и договором купли-продажи между покупателем (залогодателем) и продавцом. До исполнения обязательств по кредитному договору жилое помещение будет находиться в залоге у банка в силу закона по правилам ипотеки в силу договора. Ипотека подлежит государственной регистрации.

С 01 января 2025 года вступил в силу Стандарт защиты прав и законных интересов ипотечных заемщиков, содержащий некоторые требования к условиям кредитных договоров, обеспеченных ипотекой. Заемщик до заключения договора должен получить всю информацию об условиях предоставления кредита, все консультации предоставляются до заключения договора.

С 01 января 2025 года действует запрет на получение платы за пониженную процентную ставку от застройщика, а с 01 июля 2025 года такие же ограничения действуют и для банков. Также есть и иные ограничения: рекомендации об ограничении сумм кредита 80% справедливой стоимости жилого помещения, передаваемого в залог, ограничении срока договора 30 годами и учете возраста заемщика.

Предметом ипотеки является жилое помещение, если оно находится в совместной собственности, то необходимо согласие в письменном виде от всех собственников, согласие супруга должно быть нотариально удостоверено, при залоге жилых помещений, собственниками которых являются недееспособные, ограниченно дееспособные лица, требуется согласование с органами опеки и попечительства.

При прекращении кредитного обязательства, прекращается и залог и снимается обременение по заявлению залогодержателя или совместному заявлению залогодателя и залогодержателя, если закладная не выдавалась. Если была выдана закладная, то для снятия обременения необходимо заявление законного владельца закладной или совместное заявление

владельца закладной и залогодателя и с представлением документальной закладной.

Что касается такого условия как срок договора об ипотеке, то его закон не определяет и не требует его согласования, но такой договор имеет период действия: с момента заключения до момента прекращения. Вступает в силу такой договор с момента заключения, а право залога возникает после регистрации ипотеки. Если основное обязательство возникло после регистрации ипотеки, то права залогодержателя возникают с момента его возникновения (ст. 11 закона об ипотеке).

Таким образом, ипотека как правовой институт направлена на обеспечение исполнения основного кредитного обязательств за счет заложенного недвижимого имущества, при этом законодательство устанавливает строгие требования к форме, содержанию и регистрации договоров, а также защищает права всех участников правоотношений.

2.2 Заключение, изменение и прекращение договора об ипотеке

Как и любой договор, договор об ипотеке считается заключенным с момента, указанного в п.1 ст. 432 ГК РФ: договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Закон об ипотеке в этой части содержит бланкетную норму, отсылающую к ГК РФ. В ст. 8 этого закона указано, что договор об ипотеке заключается с соблюдением общих правил Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении договоров, а также положений собственно Закона об ипотеке.

Момент заключения договора важен в силу того, что с этой даты стороны должны выполнять его условия. В частности, по требованию залогодержателя залогодатель должен принимать меры для обеспечения сохранности предмета ипотеки. Момент заключения договора зависит от способа заключения договора и порядка обмена документами между

сторонами: договор считается заключенным с момента получения оферентом акцепта оферты. Если стороны одновременно подписали договор, то эта дата и будет датой заключения. Если одна сторона отправила подписанный со своей стороны договор по почте, то датой заключения договора будет дата получения направившей стороной, подписанного контрагентом договора.

В договоре об ипотеке может быть согласован срок, по который он действует, чаще всего этот срок равен сроку основного договора, например, можно указать «до исполнения обязательств по основному договору», но если в случае спора условие вступит в противоречие со ст. 190 ГК РФ, то договор ипотеки будет считаться заключенным на неопределенный срок. Если залогодателем является не должник по основному договору, а третье лицо, то здесь могут быть последствия. В таком случае, залог прекратится, если не будет подан иск по правилам и в сроки, указанные в п.6 ст.367 ГК РФ. Что касается ситуации, когда залогодателем выступает должник по основному обязательству (кредитному договору), то здесь нет однозначного ответа о прекращении действия ипотечного договора, но он точно прекратит действие, когда ипотека прекратится как обременение.

Изменения в договор об ипотеке и кредитный договор, обеспеченный ипотекой, вносятся дополнительным соглашением в той же форме, что и основной договор. Регистрации такие договоры не подлежат, но ипотека как обременение регистрируется, и иногда требуется изменить регистрационную запись об ипотеке.

Как и к любому договору, к договорам ипотеки и ипотечного кредита могут применяться правила об оспоримых и ничтожных сделках, но есть и специальные правила, применение которых определяется особенностями предмета договора или нарушениями прав третьих лиц. При признании договора недействительным обременение прекращается, но нужно будет погашать запись об ипотеке.

Мы не будем останавливаться на общих основаниях признания сделки недействительной, а рассмотрим только специальные.

Во-первых, договор можно признать недействительным на основании нарушения явного законодательного запрета, в отношении ипотеки это ситуации, когда имущество не могло быть заложено. Сюда относятся случаи, когда:

- передается недвижимое имущество, изъятое или ограниченное в обороте, в том числе, не подлежащее приватизации;
- передается недвижимое имущество, которое является частью неделимой вещи;
- передается доля в праве собственности на земельный участок, передавать в залог можно только земельный участок;
- передается здание без земли под ним.

Во-вторых, договор можно признать недействительным в силу нарушения интересов третьих лиц. В частности, сюда можно отнести случаи, когда:

- необходимо согласие или разрешение третьих лиц, но оно залогодателем не получено;
- предшествующий залог запрещает последующий, но здесь есть два условия: последующий залогодержатель должен знать о запрете, а залогодержатель по предшествующему залогоу должен доказать, что оспариваемый последующий договор залога нарушает его права.

При признании договора ипотеки недействительным, ипотека как обременение прекращается. В этом случае, если право залогодержателя, оставшегося без обеспечения, на досрочное требование исполнения основного обязательства было предусмотрено, он может его предъявить. Если залогодатель не был собственником заложенного имущества, то ипотека сохранится, если выполняются одновременно два условия: залогодержатель добросовестный, и имущество добровольно выбыло из владения собственника.

Основания расторжения договора, предусмотрены ГК РФ, применимы и к договору ипотеки. По общему правилу договор ипотеки, как и любой

договор, может быть расторгнут по соглашению сторон. Согласно п.п.1 п. 2 ст. 450 ГК РФ, по требованию одной из сторон, договор, может быть, расторгнут по решению суда при существенном нарушении договора другой стороной.

Во-первых, расторжение по инициативе залогодержателя возможно на основании следующих норм. В соответствии с п.1 ст. 334 ГК РФ в силу залога кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит это имущество (залогодателя).

Согласно ст.1 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», по договору о залоге недвижимого имущества (договору об ипотеке) одна сторона – залогодержатель вправе обратиться с иском на имущество, заложенное по договору об ипотеке, для удовлетворения за счет этого имущества требований, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обеспеченного ипотекой обязательства, в частности неуплатой или несвоевременной уплатой суммы долга полностью или в части, если договором не предусмотрено иное.

Как следует из ст. 337 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом или договором, залог обеспечивает требование в том объеме, какой оно имеет к моменту удовлетворения, в частности проценты, неустойку, возмещение убытков, причиненных просрочкой исполнения, а также возмещение необходимых расходов залогодержателя на содержание предмета залога и связанных с обращением взыскания на предмет залога и его реализацией расходов.

В соответствии с п. 1-3 ст. 348 ГК РФ, взыскание на заложенное имущество для удовлетворения требований залогодержателя (кредитора) может быть обращено в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного залогом обязательства. Аналогичная

норма приведена и в Законе об ипотеке. Согласно ст. 50 Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» залогодержатель вправе обратиться с иском на имущество, заложенное по договору об ипотеке, для удовлетворения за счет этого имущества требований, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обеспеченного ипотекой обязательства, в частности неуплатой или несвоевременной уплатой суммы долга полностью или в части, если договором не предусмотрено иное.

Например, существенными обстоятельствами, если договором залога не предусмотрено иное, влекущими обращение с иском 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 двенадцати месяцев, предшествующих дате обращения в суд или дате направления уведомления об обращении с иском на заложенное имущество во внесудебном порядке, даже при условии, что каждая просрочка незначительна.

Например, суд, установив рыночную стоимость ипотеки, и учитывая, что ответчик не исполняет обязательства по договору, просрочка составляет более трех месяцев, размер долга составляет более 5% от стоимости предмета ипотеки, посчитал, что требования истца об обращении с иском на недвижимое имущество должны быть удовлетворены [45].

Как правило, принимая решение о досрочном расторжении договора и обращении с иском на заложенное имущество суд принимает во внимание размер сумм просроченных платежей, а также срок просрочки, и констатирует, что допущенное нарушение Заемщиком условий кредитного договора является существенным и достаточным основанием для расторжения кредитного договора [12]. Устанавливая неисполнение обязательства по кредитному договору, суд, как правило, приходит к выводу о том, что у истца в силу п. 1 ст.ст. 348, 334 ГК РФ, статьями 48, 50 Закона об ипотеке возникает право требования обращения с иском на предмет

залога. Для обращения взыскания необходимо, что оснований для отказа в удовлетворении требований истца об обращении взыскания на заложенное имущество, предусмотренных ст. 54.1 Закона об ипотеке судом не установлено не было.

В силу ч. 1 ст. 54.1 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» обращение взыскания на заложенное имущество в судебном порядке не допускается, если допущенное должником нарушение обеспеченного залогом обязательства крайне незначительно и размер требований залогодержателя явно несоразмерен стоимости заложенного имущества.

Частью 5 ст. 54.1 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» предусмотрено, что если договором об ипотеке не предусмотрено иное, обращение взыскания на имущество, заложенное для обеспечения обязательства, исполняемого периодическими платежами, допускается при систематическом нарушении сроков их внесения, то есть при нарушении сроков внесения платежей более чем три раза в течение 12 месяцев, предшествующих дате обращения в суд или дате направления уведомления об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке, даже при условии, что каждая просрочка незначительна.

Судебная практика исходит из того, что если не доказано иное, предполагается, что нарушение обеспеченного залогом обязательства крайне незначительно и размер требований залогодержателя явно несоразмерен стоимости заложенного имущества при условии, что на момент принятия судом решения об обращении взыскания одновременно соблюдены следующие условия:

- сумма неисполненного обязательства составляет менее чем пять процентов от стоимости предмета ипотеки;
- период просрочки исполнения обязательства, обеспеченного залогом, составляет менее трех месяцев.

Например, в одном деле, суд установил, что так как сумма неисполненного ответчиками обязательства составляет более пяти процентов

от размера оценки предмета ипотеки по договору об ипотеке; период просрочки исполнения обязательства, обеспеченного залогом, составляет более трех месяцев. С учетом изложенного, суд посчитал необходимым обратить взыскание на заложенное имущество - квартиру, путем продажи с публичных торгов, установив начальную продажную цену продажи предмета залога в размере залоговой стоимости, а именно 1 414 400 рублей. Ответчиком не представлено доказательств иного размера рыночной стоимости недвижимого имущества [44].

В силу ст. 56 Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» имущество, заложенное по договору об ипотеке, на которое по решению суда обращается взыскание, должно быть реализовано путем продажи с публичных торгов.

В соответствии с п.1 ст. 350 ГК РФ и пп.4 п. 2 ст. 54 Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в целях реализации заложенного имущества необходимо установить его начальную продажную цену, которая определяется на основе соглашения между залогодателем и залогодержателем, достигнутого в ходе рассмотрения дела в суде, а в случае спора – самим судом. Если начальная продажная цена заложенного имущества определяется на основании отчета оценщика, она устанавливается равной восьмидесяти процентам рыночной стоимости такого имущества, определенной в отчете оценщика.

Согласно ст. 1 Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» к залогоу недвижимого имущества, возникающему в силу закона, соответственно применяются правила о залоге, возникающем в силу договора об ипотеке.

На основании ст. 350 ГК РФ, ч. 1 ст. 56 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», реализация заложенного имущества производится путем продажи с публичных торгов, начальная продажная цена заложенного имущества определяется решением суда.

Также в судебной практике возникают вопросы объема требований по основному договору, которые обеспечиваются ипотекой. Суды придерживаются следующей позиции. В соответствии с п. 1

ст. 3 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» ипотека обеспечивает уплату залогодержателю основной суммы долга по кредитному договору или иному обеспечиваемому ипотекой обязательству полностью либо в части, предусмотренной договором об ипотеке [47].

Действующим законодательством закрепляются некоторые требования к содержанию резолютивной части судебного решения об обращении взыскания на имущество по ипотечному договору.

Так, в соответствии с пп. 4 п. 2 ст. 54 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)», принимая решение об обращении взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке, суд должен определить и указать в нем начальную продажную цену заложенного имущества при его реализации. Начальная продажная цена имущества на публичных торгах определяется на основе соглашения между залогодателем и залогодержателем, достигнутого в ходе рассмотрения дела в суде, а в случае спора – самим судом. Если начальная продажная цена заложенного имущества определяется на основании отчета оценщика, она устанавливается равной восьмидесяти процентам рыночной стоимости такого имущества, определенной в отчете оценщика.

Также, суд должен определить размер кредитной задолженности, включая основной долг, просроченные проценты, неустойку за неисполнение условий договора, неустойку за просроченный основной долг, неустойку за просроченные проценты (если соответствующие виды неустойки закреплены в договоре), а также судебные издержки.

Кроме этого, в резолютивной части решения должно быть указано о расторжении обеспечиваемого ипотекой договора, а также об обращении взыскания на предмет залога в пользу кредитора-залогодержателя.

В резолютивной части решения также должен быть определен способ реализации предмета залога – с публичных торгов, и установлена начальная продажная стоимость предмета залога.

Так, признавая иск ПАО «Сбербанк» подлежащим удовлетворению полностью Калининский районный суд г. Тюмени постановил взыскать в пользу Публичного акционерного общества «Сбербанк России» задолженность по кредитному договору, возникшую по состоянию на ДД.ММ.ГГГГ (включительно), в общем размере 4 363 661 руб. 77 коп., включая просроченный основной долг – 3 846 402 руб. 79 коп., просроченные проценты – 309 428 руб. 29 коп., неустойку за неисполнение условий договора – 205 116 руб. 15 коп., неустойку за просроченный основной долг – 439 руб. 47 коп., неустойку за просроченные проценты – 2 275 руб. 07 коп., а также расходы по уплате государственной пошлины в размере 42 018 руб. 31 коп. Взыскать в пользу Публичного акционерного общества «Сбербанк России» проценты по ставке 10,50 % годовых, начисляемые на остаток взысканного основного долга по кредитному договору № от ДД.ММ.ГГГГ (3 846 402 руб. 79 коп.), начиная с ДД.ММ.ГГГГ и до дня вступления в законную силу настоящего решения о расторжении указанного кредитного договора. Расторгнуть заключенный ДД.ММ.ГГГГ между ФИО2 и Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» кредитный договор. Обратить взыскание в пользу Публичного акционерного общества «Сбербанк России» на предмет залога – принадлежащие ФИО2 права требования по договору участия в долевом строительстве [46]

Во-вторых, расторжение договора ипотеки по инициативе залогодателя (заемщика). Чаще всего в судебной практике встречаются иски со стороны залогодержателей (залогодержателей) о расторжении договора, взыскании долга и обращении взыскания на заложенное имущество. Тем не менее, ипотечный договор может быть расторгнут и по инициативе залогодателя (заемщика по кредитному договору). В качестве оснований судебная практика и закон называют: существенное нарушение договора займодавцем (например, невыполнение обязанности передать заемные средства и при существенном изменении обстоятельств. Также, как и любой договор, договор ипотеки может быть признан недействительным.

Так, залогодатель может расторгнуть договор, если займодавец не передаст ему денежные средства по кредитному договору, что может повлечь признание и кредитного договора, и договора ипотеки расторгнутыми [4].

Основание расторжения может стать и существенное изменение обстоятельств. Существенное изменение обстоятельств признаётся таковым, если стороны, предвидя такие изменения, не заключили бы договор или заключили бы его на иных условиях. Согласно п. 2 ст. 451 ГК РФ, если стороны не смогли договориться о приведении договора в соответствие с изменившимися обстоятельствами или о его расторжении, договор может быть расторгнут или изменён судом по требованию заинтересованной стороны при одновременном наличии следующих условий:

- стороны при заключении договора исходили из того, что такие изменения не произойдут;
- изменения вызваны причинами, которые заинтересованная сторона не могла преодолеть, проявляя необходимую степень заботливости и осмотрительности;
- исполнение договора без изменения его условий нарушило бы баланс имущественных интересов;
- из обычаев или существа договора не следует, что риск изменения обстоятельств несёт заинтересованная сторона.

К слову, если у заемщика меняется финансовое состояние в худшую сторону, то это не признается судебной практикой существенным изменением обстоятельств, поскольку, как указывают суды, при заключении договора заемщик должен проявлять заботливость и осмотрительность в известной степени и учитывать риски снижения своих доходов [5].

Расторжение ипотечного договора непосредственно связано с расторжением обеспечиваемого им договора. Договор ипотеки также может быть признан недействительным, например, на основании п. 1 ст. 177 ГК РФ, если, например, заемщик в момент заключения договора не мог понимать значение своих действий и руководить ими.

Если предмет ипотеки изымается о заемщика (залогодателя) на основании ст. 302 ГК РФ в результате виндикации, ипотека прекращается, залогодержатель вправе требования досрочного исполнения основного обязательства, которое было обеспечено прекращенным ипотечным договоров.

На практике проблемным моментом является вопрос о том, прекращается ли договор ипотеки, если в отношении заложенного объекта недвижимости были произведены неотделимые улучшения. По нашему мнению, неотделимые улучшения, произведенные в отношении объекта ипотеки могут стать основанием для изменения или расторжения договора только если он сам предусматривает такое условие. Такой вывод можно сделать путем толкования п.6 ст. 6 Закона об ипотеке, в котором указано, что ипотека распространяется на все неотделимые улучшения предмета ипотеки, если иное не предусмотрено договором или настоящим законом.

Неотделимые улучшения необходимо отличать о реконструкции объекта недвижимости: первое влечет повышение качественных характеристик объекта, а второе включает изменение параметров объекта капстроительства, в том числе, замену и восстановление несущих конструкций. Изменение заложенного недвижимого имущества в результате проведения в отношении него неотделимых улучшений не влечет гибель объекта ипотеки, и соответственно, не влечет прекращение залога. Судебная практика исходит из двух правил в этом вопросе:

- изменение предмета ипотеки при проведении неотделимых улучшений не влияет на динамику договора ипотеки и ипотечного правоотношения;
- условие о внесении изменений в договор ипотеки при проведении неотделимых улучшений в отношении заложенного имущества может быть включено в текст договора [4];

- в договоре может быть предусмотрено условие о необходимости уведомления залогодержателя о проведенных улучшениях или о необходимости получить его согласие на такие улучшения[6].

Таким образом, анализ, проведенный во втором параграфе второй главы, отражает важную проблему, касающуюся ответственности сторон при заключении кредитных договоров, особенно в сфере ипотеки. Действительно, перед подписанием такого документа заемщик должен внимательно ознакомиться с условиями соглашения, включая порядок возврата кредита, штрафы за просрочку платежей, возможности изменения условий договора и процедуры разрешения споров. Причины возникновения задолженности по ипотеке разнообразны и зависят от индивидуальных ситуаций каждого заемщика. К ним относятся потеря работы, снижение доходов семьи, ухудшение здоровья, изменение семейного положения и другие обстоятельства, влияющие на финансовую стабильность. Однако важным аспектом является необходимость проявлять осторожность и предусмотрительность при принятии решения о получении ипотечного кредита. Для защиты прав заемщиков существуют законодательные нормы, такие как закон об ипотеке, который регулирует отношения между залогодержателями и залогодателями. Этот закон предусматривает механизмы защиты интересов обеих сторон, позволяя сторонам искать компромиссные решения даже в сложных ситуациях.

2.3 Ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение договорных обязательств

В предыдущем параграфе мы упоминали ответственность за неисполнение договора в контексте оснований его расторжения. Определенные меры принуждения, в том числе, меры ответственности за неисполнение ипотечного договора и договора, обеспеченного ипотекой, как правило, предусмотрены для залогодателя – должника по основному

обязательству. К основным мерам принуждения, которые могут применяться за нарушение обязательств по кредитному договору, обеспеченному ипотекой, относятся:

- начисление неустойки (штрафов, пеней) за просрочку платежей, неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств. Размер и порядок начисления определяются договором;
- требование о досрочном погашении кредита, включая сумму долга и процентов, со стороны залогодержателя – кредитора по основному обязательству;
- обращение взыскания на заложенное имущество и реализация заложенного имущества для погашения долга (судебный или внесудебный порядок).

По договору ипотеки устанавливается ответственность за сохранность имущества, поскольку залогодатель несет риск случайной гибели или повреждения заложенного имущества, если иное не предусмотрено договором. Также возможно выселение из жилого помещения при обращении взыскания на единственное жилое помещение, если оно является предметом залога.

В качестве специфической меры принуждения рассмотрим обращение взыскания на заложенное имущество. Порядок и правила обращения взыскания на заложенное имущество определяются следующими нормативными актами: ГК РФ, Федеральным законом «Об исполнительном производстве» (далее – Закон об исполнительном производстве) [54], Законом об ипотеке, Основами законодательства РФ о нотариате (далее – Основы о нотариате) [35], Постановлением Пленума Верховного Суда РФ от 17.11.2015 № 50 «О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства» (далее – Постановление Пленума № 50) [36]. Также ФССП России в 2015 году утвердила Методические рекомендации «По вопросам действий

судебного пристава-исполнителя при обращении взыскания на заложенное имущество» (№ 0014/14) [28].

Основания для обращения взыскания на заложенное имущество:

- нарушение условий кредитного договора, то есть невыполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, включая просрочку или неполную уплату основного долга, процентов, комиссий, штрафов или пеней;
- регулярные просрочки платежей, которые признаются нарушением, если заёмщик более трёх раз в течение года допускал просрочки, даже если каждая из них была незначительной;
- несоблюдение правил эксплуатации имущества, то есть, действия, которые могут привести к порче, повреждению или утрате заложенного имущества;
- отсутствие страховки, выражающееся в нарушении обязанности по страхованию заложенного имущества, например, отсутствие действующего полиса;
- воспрепятствование проверке имущества, выражающееся в отказе предоставить залогодержателю доступ для осмотра или проверки состояния заложенного имущества;
- незаконное отчуждение имущества, а именно: продажа, дарение или иная передача права собственности на заложенное имущество без согласия банка, такие сделки могут быть оспорены.
- утрата или значительное повреждение имущества, когда заложенное имущество уничтожено или существенно повреждено.

Взыскание на заложенное имущество может быть обращено как через суд, так и во внесудебном порядке.

В судебном порядке взыскание обращается в следующих случаях:

- отсутствие соглашения о внесудебном порядке – если договором не предусмотрен внесудебный порядок, взыскание обращается только через суд;

- императивные случаи, установленные законом. Например, если предмет залога – единственное жилое помещение, предмет залога имеет культурную ценность или является государственным или муниципальным имуществом;
- залогодатель-физическое лицо заявляет о самостоятельной реализации имущества. В таком случае взыскание приостанавливается до отказа в самостоятельной реализации, истечения срока или отказа от реализации;
- споры о существенности нарушения: если залогодатель оспаривает факт существенного нарушения или несоразмерности требований стоимости имущества, то внесудебный порядок не применяется.

Внесудебный порядок применяется при наличии соглашения о внесудебном порядке: стороны могут включить условие о внесудебном порядке в договор залога или заключить отдельное соглашение. Указанное соглашение должно быть нотариально удостоверено. Взыскание обращается на основании исполнительной надписи нотариуса. Залогодержатель обязан направить уведомление о начале обращения взыскания не менее чем за 10 дней (или иной срок, если он больше, чем в законе).

Исполнительные документы: исполнительный лист (по решению суда) и исполнительная надпись нотариуса (если есть соглашение о внесудебном порядке).

Условиями для обращения взыскания являются ситуации, когда должник не исполняет или ненадлежаще исполняет обязательства по кредитному договору и когда нарушение является значительным (например, просрочка более 3 месяцев или сумма долга более 5% от стоимости залога). Реализация имущества происходит через публичные торги (по решению суда или по исполнительной надписи нотариуса). Залогодержатель обязан принять меры для получения максимальной выручки. Залогодатель и должник должны быть уведомлены о начале торгов заранее.

Особенности внесудебного порядка заключаются в том, что требуется нотариально удостоверенное соглашение, залогодержатель может сам реализовать имущество или обратиться к судебному приставу-исполнителю, начальная цена и способ реализации должны быть указаны в соглашении. Однако бывают ситуации, когда даже при наличии соглашения о внесудебном порядке обратить взыскание на заложенное имущество без суда будет невозможно. В частности, запрет предусмотрен, как в ст. 349 ГК РФ, так и в ст. 55 закона об ипотеке:

- жилое помещение, заложенное по договору, является единственным пригодным помещением для проживания для должника и его семьи;
- заложенное имущество представляет художественную, историческую, культурную ценность;
- заложенное имущество заложено несколько раз, и способы реализации имущества по нескольким договорам залога не совпадают;
- имущество заложено в обеспечение нескольких обязательств перед несколькими залогодержателями.

Закон об ипотеке содержит еще более широкий перечень случаев. Например, физическое лицо-залогодатель заявил о самостоятельной реализации заложенного имущества или в отношении должника действует мораторий на банкротство.

Различают несколько моделей внесудебного обращения взыскания: кредиторская, когда кредитор-залогодержатель должен активно участвовать в процедуре обращения взыскания, и нотариальная, когда взыскание обращается при помощи нотариуса или судебного пристава-исполнителя.

Уведомление о начале обращения взыскания должно содержать всю необходимую информацию, и направлено всем известным залогодержателям, залогодателю и должнику (если он не является залогодателем) в соответствии с п. 8 ст. 349 ГК РФ. Это необходимо, чтобы дать возможность исполнить обязательство и избежать взыскания. Уведомление направляется

по юридическому адресу организации или месту жительства или пребывания физлица, если иное не указано в соглашении (п. 63 Постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25 [37]). Способ отправки должен позволять подтвердить факт и содержание уведомления (например, ценным письмом с описью и уведомлением о вручении). Если в соглашении прописан особый порядок направления уведомления, его нарушение делает уведомление ненадлежащим (п. 64 Постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25). При отсутствии уведомления залогодатель вправе оспорить взыскание во внесудебном порядке, и суд может назначить публичные торги (п. 3 ст. 350.1 ГК РФ).

Если осуществлять обращение взыскания через нотариуса, то нужно представить ему оригиналы следующих документов: основной договор; договор об ипотеке; соглашение о внесудебном обращении взыскания на заложенное имущество; расчет задолженности; заявление о цене реализации. Приступить к реализации можно не ранее, чем через 10 дней с момента получения заинтересованными лицами уведомления об обращении взыскания. Способ реализации указывается в соглашении или в законе, это могут быть: публичные торги, частные торги, оставление имущества за залогодержателем или реализация третьему лицу. Имущественные права, как правило, реализуются с торгов.

Также, действующее законодательство устанавливает случаи, когда в обращении взыскания на заложенное имущество будет отказано.

Во-первых, если нарушения обязательства не было.

Во-вторых, нарушение обязательства было незначительным. Законодательство (ст. 348 ГК РФ, ст. 54.1 Закона об ипотеке) устанавливает конкретные показатели: взыскание не допускается, если сумма долга менее 5% от стоимости залога, просрочка менее 3 месяцев. Однако это временная мера. При ухудшении ситуации (увеличении долга или срока просрочки) банк вправе повторно обратиться в суд.

В-третьих, несистематическая задержка платежей. Как указал ВС РФ в одном из определений [34], взыскание возможно только при существенном нарушении обязательств (например, систематическая просрочка платежей, невыполнение условий кредитного договора). Существенным нарушением является систематическая просрочка (более 3 раз за 12 месяцев), это достаточное основание для взыскания, даже если каждая просрочка незначительна. Длительная неуплата (например, 11 просрочек за год) также автоматически признаётся существенным нарушением [32]. Суды оценивают период и регулярность просрочек, а не только их сумму. Даже небольшие, но частые нарушения могут стать основанием для взыскания.

В-четвертых, требование об обращении взыскания заявлено залогодержателем досрочно без веских оснований. В частности, ст. 50 Закона об ипотеке в качестве таких называет ситуации, когда залогодержатель узнает о правах третьих лиц на имущество, например, о правах арендатора.

Нарушение обязательств по обеспеченному ипотекой договору существенно и систематически влечет обращение взыскание на заложенное имущество. Ст. 446 ГК РФ [13] перечисляет имущество, на которое не может быть обращено взыскание. Единственное жилое помещение, обременённое ипотекой, в этот перечень не входит. Даже если квартира есть единственное жильё заёмщика, банк вправе обратиться на неё взыскание при неисполнении кредитных обязательств. Суды поддерживают принудительное выселение должников и членов их семей после реализации заложенного имущества. Также, тяжелое материальное положение не освобождает от ответственности. Суды не учитывают субъективные причины (например, ухудшение финансового положения), если они не подтверждены объективными доказательствами. Реструктуризация или рефинансирование не гарантируют защиту от взыскания, если банк отказывается в таких мерах.

Также стоит отметить, что материнский капитал и доли несовершеннолетних не защищают от взыскания [26]. Как указал в одном деле суд, использование материнского капитала для погашения ипотеки не

препятствует обращению взыскания на квартиру, даже если доли в ней принадлежат несовершеннолетним [48]. Права детей на долю в ипотечной квартире не блокируют её реализацию в рамках банкротства должника [42]. Залоговое обременение имеет приоритет над правами несовершеннолетних. Банк вправе реализовать имущество, даже если в нём прописаны или имеют доли дети.

Что касается неустойки, то в силу части 1 статьи 330 ГК РФ неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков.

Таким образом, неустойка является мерой ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, направленной на восстановление нарушенного права. И она может быть предусмотрена кредитным договором, обеспеченным ипотекой.

В силу статьи 333 ГК РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку. Согласно разъяснениям в пункте 69 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» [38] подлежащая уплате неустойка, установленная законом или договором, в случае её явной несоразмерности последствиям нарушения обязательства, может быть уменьшена в судебном порядке. Из разъяснений в пункте 75 указанного постановления следует, что при определении соразмерности неустойки нарушению обязательства важно помнить: закон не допускает, чтобы кто-либо получал выгоду от своих противоправных действий. Кроме того, незаконное использование чужих денег не должно быть выгоднее, чем их законное использование. Суд в каждом конкретном случае самостоятельно

оценивает, насколько обоснованно снижение неустойки, исходя из всех обстоятельств дела [49].

Таким образом, неустойка в гражданском праве выполняет две функции: она служит способом обеспечения исполнения обязательств и мерой ответственности за их нарушение. Суд вправе уменьшить неустойку, если её размер явно не соответствует последствиям нарушения. Что касается обращения взыскания на заложенное имущество, то законодательство предусматривает два пути реализации заложенного имущества: через суд и без обращения в суд, если это указано в договоре и нет законодательных запретов. Главное, что необходимо – это соблюдение всех процедур и уведомление сторон о проведении торгов.

Глава 3 Проблемы и перспективы гражданско-правового регулирования ипотеки и ипотечного кредитования

3.1 Проблемы гражданско-правового регулирования ипотеки и ипотечного кредитования

На сегодняшний день проблемы гражданско-правового регулирования ипотеки и ипотечного кредитования можно условно разделить на несколько групп: проблемы, возникающие на этапе заключения договоров, проблемы, возникающие на этапе исполнения договоров, проблемы, возникающие при реализации заложенного имущества и защиты прав участников залоговых отношений. Рассмотрим некоторые из указанных проблем.

Так, в качестве проблем, возникающих на этапе заключения кредитных договоров, обремененных ипотекой, можно выделить проблему сложности оценки предмета ипотеки при кредитовании индивидуального жилищного строительства. Авторы, исследующие данную проблему, указывают на следующее [10]:

Во-первых, риски «беззалоговой» ипотеки: в ИЖС ипотека часто выдаётся без залога, поскольку банк получает обеспечение только после завершения строительства и постановки дома на кадастровый учёт.

Во-вторых, сложности оценки залога, поскольку классические методы оценки рыночной стоимости не подходят для ИЖС, особенно в регионах, где аналогичные объекты могут стоять крайне дешево. Необходим проектный подход: оценка себестоимости строительства, анализа сметной документации и качества проектных решений.

В-третьих, отсутствие аналога Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» [64] для ИЖС. В отличие от многоквартирного строительства, где действует закон о долевом строительстве, в ИЖС нет

проектного финансирования, жёстких норм и правил градостроительной деятельности.

В-четвертых, проблемы андеррайтинга: банкам приходится анализировать неструктурированные данные, оценивать сметы и проекты, что требует проектного анализа, а не только оценки кредитоспособности заёмщика. Отсутствие единых стандартов и требований к документам усложняет процесс. Банкам для успешного развития ипотечного кредитования в ИЖС необходимо научиться эффективно работать с проектами точечной застройки и непрофессиональными застройщиками, а также разработать стандарты оценки и андеррайтинга для этого сектора.

Следующей проблемной сферой регулирования на этапе заключения договоров с использованием ипотеки является приобретение жилых объектов с использованием заемных денег и материнского капитала. Исследований в этой сфере много. Они посвящены анализу целей и механизмов использования материнского (семейного) капитала (далее – МСК), его роли в поддержке семей с детьми, а также отдельным аспектам сделок с жилой недвижимостью [3]; поиску комплексного подхода к решению проблем ипотеки с привлечением средств МСК, анализ правовых и экономических аспектов [66]; исследованию правоприменительной практики, судебных споров, проблем оформления права собственности на жильё, приобретённое с использованием МСК [14]; исследованию порядка, преимуществ и правовых основ нотариального удостоверения, роли нотариуса в защите прав несовершеннолетних [22].

Основными проблемами использования МСК в ипотечных сделках с жилыми помещениями являются: нарушение прав несовершеннолетних, которую можно решить путем введения обязательного нотариального удостоверения всех сделок с жилыми помещениями, приобретаемыми с использованием МСК, для защиты прав детей; пробелы в законодательстве о нотариате, вызванные отсутствием единых стандартов и форм обязательств для нотариусов при удостоверении сделок с МСК; отсутствие единого

механизма проверки статуса жилого помещения. Частично проблемы можно устранить путем создания специального документа или механизма, позволяющего нотариусу однозначно определять пригодность помещения для проживания и улучшения жилищных условий, а также путем расширения полномочий нотариусов, предоставление доступа к актуальным базам данных, разработки методических рекомендаций по проверке сделок с МСК [2].

По нашему мнению, для минимизации рисков и защиты прав участников сделок с использованием МСК необходимо: совершенствование законодательства; внедрение дополнительных механизмов контроля за целевым использованием средств; разработка чётких критериев и процедур для нотариусов и органов регистрации; усиление ответственности за нарушения при сделках с МСК.

При использовании на покупку жилья средств МСК и заемных средств также возникает проблемы, вызванная тем, что банки при выдаче ипотечных кредитов избегают оформления приобретаемого жилья в общую собственность родителей и детей. Это связано с тем, что в случае невыполнения заёмщиком кредитных обязательств и последующего взыскания залога банк не сможет выселить несовершеннолетнего ребёнка, что делает невозможным реализацию жилого помещения.

На практике это приводит к серьёзной проблеме: если банк вынужден продать заложенное жильё из-за неисполнения заёмщиком своих обязательств, средства материнского капитала, использованные в качестве первоначального взноса, не подлежат возврату. Таким образом, семья теряет не только жильё, но и государственную поддержку, поскольку действующее законодательство не предусматривает механизма возврата материнского капитала в подобных ситуациях. Также стоит отметить отсутствие специального механизма контроля за защитой интересов несовершеннолетних и за исполнением обязательств по выделению долей детям в приобретённом жилье, что ухудшает положение

несовершеннолетних в случае невыполнения кредитных обязательств. также, крупные банки (Сбербанк, ВТБ, Россельхозбанк и другие) не принимают материнский капитал как первоначальный взнос из-за длительного срока перечисления средств, что создаёт кассовый разрыв для застройщиков и банков. Исследования предлагают решать выделенные проблемы как организационными, так и правовыми методами [24].

В частности, можно предложить следующие меры: наделение Пенсионного фонда РФ обязанностью осуществлять контроль за исполнением обязательств по выделению долей детям в приобретённом жилье, внесение изменений в Федеральный закон «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» [62], предусматривающих возможность возврата средств материнского капитала в случае неисполнения заёмщиком обязательств по ипотеке, сокращение сроков перечисления средств материнского капитала на счета застройщиков, а также разработка механизмов гарантий для банков и застройщиков, введение дополнительных механизмов оценки платёжеспособности заёмщиков, использующих материнский капитал, включая анализ доходов и кредитной истории.

В качестве проблем, возникающих на этапе исполнения договора ипотечного кредитования, можно выделить раздел ипотечного кредита и жилого помещения при разводе супругов. При разводе супруги обязаны совместно исполнять обязательства по ипотечному кредиту, даже если кредит оформлен на одного из них. Однако раздел долга и жилого помещения между супругами часто вызывает споры, особенно если один из супругов отказывается платить. Суд может разделить долг по ипотеке поровну, но если один из супругов отказывается платить, приставы не могут принудить его к исполнению. Квартира, купленная в ипотеку до брака, не делится, но платежи, внесённые в браке, считаются совместными и подлежат разделу. Даже если один супруг был только поручителем, он несёт солидарную ответственность по кредиту. Это означает, что банк может

требовать погашения долга с любого из супругов в полном объёме. При разводе супруг, который не является основным заёмщиком, может претендовать на долю в квартире или на компенсацию половины выплаченных средств, но это не освобождает его от ответственности перед банком. Если заёмщик умирает, его наследники становятся должниками по ипотеке в пределах стоимости наследственного имущества. Если наследники отказываются платить, банк может потребовать досрочного погашения кредита и продажи предмета залога. Наследники не могут отказаться от исполнения обязательств после принятия наследства. При отсутствии наследников или недостаточности наследственного имущества долг может быть списан, но квартира будет продана банком. При разделе ипотеки и жилого помещения часто возникают споры о том, кто и в каком объёме вносил платежи. Доказать свой вклад бывает сложно, особенно если платежи осуществлялись наличными или через общий счёт.

При обращении взыскания и реализации заложенного имущества также имеется ряд организационных и правовых проблем. Так, авторы выделяют основные правовые проблемы [9].

Во-первых, низкая эффективность публичных торгов. В качестве основных причин можно назвать сокращение сроков между публикацией извещения о торгах и их проведением (с 30 до 10 дней), что не позволяет потенциальным покупателям должным образом подготовиться, а также наличие правил о снижении цены на повторных торгах и признании торгов несостоявшимися при участии менее двух покупателей (что легко обходится заинтересованными лицами). В результате залогодатель теряет имущество и остаётся должен банку, даже если стоимость залога превышала размер долга («проблема четырёх «и»»: теряются первоначальный взнос, все платежи по кредиту, жильё, и остаётся долг банку).

Во-вторых, злоупотребления при проведении торгов. Торги часто выигрывают перекупщики, которые приобретают жильё по заниженной цене, а правило о необходимости участия не менее двух покупателей легко

обходится (например, подачей заявок от подставных лиц). В результате реальная цена продажи заложенного имущества оказывается значительно ниже возможной, что ущемляет права залогодателя.

В-третьих, отсутствие альтернативных способов реализации залога. Ст. 37 Закона об ипотеке требует согласия залогодержателя на добровольную продажу заложенного жилья, что зависит от доброй воли банка. Продажа без согласия банка возможна только при полном погашении долга до регистрации перехода права собственности, что рискованно для покупателя. В результате залогодатель лишён возможности самостоятельно продать имущество по справедливой цене, чтобы погасить долг.

В-четвертых, недостаточная защита прав залогодателя при реализации залога. При оставлении залога за собой или продаже без торгов залогодержатель обязан реализовать имущество не ниже рыночной стоимости, но на торгах это правило не действует (цена может быть занижена до 60%). Залогодатель не имеет эффективных механизмов оспаривания заниженной цены реализации. В результате залогодатель несет убытки, а залогодержатель получает имущество по цене ниже рыночной, что противоречит принципу справедливости.

В-пятых, отсутствие обязанности залогодержателя максимизировать выручку от продажи. Закон императивно устанавливает публичные торги как единственный способ реализации заложенного жилья, но не обязывает залогодержателя принимать меры для получения максимальной выручки. В других способах реализации (оставление за собой, продажа без торгов) предусмотрена обязанность продажи не ниже рыночной стоимости, но на торгах это не действует. В результате залогодатель лишён гарантий получения справедливой цены за своё имущество.

В-шестых, сложности с добровольной продажей заложенного имущества. Для продажи заложенного жилья без торгов требуется согласие банка. Без согласия банка продажа возможна только при полном погашении долга до регистрации сделки, что нереалистично для большинства

залогодателей. В результате залогодатель вынужден мириться с реализацией имущества на торгах по заниженной цене.

Для решения этих проблем необходимо совершенствование законодательства, в том числе: увеличение сроков публикации извещений о торгах; введение обязанности залогодержателя принимать меры для получения максимальной выручки от продажи; расширение возможностей для добровольной продажи заложенного имущества; усиление контроля за проведением торгов и предотвращение злоупотреблений.

Таким образом, современное гражданско-правовое регулирование ипотеки и ипотечного кредитования сталкивается с комплексом проблем на всех этапах от заключения и исполнения договоров до реализации заложенного имущества. Основные трудности связаны с рисками «беззалоговой» ипотеки в ИЖС, несовершенством механизмов использования материнского капитала (включая нарушение прав несовершеннолетних и отсутствие контроля за целевым использованием средств), сложностями раздела ипотечного долга при разводе супругов, а также низкой эффективностью публичных торгов и отсутствием гарантий справедливой цены для залогодателей. Для решения этих проблем требуется совершенствование законодательства, внедрение дополнительных механизмов контроля и расширение правовых гарантий для всех участников залоговых отношений.

3.2 Перспективы гражданско-правового регулирования ипотеки и ипотечного кредитования

Ипотека не может существовать автономно, поскольку её главное назначение – обеспечивать залогом недвижимости выданный кредит тем самым уменьшая риски ипотечного кредитования. В научной литературе отмечается, что в настоящее время термин «ипотека» утратил свое первоначальное буквальное значение [30], суть которого заключалась в

оформлении задолженности собственника земли, и все более перешел в сферу регулирования операций с недвижимым имуществом. Ипотека в настоящее время есть имущественный залог, обеспечивающий исполнение кредитного обязательства, при этом кредитор по основному обязательству не получает право собственности на предмет ипотеки.

Ипотека – это вид правоотношений между заёмщиком и кредитором, основанный на залоге недвижимого имущества. Она выполняет обеспечительную функцию, снижая риски банка при кредитовании, и является экономико-правовой категорией, регулируемой законодательством. Преимущества ипотеки: возможность приобретения жилья без полной оплаты (первоначальный взнос от 15–20%). Досрочное погашение кредита без штрафов. Широкий выбор недвижимости (первичный и вторичный рынок, загородные дома). Право собственности на жильё остаётся у залогодержателя до полного погашения кредита. Процентная ставка зависит от размера первоначального взноса, доходов и кредитной истории заёмщика. Наличие скрытых платежей (страхование жизни, недвижимости, комиссии банка).

В качестве перспективного направления развития ипотечного кредитования является ипотечное кредитование долевого строительства.

Долевое строительство рассматривается авторами как приоритетная форма финансирования. Долевое строительство стало одной из самых востребованных форм финансирования жилья в России, особенно в Москве. В качестве основных преимуществ для заёмщиков выступает то, что стоимость жилья на этапе строительства ниже рыночной (до 30% дешевле готового жилья), существует возможность выбора планировки, расположения и площади квартиры, отсутствие необходимости в поручителях (залогом выступает право на будущую квартиру). Но есть и риски: задержки в сдаче объекта, банкротство застройщика, отсутствие прозрачности информации о реальных владельцах девелоперских компаний, сложности с защитой прав дольщиков.

На востребованность влияет и цифровизация и платформенные решения [1]. Внедрение цифровых технологий (например, Единой информационной системы жилищного строительства – ЕИСЖС) повышает прозрачность рынка и совершенствует защиту прав дольщиков. Также Федеральный закон № 478-ФЗ обязал ЖСК и застройщиков регистрироваться на портале наш.дом.рф и размещать информацию о проектах, что снижает риски мошенничества.

Важное значение имеет государственная поддержка и субсидирование. Программы льготной ипотеки (например, «Накопительная ипотека» в Краснодарском крае, Ростовской области, Республике Башкортостан) направлены на повышение доступности жилья для граждан со средним уровнем доходов.

Механизм накопительной ипотеки включает два этапа: накопление первоначального взноса (3–6 лет) и получение льготного кредита (процентная ставка 6–7% годовых), государство доплачивает до 30% от суммы ежемесячного взноса (максимум 36 тыс. руб. в год). Имеет такие преимущества, как: формирует культуру долгосрочных сбережений, снижает кредитные риски для банков (заёмщик подтверждает платёжеспособность на этапе накопления), расширяет спроса на жильё среди малообеспеченных слоёв населения. Но есть и недостатки: риск роста стоимости жилья к моменту получения кредита, зависимость от финансовой устойчивости банков-участников программы, долгосрочные обязательства бюджета по выплате социальных премий.

Тем не менее, проблемы ипотечного кредитования долевого строительства все же есть.

Во-первых, проблемы на этапе заключения договоров. Можно выделить сложности оценки залога в ИЖС (индивидуальное жилищное строительство), отсутствие стандартов и государственного регулирования, риски «беззалоговой» ипотеки (банк получает обеспечение только после завершения строительства), необходимость проектного подхода к оценке

стоимости строительства. Также существуют проблемы использования материнского капитала (МСК): банки избегают оформления жилья в общую собственность родителей и детей (риск невозможности взыскания при дефолте), отсутствие механизма возврата МСК при продаже заложенного жилья, длительные сроки перечисления средств МСК (до 3 месяцев), что создаёт кассовые разрывы для застройщиков.

Во-вторых, проблемы на этапе исполнения договоров, вызванные разделом ипотечного долга при разводе при наличии солидарной ответственности супругов по кредиту, даже если один из них был поручителем, сложности с доказательством вклада каждого супруга в погашение кредита, риски неисполнения судебных решений о разделе долга.

Также можно выделить следующие перспективы развития ипотечного кредитования.

Во-первых, необходимо совершенствование законодательства: внедрение накопительно-ипотечных систем на федеральном уровне, увеличение страховой суммы для вкладов в рамках накопительной ипотеки, освобождение социальных выплат от НДФЛ для стимулирования участия граждан, защита накопленных средств от взыскания по исполнительным производствам [25].

Во-вторых, развитие альтернативных механизмов финансирования: переход от долевого строительства к проектному финансированию (например, эскроу-счета, используемые в настоящее время в отношениях с застройщиками), расширение программ льготной ипотеки для молодых семей, многодетных семей, ветеранов, сотрудничество банков, государства и застройщиков для снижения процентных ставок и рисков.

В-третьих, повышение прозрачности рынка: развитие ЕИСЖС и других цифровых платформ для контроля за строительством, ужесточение требований к застройщикам (финансовая устойчивость, прозрачность собственности), защита прав дольщиков через обязательное страхование гражданской ответственности застройщиков.

В-четвертых, адаптация к экономическим реалиям: учёт макроэкономических факторов (инфляция, ключевая ставка ЦБ, доходы населения), развитие региональных программ (например, «Народная ипотека» в Краснодарском крае), стимулирование долгосрочных сбережений для снижения зависимости от кредитов.

Таким образом, ипотечное кредитование долевого строительства остаётся ключевым инструментом решения жилищной проблемы в России, но требует совершенствования законодательства, повышения прозрачности рынка и развития альтернативных механизмов финансирования. Накопительная ипотека, цифровизация и государственная поддержка могут стать драйверами развития сектора, но их эффективность зависит от стабильности экономики и доверия населения к финансовым институтам. В долгосрочной перспективе переход к проектному финансированию и расширение льготных программ позволят снизить риски для всех участников рынка.

Ипотека имеет свои плюсы и минусы, в силу своих плюсов все равно остается перспективным способом улучшить жилищные условия. Основным преимуществом является возможность уменьшить срок и размер выплат по кредиту. В настоящее время это может быть внесение первоначального взноса. Также среди плюсов можно выделить:

- возможность купить жилое помещение при наличии сравнительно небольшого первоначального взноса;
- возможность погасить досрочно, путем снижения срока или платежа, тем самым сэкономив на процентах;
- возможность купить квартиру на первичном и вторичном рынке.

У ипотечного кредитования есть и минусы:

- ограничения распоряжения и владения имуществом;
- отсутствие единой процентной ставки, каждый банк, выдающий ипотечные кредиты, устанавливает их, ориентируясь на только ему известные расчеты;

- в последнее время очень высокие ставки.

Существуют два механизма погашения: аннуитетный, который основан на возврате платежей в течение всего срока равными долями с процентами, и классический, основанный на начислении процентов на сумму долга, оставшуюся на первое число. Также есть возможность досрочного погашения. Банками постоянно модернизируются ипотечные программы, как правило, существуют программы ипотечного кредитования под покупку жилья, под строительство домов, под покупку земли, под рефинансирование ипотечных кредитов. Но практически всякая программа содержит скрытые платежи.

Таким образом, современное гражданско-правовое регулирование ипотеки и ипотечного кредитования сталкивается с комплексом проблем на всех этапах от заключения и исполнения договоров до реализации заложенного имущества.

Заключение

В результате исследования автор пришел к следующим выводам.

Во-первых, в российском законодательстве долгое время отсутствовало чёткое определение понятия «ипотека». Первые шаги к её возрождению были сделаны с принятием Закона РФ «О залоге» в 1992 году, а затем Гражданского кодекса РФ в 1994 году, где ипотека была определена как залог недвижимого имущества. Ранее отсутствие чётких правил приводило к злоупотреблениям и правовым уловкам, что создавало неопределённость для участников сделок. Сегодня основные нормы, регулирующие ипотеку, содержатся в Гражданском кодексе РФ и Федеральном законе «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Ипотека может возникать как по договору, так и непосредственно по закону, причём её предметом может быть только недвижимое имущество, что связано с его особенностями и правовым режимом (низкий риск уничтожения, сложный порядок оборота, рост стоимости).

Во-вторых, ипотека как правовой институт направлена на обеспечение исполнения основного кредитного обязательств за счет заложенного недвижимого имущества, при этом законодательство устанавливает строгие требования к форме, содержанию и регистрации договоров, а также защищает права всех участников правоотношений.

В-третьих, договор об ипотеке помимо стандартных для любого договора условий, имеет и специальные условия: договор должен содержать сведения об оценке и описании имущества, передаваемого в залог, сведения о закладной, если она выдается и сведения об обязательстве, которое обеспечивается залогом (его срок, сущность, размер), сведения о правах залогодателя на объект. Указанные условия являются существенными, их отсутствие влечет незаключенность договора.

В-четвертых, в качестве мер ответственности за нарушение обязательства, обеспеченного ипотекой, гражданское законодательство

предусматривает неустойку и обращение взыскания на заложенное имущество. В последнем случае законодательство предусматривает два пути реализации заложенного имущества: через суд и без обращения в суд, если это указано в договоре и нет законодательных запретов.

На сегодняшний день проблемы гражданско-правового регулирования ипотеки и ипотечного кредитования можно условно разделить на несколько групп: проблемы, возникающие на этапе заключения договоров, проблемы, возникающие на этапе исполнения договоров, проблемы, возникающие при реализации заложенного имущества и защиты прав участников залоговых отношений. Так, на практике проблемным моментом является вопрос о том, прекращается ли договор ипотеки, если в отношении заложенного объекта недвижимости были произведены неотделимые улучшения. По нашему мнению, неотделимые улучшения, произведенные в отношении объекта ипотеки могут стать основанием для изменения или расторжения договора только если он сам предусматривает такое условие. Такой вывод можно сделать путем толкования п.6 ст. 6 Закона об ипотеке, в котором указано, что ипотека распространяется на все неотделимые улучшения предмета ипотеки, если иное не предусмотрено договором или настоящим законом.

Таким образом, институт ипотеки и ипотечного кредитования в России прошёл долгий путь от отсутствия чёткого правового регулирования до формирования сложной системы нормативных актов, обеспечивающих стабильность ипотечных отношений. Современное законодательство учитывает как экономические, так и социальные аспекты, способствуя развитию ипотечного кредитования и улучшению жилищных условий граждан.

Список используемой литературы и используемых источников

1. Алтухов А.В., Ершова И.В., Кашкин С.Ю. Платформенное право как драйвер развития инноваций // Предпринимательское право. 2020. № 4. С. 18.
2. Аман А. Нотариальное совершение сделок с жилыми помещениями с использованием средств материнского (семейного) капитала: пробел контроля статуса жилого объекта // Нотариус. 2022. № 3. С. 29-33.
3. Ананьева Е.О., Абовян Э.П. Материнский капитал: проблемы законодательного регулирования // Ведомости уголовно-исполнительной системы. 2021. № 3(226). С. 58-64.
4. Апелляционное определение Московского городского суда от 14.01.2019 по делу № 33-0893/2019 // СПС Консультант Плюс.
5. Апелляционное определение Московского городского суда от 26.09.2019 по делу № 33-44638/2019 // СПС Консультант Плюс.
6. Апелляционное определение Саратовского областного суда от 17.04.2018 по делу № 33-2512/2018 // СПС Консультант Плюс.
7. Брагинский, М. И. Договорное право: общие положения / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. 4-е изд. Москва: Статут, 2020. 847 с.
8. Власова Д.А., Сафронов В.В. Становление и развитие ипотеки // Вопросы российского и международного права. 2024. Т. 14. № 4-1. С. 395-402.
9. Галкин Г.П. Защита прав гражданина при обращении взыскания на заложенное жилое помещение. М.: Статут, 2019. 328 с.
10. Горулев А.А. Сложность оценки стоимости залога в массовой ипотеке на индивидуальное жилищное строительство // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2024. № 10. С. 34-43.
11. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ. Часть 1 (ред. от 31.07.2025) // Собрание законодательства РФ. 05.12.1994. № 32. Ст. 3301.

12. Гражданский кодекс Российской Федерации от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ. Часть 2 (ред. от 24.06.2025) // Собрание законодательства Российской Федерации от 29 января 1996 г. № 5. ст. 410.

13. Гражданский процессуальный кодекс от 14.11.2002 № 138-ФЗ (ред. от 31.07.2025) // Российская газета. 2002. № 220.

14. Журавлева И.Н. Особенности приобретения недвижимости с использованием средств материнского (семейного) капитала // Научный электронный журнал «Меридиан». 2020. № 8(42). С. 267-269.

15. Закон Российской Федерации «О недрах» от 21.02.1992 № 2395-1 (ред. от 31.07.2025) // Российская газета. 1995. № 52.

16. Звоницкий А.С. О залоге по русскому праву. Киев-СПб., 1912. 401с.
https://viewer.rusneb.ru/ru/000199_000009_002575110?page=1&rotate=0&theme=white.

17. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (ред. от 31.07.2025 г.) // Собрание законодательства РФ. 29.10.2001. № 44. Ст. 4147.

18. Зефирова В.И., Атрошенко К.Н., Лёвин Н.А. Влияние дальневосточной ипотеки на экономику и демографию дальневосточного экономического района //Естественно-гуманитарные исследования. 2024. № 6 (56). С. 335-338.

19. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 28 января 2005 г. № 90 «Об обзоре практики рассмотрения арбитражными судами споров, связанных с договором об ипотеке» // Вестник ВАС РФ. 2005. № 4.

20. Кассо Л.А. Понятие о залоге в современном праве. М.: Статут, 1999.
https://www.consultant.ru/edu/student/download_books/book/kasso_la_ponyatie_o_zaloge_v_sovremennom_prave/

21. Кишиева Н.Г., Шахаева А.М. Проблемы правового регулирования ипотеки земельных участков // Закон и право. 2024. № 4. С. 147-152.

22. Лагодина Е.И. Преимущества нотариального удостоверения сделок с недвижимостью // Очерки новейшей камералистики. 2021. № 1. С. 69-7.

23. Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 № 200-ФЗ (ред. от 26.12.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2025) // Российская газета. 2006. № 277.

24. Малявина Н.Б. Использование средств материнского капитала для улучшения жилищных условий: проблемно-правовой аспект // Семейное и жилищное право. 2022. № 1. С. 35 - 37.

25. Малявина Н.Б. Перспективы развития накопительно-ипотечной системы в Российской Федерации // Правовые вопросы недвижимости. 2019. № 1. С. 11-14.

26. Мартасов Д. Споры по выселению ипотечников (анализ) // Жилищное право. 2022. № 3. С. 23-30.

27. Мейер Д.И. Русское гражданское право (в 2 ч.). По исправленному и дополненному 8-му изд., 1902. Изд. 3-е, испр. М.: Статут, 2003. 831 с.

28. Методические рекомендации ФССП № 0014/14 «По вопросам действий судебного пристава-исполнителя при обращении взыскания на заложенное имущество» // СПС Консультант Плюс.

29. Миронова З.Ю. Ипотека как высокоразвитая форма залога в римском праве // Актуальные проблемы правоведения. 2025. № 1 (85). С. 29-32.

30. Нарайкин О.В. Применение ипотеки при долевом строительстве: тенденции и перспективы // Право и экономика. 2023. № 8. С. 23 - 28.

31. Новицкая Л.Ю. Льготная ипотека для госслужащих в 2024 году // Правовой альманах. 2024. № 8 (39). С. 70-73.

32. Обобщение судебной практики рассмотрения районными судами г. Волгограда, районными и городскими судами Волгоградской области споров об обращении взыскания на заложенное имущество. URL: http://oblsud.vol.sudrf.ru/modules.php?name=docum_sud&id=1020.

33. Определение Верховного Суда РФ № 305-ЭС23-3388 по делу № А40-275554/2021 // СПС Консультант Плюс.

34. Определение Верховного Суда РФ от 24.05.2011 № 5-В11-31 // СПС Консультант Плюс.

35. Основы законодательства РФ о нотариате, утвержденные Верховным Советом РФ 11.02.1993 № 4462-1 (ред. от 31.07.2025) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2025) // Российская газета. 1993. № 49.

36. Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 17.11.2015 № 50 (ред. от 19.11.2024) «О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства» // Российская газета. 2015. № 270.

37. Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Российская газета. 2015. № 140.

38. Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2016 № 7 (ред. от 22.06.2021) «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» // Российская газета. 2016. № 70.

39. Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 27.06.2023 № 23 «О применении судами правил о залоге вещей» // <https://sudact.ru/law/postanovlenie-plenuma-verkhovnogo-suda-rf-ot-27062023/>.

40. Постановление Правительства РФ от 11 января 2000 г. № 28 «О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации» // Собрание законодательства Российской Федерации. 2000. № 3. Ст. 278.

41. Постановление Правительства РФ от 15 мая 2008 г. № 370 «О порядке ипотечного кредитования участников накопительно-ипотечной

системы жилищного обеспечения военнослужащих» (с изм. от 1 июля 2025 г.) // Российская газета. 2008. № 107.

42. Постановление Третьего арбитражного апелляционного суда от 15.09.2021 по делу № А33-4430/2018к11 // СПС «КонсультантПлюс».

43. Працко Г.С., Фролов С.А. Организационно-правовое регулирование практики ипотеки земли на начальном этапе функционирования Крестьянского банка в Российской империи (1883 - 1894 гг.) // Право: история и современность. 2024. Т. 8. № 2. С. 135-144.

44. Решение Абаканского городского суда Республики Хакасия № 2-7777/2024 2-7777/2024~М-7077/2024 М-7077/2024 от 24 декабря 2024 г. по делу № 2-7777/2024 // <https://sudact.ru/regular/doc/JFt1eRcY2w5K/>

45. Решение Ангарского городского суда Иркутской области № 2-5851/2024 2-5851/2024~М-4894/2024 М-4894/2024 от 25 декабря 2024 г. по делу № 2-5851/2024 // <https://sudact.ru/regular/doc/d2GDRoSt8FH5/>

46. Решение Калининского районного суда г. Тюмени № 2-7892/2024 от 12 декабря 2024 г. по делу № 2-7892/2024 // <https://sudact.ru/regular/doc/ESlPSlrMTyZ8/>

47. Решение Октябрьского районного суда г. Кирова № 2-5533/2024 2-5533/2024~М-6344/2024 М-6344/2024 от 19 декабря 2024 г. по делу № 2-5533/2024 // <https://sudact.ru/regular/doc/PLWuOhJfmeNt/>

48. Решение Троицкого районного суда № 02-1495/2019 от 08.11.2019. URL: <https://mos-gorsud.ru/rs/troickij/services/cases/civil/details/374f3f14-9604-449b-bc1c-709a9d997678?caseNumber=2-1495/19>

49. Решение Чекмагушевского районного суда № 2-1266/2024 от 26 декабря 2024 г. по делу № 2-387/2024~М-291/2024 // СПС Гарант.

50. Руденко Е.Ю. Жилые помещения как предмет ипотеки и особенности регулирования возникающих в связи с ипотекой отношений: Автореф. дис. ... канд. юр. наук. Краснодар, 2009. 26 с.

51. Сафронов В.В., Чурбакова И.Д. Общая характеристика института ипотеки (залога недвижимости) // Право и государство: теория и практика. 2024. № 8 (236). С. 317-321.

52. Тихонова И.Ю. Проблемные аспекты правового регулирования ипотеки в Российской Федерации // Вопросы российской юстиции. 2020. № 8. С.320-325.

53. Третьяченко Т.В., Пивоварова Г.Б. Льготная ипотека как фактор повышения доступности жилья на первичном рынке жилой недвижимости // Вестник Ростовского государственного экономического университета (РИНХ). 2024. Т. 31. № 4 (88). С. 134-148.

54. Федеральный закон от 02.10.2007 № 229-ФЗ (ред. от 31.07.2025) «Об исполнительном производстве» // Российская газета. 2007. № 223.

55. Федеральный закон от 11.11.2003 № 152-ФЗ (ред. от 20.10.2022) «Об ипотечных ценных бумагах» // Российская газета. 2003. № 234.

56. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 31.07.2025) «О государственной регистрации недвижимости» // Российская газета. 2015. № 156.

57. Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (с изм. от 31.07.2025) // Российская газета. 1998. № 137.

58. Федеральный закон от 20.08.2004 № 117-ФЗ (ред. от 07.07.2025) «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» // Российская газета. 2004. № 182.

59. Федеральный закон от 21.12.2013 № 353-ФЗ (ред. от 22.06.2024) «О потребительском кредите (займе)» // Российская газета. 2013. № 289.

60. Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ (ред. от 31.07.2025) «О несостоятельности (банкротстве)» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2025) // Российская газета. 2002. № 209-210.

61. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 14.02.2024) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» // Российская газета. 1998. № 148-149.

62. Федеральный закон от 29.12.2006 № 256-ФЗ (ред. от 31.07.2025) «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» // Российская газета. 2006. № 297.

63. Федеральный закон от 3 июля 2019 г. № 157-ФЗ «О мерах государственной поддержки семей, имеющих детей, в части погашения обязательств по ипотечным жилищным кредитам (займам) и о внесении изменений в статью 13.2 Федерального закона «Об актах гражданского состояния» (с изм. от 31 июля 2025 г.) // Российская газета. 2019. № 145.

64. Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ (ред. от 26.12.2024) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // Российская газета. 2004. № 292.

65. Фролов С.А., Працко Г.С. Правовое обеспечение ипотеки земли в деятельности Дворянского банка и особого его отдела в конце XIX в. // Право: история и современность. 2024. Т. 8. № 4. С. 435-444.

66. Яковлев А.А., Шатверян Н.Г. Ипотека с использованием материнского капитала: некоторые вопросы теории и практики // Наукосфера. 2021. № 6-1. С. 479 - 482.