

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

Институт Права

(наименование института полностью)

Кафедра «Гражданское право и процесс»

(наименование кафедры полностью)

40.03.01 «Юриспруденция»

(код и наименование направления подготовки, специальности)

Гражданско-правовой

(направленность (профиль))

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

на тему Ипотека в гражданском праве

Студент

Д.М. Люленкова

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

Н.Л. Соломеник

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Допустить к защите

Заведующий кафедрой канд.юрид. наук, доцент А.Н. Федорова

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

(личная подпись)

« » 20 г.

АННОТАЦИЯ

Актуальность работы: ипотека - залог недвижимого имущества занимает особенное место среди всех способов обеспечения выполнения гражданско-правовых обязательств, так как имеет определенную степень надежности и преимущества.

Цель работы - комплексный анализ договора ипотеки в российском гражданском праве.

Задачи исследования:

- рассмотреть понятие и сущность ипотеки в Российской Федерации;
- рассмотреть признаки ипотеки;
- рассмотреть содержание договора ипотеки;
- рассмотреть права и обязанности сторон по договору ипотечного кредитования;
- рассмотреть государственную регистрацию договора ипотеки.

Объектом исследования являются общественные отношения в области ипотечного кредитования в РФ.

Предметом исследования выступают нормы гражданского права, регламентирующие понятие, признаки и содержание договора ипотеки.

Методы исследования представлены диалектическим, сравнительно-правовым, системным, формально-юридическим.

При написании работы были использованы: нормативные правовые акты, учебная и специальная литература, материалы юридической практики. Всего использовано 22 источника. Объем работы составил 41 страницу.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	4
ГЛАВА 1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ИНСТИТУТА ИПОТЕКИ В РОССИЙСКОМ ГРАЖДАНСКОМ ПРАВЕ.....	6
1.1. Понятие и сущность ипотеки в Российской Федерации.....	6
1.2. Признаки ипотеки.....	11
ГЛАВА 2. ТЕОРЕТИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ ДОГОВОРА ИПОТЕКИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ.....	17
2.1. Содержание договора ипотеки.....	17
2.2. Права и обязанности сторон по договору ипотечного кредитования.....	23
2.3. Государственная регистрация договора ипотеки.....	27
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	35
Список используемой литературы.....	38

ВВЕДЕНИЕ

Ипотека - залог недвижимого имущества занимает особенное место среди всех способов обеспечения выполнения гражданско-правовых обязательств, так как имеет определенную степень надежности и преимущества.

Главным правовым инструментом, при помощи которого участниками отношений минимизируется возможность собственных правовых рисков, признается договор ипотеки (залог недвижимости).

В связи со сказанным особенное значение имеет определение и анализ проблем совершенствования действующего правового механизма регламентации договора ипотеки. Для разрешения указанной проблемы требуется детально исследовать основы правовой регламентации, выявить точное понятие, предмет, признаки и виды договора, определить точное содержание состава участников, права и обязанности сторон договора ипотеки и его государственную регистрацию.

Объектом исследования являются общественные отношения в области ипотечного кредитования в РФ.

Предметом исследования выступают нормы гражданского права, регламентирующие понятие, признаки и содержание договора ипотеки.

Целью работы является комплексный анализ договора ипотеки в российском гражданском праве.

Для этого определены следующие задачи:

- 1) установить понятие и сущность ипотеки в Российской Федерации;
- 2) выявить признаки ипотеки;
- 3) определить содержание договора ипотеки;
- 4) изучить права и обязанности сторон по договору ипотечного кредитования;
- 5) рассмотреть государственную регистрацию договора ипотеки.

Достижение поставленной цели и решение сформулированных задач основывалось на общенаучном диалектическом методе познания, а также на следующих специальных методах исследования: сравнительно-правовом, системном, формально-юридическом.

Теоретическую базу исследования составили труды таких авторов как: Аббасов Т.О., Ахметьянова З.А., Белоусов А.Л., Богатков С.А., Грудцына Л.Ю., Завидов Б.Д., Комиссарова Е.Г., Пермяков А.В. Летута Т.В., Летута С.С. Орлова М.М., Руденко Е.Ю., Чернышев А.И., Шевчук Д.А.

Нормативную базу исследования составили Гражданский кодекс и иные федеральные законы. При написании работы также были использованы материалы судебной практики.

Структура работы представлена введением, двумя главами, подразделенными на пять параграфов, заключением и библиографическим списком.

ГЛАВА 1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ИНСТИТУТА ИПОТЕКИ В РОССИЙСКОМ ГРАЖДАНСКОМ ПРАВЕ

1.1. Понятие и сущность ипотеки в Российской Федерации

Сегодня проблема обеспечения доступности приобретения жилья для значительной части населения РФ стоит достаточно остро. Одним из главных инструментов, которые выбраны государством для оказания помощи гражданам в разрешении их жилищных проблем, является ипотечное кредитование¹. При этом, главным способом обеспечения кредитов на покупку жилья признается залог приобретаемого жилого помещения (ипотека).

В России ипотечное кредитование регламентируется Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и иными принимаемыми в соответствии с ними нормативно-правовыми актами.

Вместе с тем, как отмечают Е.Г. Комиссарова и А.В. Пермяков «вопрос о формально-правовом фундаменте ипотечного правоотношения решился в сторону того, что ипотечный режим в итоге получил значительное обособление от норм ГК РФ о залоге. Итогом этого явилось то положение, при котором к залогоу недвижимого имущества применяются, в первую очередь, правила ГК РФ о вещных правах, во вторую – нормы Закона об ипотеке и лишь затем общие положения ГК РФ о залоге.

В связи с этим в действующей редакции ГК РФ остались лишь четыре отсылки к специальному законодательству об ипотеке: абз. 2 п. 4 ст. 334, которым обозначено, что регулирование залога недвижимого имущества (ипотеки) осуществляется с применением правил ГК РФ о вещных правах, а в части, не урегулированной указанными правилами и Законом об ипотеке,

¹ Белоусов А.Л. Тенденции развития правового регулирования системы ипотечного жилищного кредитования // Правовые вопросы недвижимости. 2013. № 2. С. 7.

общие положения о залоге; подп. 1 п. 1 ст. 339.1; абз. 2 п. 2 ст. 340; п. 4 ст. 341.

Все специальные нормы о залоге недвижимости из ГК РФ исключены в преддверии принятия новой главы в разделе ГК РФ «Вещное право». Тем самым нормативные приоритеты в сфере ипотечного права стали связанными в первую очередь уже не с понятием «договор», а соответственно, и не с подходами, принятыми в договорном праве, а с общими положениями вещного права»².

Поскольку указанные изменения пока не затронули ни правил самого ГК РФ о вещных правах, ни Закон об ипотеке, а связи с этим указание на то, что к залого недвижимости применимы положения ГК РФ о вещных правах, будет действовать только после того, как в ГК РФ будут внесены изменения правил о вещных правах.

Особо следует подчеркнуть, что частью существующего сегодня законопроекта N 47538-6 о внесении изменений в ГК РФ является законопроект под номером 47538-6/5, связанный с реформой института вещных прав. В разделе «Вещное право» указанного законопроекта предусмотрена глава 20.4 «Ипотека» (ст. 303 - 303.16), в которую помещены правила, регламентирующие отношения в области залога недвижимости.

В соответствии с законопроектом ипотека признается ограниченным вещным правом (п. 2 ст. 224) и определяется как право распоряжения заложенным недвижимым имуществом в порядке и на условиях, установленных законом (ст. 303); категория «обращение взыскания» сохранена для описания механизма осуществления права ипотечного кредитора (ст. 303.11, 303.14), тем же понятием называется соответствующее требование залогодержателя³.

² Комиссарова Е.Г. Пермяков А.В. Законодательство об ипотеке: новое и старое в реформе залогового права // Законы России: опыт, анализ, практика. 2016. № 8. С. 98.

³ Проект Федерального закона «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (разработан Советом при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства) (ред. до внесения в ГД ФС РФ, текст по состоянию на 31.01.2012). Стадия рассмотрения проекта // СПС КонсультантПлюс.

Пока же необходимо признать, что завершенного соотношения между законодательством гражданским, залоговым как его частью и ипотечным, относимого к специальному, нет. Это влечет неизбежные существенные колебания в правоприменительной практике.

Как таковых норм об ипотеке как вещном праве в законодательстве пока не существует. Соответственно, несмотря на очевидное двойственное отношение самого законодателя к ипотеке как вещному отношению и одновременно обязательственному, существующие нормы данного института пока еще основаны на положениях договорного права.

Исходя из названия закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» можно сделать вывод, что законодатель использует термины «ипотека» и «залог недвижимости» как тождественные.

Использование в формулировке понятия залога как родового понятия позволяет понять, что договор об ипотеке - это особый, но все же не самостоятельный гражданско-правовой договор, это одна из разновидностей договора залога. В указанном состоит одна из причин того, что понятие договора об ипотеке в сущности является тождественной понятию договора залога, содержащейся в ст. 334 ГК РФ, в соответствии с которой «в силу залога кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества (предмета залога) преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит заложенное имущество (залогодателя)»⁴.

Термин «ипотека» употребляется в случаях, когда речь идет:

1) о залоге недвижимого имущества, которое находится в собственности залогодателя, для получения ипотечного кредита;

⁴ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 29.12.2017) // Собрание законодательства РФ. 1994. N 32. Ст. 3301.

2) о заинтересованном лице, получающем в банке деньги для последующего приобретения объекта недвижимости. При этом кредит целевой, что значимо в плане последующей правовой регламентации появляющихся правовых отношений, а данный объект недвижимости состоит в залоге у кредитной организации.

Общим в данных ситуациях является залог недвижимости для получения денежных средств.

Соответственно, ипотекой является вид залога, при котором заложенное имущество, состоит во владении залогодателя до наступления срока платежа. «Квалифицирующими признаками ипотеки выступают предмет договора залога, каковым может являться лишь недвижимая вещь, и сохранение за залогодателем правомочий владения и пользования этой вещью»⁵.

В соответствии со ст. 1 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» по договору о залоге недвижимого имущества (договору об ипотеке) одна сторона - залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны - залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными федеральным законом.

Значительное развитие сегодня получила категория «социальной ипотеки». Социальной ипотекой является государственная программа, специально выработанная для того, чтобы социально незащищенными слоями населения (молодежью, военными, молодыми семьями) могли быть улучшены собственные жилищные условия посредством льготного ипотечного кредитования и использования средств государственной поддержки⁶.

⁵ Ахметьянова З.А. К вопросу о залоге недвижимости и его государственной регистрации // Нотариус. 2015. № 7. С. 12.

⁶ Чернышев А.И. Проблемы государственного регулирования рынка недвижимости в России // Правовые вопросы недвижимости. 2014. № 1. С. 52.

Залогодателем по договору может быть сам должник по обязательству, обеспеченному ипотекой, или лицо, не участвующее в этом обязательстве (третье лицо).

Имущество, на которое установлена ипотека, остается у залогодателя в его владении и пользовании⁷.

Залог жилых помещений в силу закона может возникать не только в случае жилищного кредитования, но и в иных ситуациях. Так, залог жилого помещения в силу закона будет иметь место при передаче под выплату ренты жилого помещения, при приобретении жилого помещения в кредит, с рассрочкой платежа.

В учебной литературе отмечается, что «на основании договора залогом жилого помещения может быть обеспечено практически любое обязательство, однако при этом будут иметь место особенности обращения взыскания на данное имущество»⁸.

Объект ипотеки жилых помещений это право собственности на данное помещение, а предмет - само жилое помещение, на которое осуществлена регистрация права собственности в порядке, предусмотренном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним⁹.

Таким образом, 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.

⁷ Федеральный закон от 16.07.1998 N 102-ФЗ (ред. от 31.12.2017) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // Собрание законодательства РФ. 1998. N 29. Ст. 3400.

⁸ Жилищное право: Учебник. М., 2016. С. 173.

⁹ Руденко Е.Ю. Право собственности на жилое помещение как объект ипотеки жилого помещения // весть закона. 2014. № 2. С. 108.

1.2. Признаки ипотеки

Ипотека имеет характерные черты, которые свойственны и залогам, а именно:

1. Право залога это право на чужое имущество.

2. Право ипотеки следует за вещь (переход права собственности или права хозяйственного ведения не влечет прекращения залоговых отношений).

3. Ипотека производна от основного обязательства. Суть состоит в том, что залоговые обязательства появляются постольку, поскольку есть основное обязательство. Залоговое отношение не может появиться, если не существует основного обязательства.

4. Ипотека зависит от основного обязательства. Залоговое обязательство имеет акцессорный характер. По этому же залогодержатель вправе уступить свои права, связанные с залогом, только вместе с уступкой права требования по основному обязательству. В ином случае соглашение об уступке прав, будет ничтожным как несоответствующее нормам закона. Указанная зависимость точно отражается в законодательстве.

Зависимость ипотеки выражается и в том, что ипотекой может быть обеспечено только действительное требование: при недействительности основного обязательства, недействительным будет и соглашение об ипотеке. Ипотека имеет силу, только если право собственности на заложенную вещь переходит к третьему лицу. В случае прекращения основного обязательства будет прекращено и право ипотеки и т.д.

5. Ипотекой выполняется стимулирующая и защитная функции, побуждающие должника до момента нарушения основного обязательства к его надлежащему выполнению. Если ипотекой не оказывается стимулирующего воздействия на должника то возместить потери кредитора может обращение взыскания на предмет залога. Основное для ипотеки - гарантировать денежные гражданско-правовые обязательства.

6. Ипотека имеет свойства вещных и обязательственных правовых отношений.

Ипотека имеет место в силу договора или закона при возникновении предусмотренных в нем обстоятельств, если законом предусматривается, какое имущество и для обеспечения выполнения какого обязательства является находящимся в залоге. К данному случаю, например, относятся правовые отношения, следующие из ст. 77. «Ипотека жилых домов и квартир, приобретенных за счет кредита банка или иной кредитной организации» ФЗ об ипотеке и некоторых других.

Особенность указанных оснований настолько велика, что дает возможность определить их как критерий выделения особенной разновидности ипотеки - ипотеки в силу закона или законной ипотеки.

Приведенное предписание закона (в п. 3 ст. 334 ГК РФ) сведено к тому, что залог может появляться при условии заключения договора о залоге либо в независимости от заключения указанного договора, но в этих случаях - при существовании предусмотренных законом обстоятельств¹⁰.

Исходя из положений ст. 334 ГК РФ, главная особенность правовых отношений, появляющихся при законной ипотеке, состоит в юридическом составе, находящимся в основании юридических конструкций¹¹.

В соответствии со ст. 10, 11 Закона «Об ипотеке» права залогодержателя появляются при заключении договора залога, который признается заключенным с момента его государственной регистрации. Значит, определяющее и правоустанавливающее значение для договорной ипотеки играет государственная регистрация. Законная же ипотека, наоборот, признается установленной при появлении предусмотренных законом обстоятельств.

Несмотря на достаточно продолжительный период существования законной ипотеки, в правоприменительной практике фактически нет случаев рассмотрения данных споров. Указанные случаи связаны в основном со

¹⁰ Шевчук Д.А. Ипотека: просто о сложном. М., 2008. С. 20.

¹¹ Орлова М. Правовая конструкция законной ипотеки // Российская юстиция. 2000. № 9. С. 22.

сложностью правовой конструкции, которая возникает при законной ипотеке, в связи с чем она используется сторонами в основном в тех ситуациях, когда появление ипотеки императивно установлено законом.

Если по ипотеке в силу договора правами залогодержатель наделяется с момента заключения указанного договора, который является заключенным с момента его государственной регистрации, то при законной ипотеке она признается установленной при наступлении предусмотренных законом обстоятельств.

Имущество, заложенное по договору об ипотеке в обеспечение исполнения одного обязательства (предшествующая ипотека), может быть предоставлено в залог в обеспечение исполнения другого обязательства того же или иного должника тому же или иному залогодержателю (последующая ипотека).

Очередность залогодержателей устанавливается на основании сведений Единого государственного реестра недвижимости о государственной регистрации ипотеки.

Последующая ипотека допускается, если она не запрещена предшествующими договорами об ипотеке того же имущества, действие которых не прекратилось к моменту заключения последующего договора об ипотеке.

Если предшествующий договор об ипотеке предусматривает условия, на которых может быть заключен последующий договор об ипотеке, последний должен быть заключен с соблюдением этих условий.

Последующий договор об ипотеке, заключенный несмотря на запрещение, установленное предшествующим договором об ипотеке, может быть признан судом недействительным по иску залогодержателя по предшествующему договору.

Если последующая ипотека не запрещена, но последующий договор заключен с нарушением условий, предусмотренных для него предшествующим договором, требования залогодержателя по последующему

договору удовлетворяются в той степени, в какой их удовлетворение возможно в соответствии с условиями предшествующего договора об ипотеке.

Заключение последующего договора об ипотеке, предусматривающего составление и выдачу закладной, не допускается.

Трудность реализации права на жилье сегодня является проблемой для большей части людей в нашем государстве. Устаревшие методы и подходы и ранее были неэффективны, а сегодня и вовсе не работают.

Жилищное кредитование должно стать доступным и долгосрочным для граждан. А чтобы увеличение спроса на жилье не привело только к скачку цен, необходимо обеспечить конкурентные условия для жилищного строительства.

Требуется комплекс мер, которые повлекут значительные изменения в данной ситуации.

1. Требуется, в первую очередь, финансовые механизмы, которые дают возможность улучшать жилищные условия не только посредством сбережений и текущих заработков, но и при помощи предстоящих доходов людей, а во-вторых, прозрачные правовые условия для развития долгосрочного жилищного кредитования как граждан, так и профессиональных застройщиков.

Ипотека должна быть доступным способом разрешения проблем для людей со средними доходами. Нужны и иные формы финансирования, такие как участие граждан в долевом строительстве и жилищно-накопительных программах. И на разрешение всех указанных задач должны работать государственная система регистрации прав на недвижимость, бюро кредитных историй, развитый рынок ипотечных ценных бумаг.

2. Требуется устранить монополию на строительных рынках. Принятие четких норм о землепользовании и застройке на местном уровне, облегчение процедуры разрешения и согласований на строительство, подготовки

требуемой инженерно-коммунальной инфраструктуры - все данные меры должны направляться на уменьшение времени и затрат на строительство.

3. Немаловажный вопрос - обеспечение права собственности добросовестных приобретателей жилья. Осуществление сделок на рынке должно быть только по понятным людям, прозрачным и, что важно, недорогим процедурам.

4. Требуется установить порядок в области предоставления социального жилья. Получение жилья по договору социального найма должно быть доступным для тех, кто в нем действительно имеет потребность. Кроме того, требуется предусмотреть дополнительные меры по целевой поддержке некоторых категорий граждан, особенно молодых семей.

Определенные действия в указанных направлениях предприняты, но их недостаточно.

Сегодня, несмотря на множество трудностей, связанных с ипотекой, на сравнительную молодость данной формы залога, для значительной части граждан ипотечный кредит - единственный вариант скорейшего решения жилищного вопроса. Ведь указанный вид кредита предоставляет право сразу использовать жилье, а не ждать погашения всей суммы долга. Более того, при ипотечном кредитовании фиксируется цена квартиры в момент ее покупки.

Одним из главных инструментов правовой регламентации указанных отношений признается система средств, которые обеспечивают исполнение обязательств должника перед кредитором. «В свою очередь ипотечное кредитование рассматривается государством в качестве механизма, способного решить задачи огромной социальной важности в масштабах страны: жилищную проблему, проблему финансирования капитального строительства и др.»¹².

Итак, ипотекой является разновидность залога, при котором заложенное имущество находится во владении залогодателя до наступления

¹² Правовые проблемы организации рынка ипотечного кредитования в России / Под ред. В.С. Ема. М., 1999. С. 34.

срока платежа. Ипотеке свойственно большинство свойств, характерных для залога. Она появляется в силу договора или на основании закона.

ГЛАВА 2. ТЕОРЕТИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ ДОГОВОРА ИПОТЕКИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

2.1. Содержание договора ипотеки

Главная смысловая нагрузка в определении договора об ипотеке находится на таких категориях, как залог, недвижимое имущество, обеспечение. «Договор об ипотеке может быть самостоятельным или условия о залоге могут быть включены в договор, по которому возникает обеспеченное залогом обязательство»¹³. Он заключается с соблюдением общих правил Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении договоров, а также положений Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Предметом ипотеки может быть заложено недвижимое имущество, указанное в п. 1 ст. 130 ГК РФ, права на которое зарегистрированы в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Это могут быть земельные участки (за некоторым исключением; см. ст. 63 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)»); предприятия, а также здания, сооружения и иное недвижимое имущество, используемое в предпринимательской деятельности; жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат; дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения; воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты¹⁴.

В договоре об ипотеке должны быть указаны предмет ипотеки, его оценка, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой.

¹³ Грудцына Л.Ю., Козлова М.Н. Ипотека. Кредит. Комментарий жилищного законодательства. М., 2006. С. 11.

¹⁴ Ахметьянова З.А. К вопросу о залоге недвижимости и его государственной регистрации // Нотариус. 2015. № 7. С. 12.

Стороны могут предусмотреть в договоре об ипотеке условие о возможности обращения взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке и (или) способы, порядок реализации заложенного имущества при обращении взыскания на предмет ипотеки по решению суда.

Если ипотека возникает в силу закона, стороны вправе предусмотреть в соглашении условие о способах и порядке реализации заложенного имущества при обращении взыскания на предмет ипотеки по решению суда. К указанному соглашению применяются правила о форме и государственной регистрации, установленные федеральным законом для договора об ипотеке.

Предмет ипотеки определяется в договоре указанием его наименования, места нахождения и достаточным для идентификации этого предмета описанием.

В договоре об ипотеке должны быть указаны право, в силу которого имущество, являющееся предметом ипотеки, принадлежит залогодателю, и наименование органа, зарегистрировавшего это право залогодателя.

Если предметом ипотеки является принадлежащее залогодателю право аренды, арендованное имущество должно быть определено в договоре об ипотеке так же, как если бы оно само являлось предметом ипотеки, и должен быть указан срок аренды.

Оценка предмета ипотеки определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации по соглашению залогодателя с залогодержателем с соблюдением при ипотеке земельного участка требований статьи 67 Федерального закона и указывается в договоре об ипотеке в денежном выражении.

При ипотеке государственного и муниципального имущества его оценка осуществляется в соответствии с требованиями, установленными федеральным законом, или в определенном им порядке.

В случае залога не завершенного строительством недвижимого имущества, находящегося в государственной или муниципальной

собственности, осуществляется оценка рыночной стоимости этого имущества.

Обязательство, обеспечиваемое ипотекой, должно быть названо в договоре об ипотеке с указанием его суммы, основания возникновения и срока исполнения.

Если сумма обеспечиваемого ипотекой обязательства подлежит определению в будущем, в договоре об ипотеке должны быть указаны порядок и другие необходимые условия ее определения.

Если обеспечиваемое ипотекой обязательство подлежит исполнению по частям, в договоре об ипотеке должны быть указаны сроки (периодичность) соответствующих платежей и их размеры либо условия, позволяющие определить эти размеры.

Если права залогодержателя в соответствии со статьей 13 настоящего Федерального закона удостоверяются закладной, на это указывается в договоре об ипотеке, за исключением случаев выдачи закладной при ипотеке в силу закона.

Одним из существенных условий договора ипотеки является предмет договора. Предмет устанавливается посредством наименования имущества, его местонахождения, описания, которые дают возможность его идентифицировать, указания права, на основании которого имущество, признающееся предметом ипотеки, принадлежит залогодателю.

По договору об ипотеке может быть заложено недвижимое имущество, указанное в ст. 5 Закона об ипотеке, права на которое зарегистрированы в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в том числе:

- 1) земельные участки, за исключением земельных участков, указанных в статье 63 Федерального закона;
- 2) предприятия, а также здания, сооружения и иное недвижимое имущество, используемое в предпринимательской деятельности;

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

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

5) воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания;

6) машино-места.

Здания, в том числе жилые дома и иные строения, и сооружения, непосредственно связанные с землей, могут быть предметом ипотеки при условии соблюдения правил статьи 69 закона.

В комментарии к закону «Об ипотеке» отмечается, что «ипотека здания или сооружения допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором находится это здание либо часть этого здания, либо части этого участка, функционально обеспечивающей закладываемый объект, либо принадлежащего залогодателю права аренды этого участка»¹⁵.

В это же время право залога не может распространяться на земельные участки, по отношению к которым залогодатель имеет право постоянного пользования.

Если земельные участки, на которых находятся названные выше предметы залога, принадлежат залогодателю на праве постоянного пользования земельным участком, право залога на них не распространяется. При обращении взыскания на данные объекты лицо, которое приобретает данное имущество в собственность, приобретает право пользования земельными участками на тех же условиях и в том же объеме, что и предыдущий собственник недвижимости.

Отсутствие государственной регистрации права собственности на земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, не является препятствием для ипотеки таких земельных участков в соответствии со статьей 62.1 Федерального закона.

¹⁵ Завидов Б.Д. Комментарий к Федеральному закону Российской Федерации «Об ипотеке (залоге недвижимости)». М., 1998. С. 104.

Правила настоящего Федерального закона применяются к залогу незавершенного строительством недвижимого имущества, возводимого на земельном участке в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе зданий и сооружений при условии соблюдения правил статьи 69 Федерального закона.

Если иное не предусмотрено договором, вещь, являющаяся предметом ипотеки, считается заложенной вместе с принадлежностями (статья 135 Гражданского кодекса Российской Федерации) как единое целое.

Часть имущества, раздел которого в натуре невозможен без изменения его назначения (неделимая вещь), не может быть самостоятельным предметом ипотеки.

Правила об ипотеке недвижимого имущества соответственно применяются к залогу прав арендатора по договору об аренде такого имущества (право аренды), поскольку иное не установлено федеральным законом и не противоречит существу арендных отношений.

Правила об ипотеке недвижимого имущества применяются также к залогу прав требования участника долевого строительства, вытекающих из договора участия в долевом строительстве, отвечающего требованиям Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

При этом необходимо помнить, что указанный перечень закрытый и не подлежит расширительному толкованию. Это обозначает, что другие вещные права на объекты недвижимости в ипотеку быть сданы не могут¹⁶, что подтверждено разъяснениями Высшего Арбитражного Суда РФ¹⁷.

Ипотека может быть установлена на указанное в статье 5 настоящего Федерального закона имущество, которое принадлежит залогодателю на

¹⁶ Шевчук Д.А. Ипотека: просто о сложном. М., 2008. С. 19.

¹⁷ Информационное письмо Президиума ВАС РФ «Обзор практики применения арбитражными судами земельного законодательства» от 27 февраля 2001 г. № 61 // Вестник ВАС РФ. 2001. № 5.

праве собственности, а в ситуациях, которые предусмотрены ГК РФ и другими федеральными законами, - на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.

Не допускается ипотека имущества, изъятого из оборота, имущества, на которое в соответствии с федеральным законом не может быть обращено взыскание, а также имущества, в отношении которого в установленном федеральным законом порядке предусмотрена обязательная приватизация либо приватизация которого запрещена.

Если предметом ипотеки является имущество, на отчуждение которого требуется согласие или разрешение другого лица или органа, такое же согласие или разрешение необходимо для ипотеки этого имущества, за исключением ипотеки в силу закона.

Решения о залоге недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности и не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, принимаются Правительством Российской Федерации или правительством (администрацией) субъекта Российской Федерации.

Право аренды может быть предметом ипотеки с согласия арендодателя, если федеральным законом или договором аренды не предусмотрено иное. В случаях, предусмотренных пунктом 3 статьи 335 Гражданского кодекса Российской Федерации, необходимо также согласие собственника арендованного имущества или лица, имеющего на него право хозяйственного ведения.

Залог недвижимого имущества не является основанием для освобождения лица, выступившего залогодателем по договору об ипотеке, от выполнения им условий, на которых оно участвовало в инвестиционном (коммерческом) конкурсе, аукционе или иным образом в процессе приватизации имущества, являющегося предметом данного залога.

Ипотека распространяется на все неотделимые улучшения предмета ипотеки, если иное не предусмотрено договором или настоящим Федеральным законом.

Итак, договор ипотеки заключается с соблюдением общих правил ГК РФ о заключении договоров, а также правил ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

В договоре ипотеки должны быть обязательно указаны: предмет ипотеки, оценка предмета ипотеки, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой.

2.2. Права и обязанности сторон по договору ипотечного кредитования

В соответствии с законом сторонами в договоре ипотеки являются:

- 1) физические лица - залогодатели, которые передают в залог собственное имущество;
- 2) банки, кредитные организации - залогодержатели, принимающие недвижимость как залог для обеспечения выполнения основного обязательства.

Согласно банковскому законодательству - кредитная организация - юридическое лицо, которое для извлечения прибыли как основной цели своей деятельности на основании специального разрешения (лицензии) Центрального банка Российской Федерации (Банка России) имеет право осуществлять банковские операции, предусмотренные Федеральным законом.

Кредитная организация образуется на основе любой формы собственности как хозяйственное общество.

Банк - кредитная организация, которая имеет исключительное право осуществлять в совокупности следующие банковские операции: привлечение во вклады денежных средств физических и юридических лиц, размещение

указанных средств от своего имени и за свой счет на условиях возвратности, платности, срочности, открытие и ведение банковских счетов физических и юридических лиц¹⁸.

Одной из сфер банковской деятельности традиционно является ипотечное кредитование¹⁹. Другими словами, основным кредитором является кредитная организация, основной разновидностью деятельности которой является кредитование физических и юридических лиц под залог недвижимого имущества.

Права и обязанности сторон по договору предусмотрены законом и состоят в следующем.

1. Основная обязанность заемщика является возврат полученных средств и уплата процентов за их использование.

2. Имущество, на которое устанавливается ипотека, остается во владении и пользовании у залогодателя, т.е. должник по данному договору вправе пользоваться им по собственному усмотрению, но ни продавать, ни обменять, ни подарить его не имеет права без согласия на это залогодержателя.

3. Залогодатель вправе завещать заложенное имущество. Условия договора об ипотеке или другого соглашения, ограничивающие данное право залогодателя, ничтожны.

4. Лицо, приобретающее заложенное по договору об ипотеке имущество в результате его отчуждения или в порядке универсального правопреемства, включая реорганизацию юридического лица или в порядке наследования, переходит на место залогодателя и несет все обязанности последнего по договору об ипотеке, вместе с теми, которые не были надлежащим образом выполнены первоначальным залогодателем.

¹⁸ Федеральный закон от 02.12.1990 N 395-1 (ред. от 31.12.2017) «О банках и банковской деятельности» // Собрание законодательства РФ. 1996. N 6. Ст. 492.

¹⁹ Аббасов Т.О. Ипотечное жилищное кредитование: понятие и место в системе финансового права // Банковское право. 2011. № 4. С. 58.

Новый залогодатель может освобождаться от какой-то из указанных обязанностей только по соглашению с залогодержателем.

5. При отчуждении имущества, которое заложено по договору об ипотеке, с нарушением предусмотренных изначально требований залогодержателем вправе потребовать по своему выбору:

а) признания сделки об отчуждении заложенного имущества недействительной и применения последствий недействительности сделки;

б) досрочного выполнения обеспеченного ипотекой обязательства и обратить взыскание на заложенное имущество в независимости от того, кому оно принадлежит.

6. Залогодержатель имеет право обращать взыскание на имущество, которое заложено по договору об ипотеке, для удовлетворения за счет данного имущества требований, вызванных невыполнением или ненадлежащим выполнением обеспеченного ипотекой обязательств, в частности невыплатой или несвоевременной выплатой суммы долга полностью или частично, если договором не установлено другое.

После подписания договора ипотеки появляются правовые отношения его сторон (залогодателей и залогодержателей). Указанные субъекты наделены взаимными правами и обязанностями.

Залогодатель обязан:

а) застраховать имущество, которое застраховано на полную стоимость, а также осуществить страхование согласно требований кредитной организации;

б) ставить в известность залогодержателя о появлении угрозы утраты или повреждения заложенного имущества;

в) при намерении повторного залога уже заложенного имущества сообщить каждому последующему залогодержателю информацию обо всех предыдущих залогах указанного имущества, в ином случае залогодатель будет отвечать за убытки, причиненные залогодержателям.

Помимо обязанностей, залогодатель имеет следующие права:

- а) использовать заложенную квартиру согласно назначению;
- б) для последующего отчуждения предмета залога, передачи его в аренду или безвозмездное пользование иному лицу запрашивать согласие залогодержателя;
- в) завещать заложенное имущество;
- г) прекратить обращение взыскания на предмет залога и его последующую реализацию посредством выполнения обеспеченного залогом обязательства;
- д) если другое не установлено законодательством об ипотеке и договором, залогодатель вправе без согласия залогодержателя сдавать заложенное имущество в аренду, передавать его во временное безвозмездное пользование и по соглашению с иным лицом предоставлять ему право ограниченного пользования этим имуществом (сервитут).

Несомненно, отдельные права из данного перечня больше подходят на обязанности, но указанное диктуется законом.

В свою очередь, залогодержатель, имеет следующие права:

1. Передавать собственные права другому лицу:
 - а) по договору об ипотеке;
 - б) по обеспеченному ипотекой обязательству.
2. Потребовать от залогодателя принятия мер, которые необходимы для сохранения предмета залога.
3. Потребовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства в случаях:
 - а) если предмет залога выбыл из владения залогодателя не в соответствии с условиями договора о залоге;
 - б) нарушения залогодателем правил о замене предмета залога;
 - в) утраты предмета залога по обстоятельствам, за которые залогодержатель не несет ответственности.

4. Не только требовать досрочного выполнения обеспеченного залогом обязательства, но и, если это требование не будет исполнено, обращать взыскание на предмет залога в ситуациях:

- а) нарушения залогодателем правил о последующем залоге;
- б) неисполнения залогодателем собственных обязанностей;
- в) нарушения залогодателем положений о распоряжении заложенным имуществом.

Соответственно, действия заемщика регулируются гражданским законодательством, чего не скажешь о правах и обязанностях кредитной организации. Ее обязанности будут исполнены в момент представления заемщику кредита на приобретение жилья и подачи заявления на государственную регистрацию.

Если добавить к этому еще и немалые процентные ставки, немалую величину первоначального взноса, а также отечественные традиции в отношении к жизни «в долг», то становится понятно, в связи с чем, достаточно длительное время ипотечное кредитование являлось недоступной роскошью для значительной части граждан страны.

2.3. Государственная регистрация договора ипотеки

Государство, производя регистрацию сделки, принимает на себя ответственность за ее правомочность. После того как осуществлена регистрация сделки в государственном реестре объектов недвижимости, приобретший жилье собственник является добросовестным приобретателем.

В связи со сказанным, законодательством об ипотеке закрепляется традиционное понимание ипотеки как залога недвижимости с государственной регистрацией в реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Основопологающим законом, оказывающим влияние на правовую регламентацию отношений, которые связаны с залогом

недвижимого имущества и ипотеки жилища, в частности, является Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости»²⁰.

Договор ипотеки жилища может быть заключен только в письменной форме и подлежит обязательной государственной регистрации. Невыполнение требования о государственной регистрации ипотеки влечет недействительность данного договора. Указанный договор признается ничтожным.

Если залог имущества подлежит государственной регистрации, то согласно ст. 339 ГК РФ, ст. 10 Закона об ипотеке, договор об ипотеке заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами, и подлежит государственной регистрации.

Несоблюдение правил о государственной регистрации договора об ипотеке влечет его недействительность. Такой договор считается ничтожным.

Договор об ипотеке считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации (в случае, если федеральным законом установлено требование о государственной регистрации договора об ипотеке).

При включении соглашения об ипотеке в кредитный или иной договор, содержащий обеспеченное ипотекой обязательство, в отношении формы и государственной регистрации этого договора должны быть соблюдены требования, установленные для договора об ипотеке.

Если в договоре об ипотеке указано, что права залогодержателя удостоверяются закладной, вместе с таким договором в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином

²⁰ Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 28.02.2018) «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства РФ. 2015. N 29 (часть I). Ст. 4344.

государственном реестре недвижимости, федеральный орган исполнительной власти, его территориальные органы (далее - орган регистрации прав) представляется закладная.

Если заключение соответствующего договора влечет возникновение ипотеки в силу закона, в случае составления закладной предъявляются соответствующий договор и закладная.

Орган регистрации прав делает на закладной отметку о дате и месте государственной регистрации такого договора (в случае, если федеральным законом установлено требование о государственной регистрации договора об ипотеке), нумерует и скрепляет печатью листы закладной.

Если в договоре, на основании которого составлена и выдана закладная, указано, что с даты выдачи залогодержателю закладной органом регистрации прав договор об ипотеке и договор, обязательство из которого обеспечено ипотекой, прекращают свое действие, все отношения между залогодателем, должником и залогодержателем регулируются данной закладной.

Государственная регистрация договора об ипотеке (в случае, если федеральным законом установлено требование о государственной регистрации договора об ипотеке), заключенного в обеспечение возврата кредита или займа, предоставленных на погашение ранее предоставленных кредита или займа на приобретение или строительство жилого дома или квартиры, и выдача закладной, если ее выдача предусмотрена данным договором об ипотеке, могут осуществляться одновременно с погашением ипотеки и аннулированием закладной, которая была выдана в обеспечение ранее предоставленных кредита или займа, при условии представления такой закладной в орган регистрации прав.

В случае, если стороны нотариально удостоверили договор об ипотеке или договор, влекущий за собой возникновение ипотеки в силу закона, для целей внесения соответствующих сведений в Единый государственный

реестр недвижимости заявителем представляется в орган регистрации прав нотариально засвидетельствованная копия такого договора.

Если при наступлении указанных в настоящем пункте обстоятельств сторонами, одной стороной договора об ипотеке или договора, влекущего за собой возникновение ипотеки в силу закона, нотариально удостоверенные копии таких договоров не представлены в орган регистрации прав содержащееся в таких договорах условие о возможности обращения взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке не применяется.

Процедура государственной регистрации ипотеки, которая возникает в силу договора о ней, следующая: она происходит на основании заявления залогодателя и залогодержателя, поданного совместно.

Кроме этого должны быть предоставлены:

- 1) оригинал и копия договора ипотеки;
- 2) документы, поименованные договором ипотеки как приложения;
- 3) документ, подтверждающий уплату государственной пошлины;
- 4) другие документы, требуемые для государственной регистрации ипотеки на основании законодательства РФ о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Так, если права залогодержателя удостоверены закладной, то в орган, производящий государственную регистрацию прав, вместе с вышеуказанными документами предоставляются также закладная и ее копия; документы, указанные в закладной как приложения, и их копии.

Государственная регистрация прав происходит в течение следующих сроков (независимо от формы представления документов), если иное не установлено федеральным законом:

- 1) пять рабочих дней с даты приема или поступления в орган регистрации прав заявления на осуществление государственной регистрации ипотеки жилого помещения и прилагаемых к нему документов;

2) семь рабочих дней с даты приема многофункциональным центром заявления на осуществление государственной регистрации ипотеки жилого помещения и прилагаемых к нему документов.

Датой государственной регистрации ипотеки является день совершения данной регистрационной записи.

Приостановление государственной регистрации ипотеки по заявлению одной из сторон сделки не допускается.

С прекращением ипотеки регистрационная запись погашается. Основанием для этого признается заявление законного владельца закладной, совместного заявления залогодателя и залогодержателя либо решение суда о прекращении ипотеки.

Государственная регистрация ипотеки, возникающей на основании договора, осуществляется на основании договора об ипотеке и заявления залогодателя и залогодержателя, залогодателя и управляющего залогом либо нотариуса, удостоверившего договор об ипотеке, после государственной регистрации права собственности залогодателя на являющийся предметом ипотеки объект недвижимости или иного являющегося предметом ипотеки и подлежащего государственной регистрации права залогодателя на объект недвижимости.

Государственная регистрация ипотеки, возникающей на основании закона, осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности залогодателя на являющийся предметом ипотеки объект недвижимости или иного являющегося предметом ипотеки и подлежащего государственной регистрации права залогодателя на объект недвижимости на основании договора, влекущего возникновение ипотеки на основании закона, и заявления залогодателя или залогодержателя либо нотариуса, удостоверившего договор, влекущий возникновение ипотеки на основании закона, если иное не предусмотрено Федеральным законом.

В связи со сказанным С.А. Богатков подчеркивает, что «ипотека в силу договора отличается от ипотеки в силу закона еще и тем, что договорная

ипотека подлежит государственной регистрации лишь по совместному заявлению обеих сторон договора. Государственная регистрация ипотеки, возникающей в силу нотариально удостоверенного договора об ипотеке, может осуществляться также на основании заявления нотариуса, удостоверившего договор об ипотеке. При наличии управляющего залогом государственная регистрация ипотеки осуществляется на основании совместного заявления залогодателя и управляющего залогом, действующего на основании договора управления залогом, заключенного с залогодержателем.

Вместе с указанным совместным заявлением представляется договор, на основании которого возникло обеспечиваемое ипотекой обязательство, а также договор управления залогом или договор синдицированного кредита (займа), если такой договор содержит положения об управлении залогом.

В свою очередь, государственная регистрация ипотеки в силу закона осуществляется на основании заявления залогодержателя или залогодателя либо нотариуса, удостоверившего договор, влекущий за собой возникновение ипотеки в силу закона, без уплаты государственной пошлины. Государственная регистрация ипотеки в силу закона осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности лица, чьи права обременяются ипотекой, если иное не установлено федеральным законом. Права залогодержателя по ипотеке в силу закона могут быть удостоверены закладной»²¹.

Правовой статус закладной дает возможность относить ее к ценным бумагам, требует ее определения как особого вида таковых²².

Вероятно предположить, что закладная, удостоверяющая ипотечное обязательство, признается в отношении кредитного договора вторичным, зависимым от него документом. Однако Законом об ипотеке прямо закреплена приоритетность содержания закладной перед кредитным

²¹ Богатков С.А. Ипотека в силу закона // СПС КонсультантПлюс, 2018.

²² Орлова М.М. Некоторые проблемы регулирования ипотечного жилищного кредитования: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Волгоград, 2001. С. 12.

договором, в обеспечение которого возникает ипотека, и как результат - закладная²³.

В соответствии с принципом обязательности все права на недвижимость должны быть внесены в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество - юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества (далее - государственная регистрация прав).

Государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное в Едином государственном реестре недвижимости право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Единый государственный реестр недвижимости является сводом достоверных систематизированных сведений об учтенном в соответствии с настоящим Федеральным законом недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных в соответствии с настоящим Федеральным законом сведений.

Зарегистрированное право на недвижимость может оспариваться только в судебном порядке.

Существование в российском законодательстве принципа обязательности государственной регистрации ипотеки подразумевает, что ипотека может приобрести юридическое значение для третьих лиц только с момента ее государственной регистрации.

Не относится к исключению и ипотека в силу закона, которая также может приобретать значение для третьих лиц только с момента

²³ Летута Т.В., Летута С.С. Некоторые проблемы правового регулирования ипотечного кредитования в банковской практике // Банковское право. 2013. № 4. С. 53.

государственной регистрации.

Государственная регистрация ипотеки удостоверяется путем проставления регистрационной отметки на договоре об ипотеке, документе, являющемся основанием возникновения права собственности или иного права залогодателя на объект недвижимого имущества, ипотека на который возникает в силу закона.

В соответствии с решением регистратора прав государственная регистрация может откладываться. Органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, могут быть запрошены необходимые документы или может быть потребовано устранение выявленных несоответствий.

В государственной регистрации прав отказывается по решению государственного регистратора прав в случае, если в течение срока приостановления не устранены причины, препятствующие осуществлению государственной регистрации прав.

В заключение, отметим, что договор ипотеки должен соответствовать требованиям, предусмотренным законодательством. Основание для заключения договора ипотеки представляют определенные обязательства, например, он заключается в обеспечение обязательства по договору займа, кредитному договору и т.п. Договор ипотеки должен быть заключен в простой письменной форме и подлежит государственной регистрации.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

На основании проведенного исследования можно сделать следующие выводы: 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.

1. Права залогодержателя это права на чужое имущество.
2. Право ипотеки следует за вещью.
3. Ипотека производна от основного обязательства.
4. Ипотека зависит от основного обязательства.
5. Ипотекой выполняется стимулирующая и защитная функции.
6. Ипотека имеет свойства вещных и обязательственных правовых отношений.

В договоре об ипотеке должны быть указаны предмет ипотеки, его оценка, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой.

Стороны могут предусмотреть в договоре об ипотеке условие о возможности обращения взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке и (или) способы, порядок реализации заложенного имущества при обращении взыскания на предмет ипотеки по решению суда.

Если ипотека возникает в силу закона, стороны вправе предусмотреть в соглашении условие о способах и порядке реализации заложенного имущества при обращении взыскания на предмет ипотеки по решению суда.

К указанному соглашению применяются правила о форме и государственной регистрации, установленные федеральным законом для договора об ипотеке.

По договору об ипотеке может быть заложено недвижимое имущество, права на которое зарегистрированы в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в том числе:

- 1) земельные участки;
- 2) предприятия, а также здания, сооружения и иное недвижимое имущество, используемое в предпринимательской деятельности;
- 3) жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат;
- 4) дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения;
- 5) воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания;
- 6) машино-места.

Права и обязанности сторон по договору предусмотрены законом. Главная обязанность заемщика – возврат полученных кредитных средств и уплата процентов за их использование.

В соответствии с принципом обязательности все права на недвижимость должны быть внесены в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество - юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества (далее - государственная регистрация прав).

Государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости является единственным доказательством существования зарегистрированного права.

Зарегистрированное в Едином государственном реестре недвижимости право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Список используемой литературы

Правовые акты:

1. Конституция Российской Федерации // РГ. 1993. 25 дек.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 29.12.2017) // Собрание законодательства РФ. 1994. N 32. Ст. 3301.
3. Федеральный закон от 16.07.1998 N 102-ФЗ (ред. от 31.12.2017) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // Собрание законодательства РФ. 1998. N 29. Ст. 3400.
4. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 28.02.2018) «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства РФ. 2015. N 29 (часть I). Ст. 4344.
5. Федеральный закон от 02.12.1990 N 395-1 (ред. от 31.12.2017) «О банках и банковской деятельности» // Собрание законодательства РФ. 1996. N 6. Ст. 492.
6. Проект Федерального закона «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (разработан Советом при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства) (ред. до внесения в ГД ФС РФ, текст по состоянию на 31.01.2012). Стадия рассмотрения проекта // СПС КонсультантПлюс.

Специальная литература:

1. Аббасов Т.О. Ипотечное жилищное кредитование: понятие и место в системе финансового права // Банковское право. 2011. № 4.
2. Ахметьянова З.А. К вопросу о залоге недвижимости и его государственной регистрации // Нотариус. 2015. № 7.
3. Белоусов А.Л. Тенденции развития правового регулирования системы ипотечного жилищного кредитования // Правовые вопросы недвижимости. 2013. № 2.
4. Богатков С.А. Ипотека в силу закона // СПС КонсультантПлюс, 2018.
5. Грудцына Л.Ю., Козлова М.Н. Ипотека. Кредит. Комментарий жилищного законодательства. М., 2006.
6. Жилищное право: Учебник. М., 2016.
7. Завидов Б.Д. Комментарий к Федеральному закону Российской Федерации «Об ипотеке (залоге недвижимости)». М., 1998.
8. Комиссарова Е.Г. Пермяков А.В. Законодательство об ипотеке: новое и старое в реформе залогового права // Законы России: опыт, анализ, практика. 2016. № 8.
9. Летута Т.В., Летута С.С. Некоторые проблемы правового регулирования ипотечного кредитования в банковской практике // Банковское право. 2013. № 4.
10. Орлова М. Правовая конструкция законной ипотеки // Российская юстиция. 2000. № 9.
11. Орлова М.М. Некоторые проблемы регулирования ипотечного жилищного кредитования: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Волгоград, 2001.
12. Правовые проблемы организации рынка ипотечного кредитования в России / Под ред. В.С. Ема. М., 1999.

13. Руденко Е.Ю. Право собственности на жилое помещение как объект ипотеки жилого помещения // вась закона. 2014. № 2.
14. Чернышев А.И. Проблемы государственного регулирования рынка недвижимости в России // Правовые вопросы недвижимости. 2014. № 1.
15. Шевчук Д.А. Ипотека: просто о сложном. М., 2008.

Материалы судебной практики:

1. Информационное письмо Президиума ВАС РФ «Обзор практики применения арбитражными судами земельного законодательства» от 27 февраля 2001 г. № 61 // Вестник ВАС РФ. 2001. № 5.