

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

Институт Права

(наименование института полностью)

Кафедра «Гражданское право и процесс»

(наименование)

40.04.01 «Юриспруденция»

(код и наименование направления подготовки)

«Гражданское право; семейное право; международное частное право»

(направленность (профиль))

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
(МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ)**

на тему «Гражданско-правовое регулирование системы отношений
ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации»

Студент

А.А. Старицина

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Научный
руководитель

кандидат юридических наук, доцент, Р.Ф. Вагапов

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

Тольятти 2021

Оглавление

Введение.....	3
Глава 1 Общая характеристика и законодательные основы института ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации.....	10
1.1 История развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации.....	10
1.2 Понятие и субъекты ипотечного жилищного кредитования	17
1.3 Гражданско-правовое регулирование системы отношений	30
ипотечного жилищного кредитования	30
Глава 2 Понятие и структура кредитного договора	40
2.1 Состав и форма кредитного договора.....	40
2.2 Порядок государственной регистрации ипотеки	43
2.3 Закладная	48
Глава 3 Проблемы правового регулирования обращения взыскания на имущество, находящееся в залоге по ипотечному договору.....	54
3.1 Основания для обращения взыскания на имущество, находящееся в залоге.....	54
3.2 Судебный и внесудебный порядки обращения взыскания на имущество, находящееся в залоге.....	58
3.3 Порядок реализации имущества, находящегося в залоге.....	64
Заключение	73
Список используемой литературы и используемых источников.....	76

Введение

Актуальность представленной работы обусловлена тем, что для любого государства обеспечение жильем своих граждан является очень важной задачей. В Российской Федерации этому вопросу уделяется особое внимание. Поэтому в России последние годы стал активно развиваться такой правовой институт как ипотечное жилищное кредитование (далее - ИЖК).

Интерес к ИЖК связан не только с относительной новизной для правоотношений, возникающих в России в экономической и правовой сфере, но и не решенными вопросами как практического, так и теоретического порядка, появляющиеся при осуществлении залоговых прав.

ИЖК – это неотъемлемая часть не только рынка недвижимости, но и экономической системы государства в целом. Благодаря системе ИЖК государство может обеспечить своих граждан доступным жильем и для этого не придется копить всю жизнь. Исходя из этого, появляется потребность в четком регулировании данного института с точки зрения правовой защиты со стороны государства.

Таким образом, возрастает роль такого института как ипотека, ведь она способствует не только поиску решений социальных и экономических проблем, но и позволяет снижать инфляцию путем принятия на себя свободных денежных средств граждан.

ИЖК в России долгое время не имело активного развития и сдерживалось отсутствием нормативно правовой базы, которая регулирует сделки с залоговым недвижимым имуществом, а также отсутствием законодательных актов, регламентирующих деятельность организаций, занимающихся недвижимостью. Поэтому, главной и основной задачей государства является создание нормативно правовой базы, регулирующей систему ИЖК, то есть законодательное регулирование сделок с недвижимостью, находящейся в залоге с целью повышения доступности

жилья для россиян, а также минимизация финансовых рисков, связанных с заложенной недвижимостью, кроме того приоритетной задачей является надзор за деятельностью участников сделок по ипотеке, создание прозрачной, доступной и понятной системы получения ипотечных кредитов для граждан.

Возникновению правового механизма, гарантирующего права участников ИЖК способствовало введение в действие Федерального закона об ипотеке (залоге недвижимости) в 1998 г. Ведь участники тесно взаимосвязаны между собой при осуществлении ипотечной сделки, поэтому каждый участник выполняет особую роль в функционировании рынка ипотеки. Благодаря данному нормативно правовому акту произошло возрождение института ипотеки. Также институт ИЖК регулируют Гражданский кодекс РФ, Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ним» и др. Совершенно ясно, что законодательная база в части ипотечного кредитования недостаточно полна и имеет противоречия, что влияет на эффективное участие банков в ипотечном кредитовании.

В настоящее время ипотека занимает огромное место в развитии России, обладает таким свойством как интеграция, ведь банки, занимающиеся ИЖК, работают в тесном союзе с застройщиками, риелторами и брокерами, а свойство унифицированности говорит нам о единых стандартах в ипотечном кредитовании.

Исходя из вышесказанного в данный момент становится необходимым разностороннее и тщательное изучение такого правового института как ИЖК.

Объектом диссертационного исследования являются гражданско-правовые отношения, урегулированные нормами гражданского законодательства об ИЖК.

Предметом исследования являются нормы гражданского законодательства, регулирующие ИЖК.

Целью данной магистерской диссертации является разностороннее рассмотрение и исследование проблем системы отношений института ИЖК.

Гипотеза исследования состоит в том, что в условиях современной российской экономики ипотечное жилищное кредитование должно стать основным механизмом в приобретении жилого имущества гражданами с разным уровнем дохода, в связи с чем требуется развитие основ института ипотечного кредитования, что предполагает всестороннее изучение и развитие теоретических, нормативно-правовых основ ипотечного жилищного кредитования, усовершенствования системы кредитных договоров и закладной, которая может быть предметом деятельности участников рынка ценных бумаг, разработка направлений развития системы ипотечного кредитования при реализации имущества, находящегося в залоге.

Для достижения указанной цели, необходимо решить следующие задачи:

- рассмотреть общую характеристику и законодательные основы института ИЖК, а именно: дать понятие ипотеки, ее субъектов, изучить историю развития, кроме того, рассмотреть гражданско-правовое регулирование системы отношений ипотечного кредитования;
- изучить состав и форму кредитного договора;
- рассмотреть порядок государственной регистрации ипотеки;
- дать определение закладной;
- рассмотреть отдельные проблемы правового регулирования обращения взыскания на имущество, находящееся в залоге по ипотечному договору.

Методологической основой исследования данной магистерской работы являются следующие методы: общенаучный (анализ, синтез, сравнительный метод, обобщение) и частно-научный (формально-юридический, сравнительно-правовой) методы исследования.

Теоретико-методологическую основу диссертации составили труды таких авторов как: Базанов И.А., Благих И.А., Брокгауз Ф.А., Волков А.А.,

Грудцына Л.Ю., Долгополова Н.О., Ефрон И.А., Зеленева А.Ю., Кассо Л.А., Козлова М.Н., Косарева Н.Б., Леошина А.А., Лепехин И.А., Пономарева Е.С., Хохлова М.М., Чередникова А.О., Чибисова Д.Е.

Нормативной базой исследования послужили Конституция РФ, Федерация Законодательные акты РФ, Нормативно-правовые акты: Президента РФ, Правительства РФ и Федеральных органов исполнительной власти, материалы периодических изданий, монографии и статьи, научная и учебная литература.

Научная новизна исследования магистерской диссертации заключается в комплексном и системном рассмотрении источников гражданского права Российской Федерации, выявлении определенного круга проблем в регулировании института ИЖК в законодательстве Российской Федерации и предложении способов их разрешения.

Теоретическая значимость исследования в данной работе предопределяет внесение определенного вклада в развитие института ИЖК с теоретической точки зрения. Данный вклад заключается в комплексном выявлении особенностей гражданско-правового регулирования в области ИЖК, совокупности различных положений и понятий об ипотеке.

Практическая значимость представленной работы заключается в сделанных выводах по результатам исследования материала по вопросам ИЖК.

Достоверность и обоснованность результатов исследования обеспечиваются использованием различных методов исследования, применяемых в диссертации, а также четкостью методологических позиций. Результаты данного исследования могут быть полезны в части разъяснения особенностей, которые связаны с регулированием ИЖК, кроме того, могут быть использованы в практической деятельности судов, а также в методических рекомендациях вузов для ознакомления студентов, при преподавании учебных курсов, рассматривающих данную тему исследования.

Личное участие автора в организации и проведении исследования состоит в обобщении научных представлений о понятии ипотечного кредитования в гражданском праве Российской Федерации; исследовании особенностей регулирования рынка ипотечного кредитования; анализе материалов судебной практики, которая касается правового регулирования обращения взыскания на имущество, находящееся в залоге по ипотечному договору.

Апробация и внедрение результатов работы велись в течение всего исследования. Некоторые выводы данного исследования нашли отражение в научной статье на тему: «Понятие ипотечного жилищного кредитования и его гражданско-правовое регулирование», опубликованной в научном журнале «Молодой ученый».

На защиту выносятся следующие положения:

– В связи с неоднозначным употреблением в законодательстве понятия «ипотечное жилищное кредитование», в судебной практике возникают затруднения в его применении. Предлагается следующее понятие «ипотечное жилищное кредитование — это предоставление долгосрочного кредита специализированными организациями, выданный под залог недвижимости на приобретение или строительство жилой недвижимости». Таким образом, кредит, выданный под залог недвижимости, будет являться основной особенностью и специфической чертой ипотечного жилищного кредитования. Исходя из понятия ипотечного жилищного кредитования предлагается классификация принципов, отражающих всю суть ипотечного жилищного кредитования.

– Важным документом, используемым в процессе реализации системы ипотечного кредитования, является закладная, поэтому необходимо наиболее точно определить правовой статус закладной как ипотечной ценной бумаги. Ввиду того, что законом установлена такая

особенность ценной бумаги как обязательность ее предъявления, а закон об ипотеке в части предъявления закладной такого требования не указывает, поэтому для устранения противоречий предлагается внести изменения в ст. 17 закона об ипотеке, а именно дополнить ее тем, что предъявление документарной закладной является обязательным условием за исключением тех случаев, если при залоге закладной она передана в депозит нотариуса, закладная заложена с передачей ее залогодержателю закладной, на документарной закладной сделана отметка о ее обездвижении, обязанное лицо об этом было уведомлено или выдана электронная закладная

– Обращение взыскания на имущество, находящееся в залоге, является важным этапом при реализации имущества в случае неисполнения обязательства должником. Однако и в этой сфере существуют проблемы, так, например при внесудебном порядке обращения взыскания в части совершения исполнительной надписи при реализации своих прав сторонами отводится гораздо меньше времени, чем при обращении в суд, так как срок исковой давности составляет три года, а исполнительная надпись совершается, если со дня, когда обязательство должно было быть исполнено, прошло не более чем два года, поэтому для устранения этой проблемы предлагается увеличить срок совершения такой надписи и сделать его равным сроку исковой давности, а именно три года. Так как защита прав во внесудебном порядке гораздо проще по своей процедуре чем судебная, то возможность увеличения срока совершения исполнительной надписи поможет осуществлять реализацию заложенного имущества в более быстрые сроки.

Структура, объем, а также содержание магистерской диссертации обусловлены ее задачами и целями. Магистерская работа состоит из введения, трех глав, заключения, а также списка используемой литературы и используемых источников.

Первая глава раскрывает историю появления и развития ИЖК, дает понятие ипотеки, а также рассматривает ее гражданско-правовое регулирование.

Вторая глава посвящена особенностям кредитного договора, закладной, кроме того, рассматривается государственная регистрация ипотеки.

В третьей главе описываются проблемы правового регулирования обращения взыскания на имущество, находящееся в залоге по ипотечному договору.

Глава 1 Общая характеристика и законодательные основы института ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации

1.1 История развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации

Еще во втором тысячелетии до нашей эры в Древнем Египте зародилось понятие ипотеки (залога), где появившиеся банки давали ссуды.

В Древней Греции, а именно в Афинах данное понятие о залоге появилось в начале VI века до нашей эры. В случае оформления обязательства на границе определенного земельного участка, принадлежавшего должнику, ставился столб, под названием «ипотека». На нем отмечались долги должника и собственника земли. Эти столбы были заменены на особые книги, называвшиеся «ипотечными». «В Афинах до этого времени личность должника обеспечивало обязательство, в случае неисправности ему грозило рабство» [13].

Тем не менее институт залога стал наиболее развитым в Древнем Риме. Именно там был усовершенствован и позаимствован опыт прежних лет. «Путем проведения переговоров заключалось соглашение о том, чтобы вещь собственника была связана залогом для обеспечения определенного обязательства. Таким образом, первым залоговым договором стал пехит. Посредством символической продажи кредитору передавался должник, его семейство и имущество – в этом заключалась сущность такого договора. В течение тридцати дней в случае непредставления долга в срок, который назначался для уплаты кредитор мог обратиться взыскание против личности самого должника. Вследствие бесчеловечного обращения с личностью должника данный институт был отменен» [13].

В римском праве существовало три вида залога, фидуция, пигнус и ипотека.

Согласно словарю юридических терминов: «ФИДУЦИЯ (лат. fiducia) - вид залога в римском праве, где осуществлялась передача товара лицу на условии, что после удовлетворения требований, будет возвращен товар, то есть товар или вещь передавались в собственность кредитора, соответственно он мог распоряжаться ей без согласия должника». Фидуция имела основу формализованного договора древнего права, служащего для обеспечения интересов кредитора.

Другая форма вещного обеспечения называлась пигнус. «Пигнус (pignus) — одна из форм залога, означающая ручной заклад. В отличие от фидуции заложенная вещь не становилась собственностью кредитора, а передавалась ему во владение. Эта стадия развития института ипотеки носила достаточно прогрессивный характер, защищая заемщика от своевольных действий кредитора.

Развитие торгового оборота поспособствовало возникновению следующего вида договора залога – ипотека (hypotheca). Ипотека — в переводе с древнегреческого — «основание», «залог», то есть предмет залога не передавался кредитору ни в собственность, ни во владение. Залогодатель имел право владеть, пользоваться, а также и отчуждать заложенное имущество, однако отчуждение не прекращало ипотеки. Кроме того, он имел право защищать свое имущество с помощью вещного иска, также он мог истребовать отчужденное имущество у любого лица, каким бы способом оно его не приобрело. Вследствие чего возник институт ипотеки, который был договором о залоге и гарантии, что взятые заемщиком обязательства будут выполнены, а при неисполнении возникало право кредитора истребовать закладываемую вещь с последующей ее продажей с торгов. По римскому праву некоторые требования считались привилегированными, безусловно: некоторым лицам, по особым отношениям их к должнику или по особому свойству требования, римский закон, независимо от договора присваивал

ипотечное право; это была так называемая законная, тайная, или безгласная, ипотека. Кредитор при установлении договорной ипотеки на имущество должника не мог быть уверен, что этим самым имуществом не обеспечивается какое-нибудь другое безгласное требование, которое может конкурировать с его ипотечным правом и даже получить перед ним преимущество» [4].

«В XII веке в большинстве государств Западной Европы происходит принятие римского права. В дальнейшем римское право претерпело некоторые изменения, но основа осталась та же» [13].

При построении современной системы ИЖК необходимо учитывать то, что институт залога в нашей стране имеет многовековую историю, а его развитие шло по определенному пути.

В становлении ипотечного жилищного кредитования в России можно выделить несколько этапов. Первый этап — это период до советской системы. Второй этап - кредитование по советской системе. Переходный период - третий этап в развитии ипотечного кредитования. Заключительным этапом станет формирование рыночной системы ИЖК и современная ситуация. Рассмотрим все этапы по отдельности.

Первым видом кредитования на Руси было именно ипотечное кредитование. В XII в. Одновременно с возникновением права частной собственности возник первый вид кредитования, который назывался «заклад». В XV в. были упоминания о возможности вторичного залога в другие руки, а уже в XVI в. в залог стали отдавать чужие земли. В судной грамоте были первые упоминания о древнерусском залоге, где не требовалось передачи заложенного имущества во владение кредитора. Соборное уложение 1649 года дает представление об имущественном залоге, где был предусмотрен безусловный переход заложенного имущества в собственность кредитора. В статьях Уложения царя Алексея Михайловича отмечается, что «залог приходится связанным с окончательным присвоением вещи в случае просрочки. В Уложении не упоминается об обязанности для

кредитора продавать заложенный объект и удовлетворяться из его стоимости в размере долга» [17, 12 с.].

В 1714 г. законом было разрешено закладывать движимое и недвижимое имущество, однако Указом о едином наследии это было запрещено, но 1731 г. дал новый шанс на данный вид залога. Следствием всего этого стал Указ 1737 г., благодаря которому была введена новая система залогового права, позволявшая в обеспечении обязательства передавать не саму вещь, а право на нее.

Прообразом нынешней системы ипотечного кредитования стали созданные в 1754 г. кредитные учреждения, целью которых было «уменьшения во всем государстве процентных денег», как средство борьбы против ростовщичества и для создания «щадящих» условий кредита для дворян-землевладельцев, а к 1786 г. стали появляться банки, выдававшие кредиты сроком на двадцать лет. Таким образом в 1786 г. Первым банком стал Государственный Банк для Дворянства, преобразованный в Государственный Заемный Банк (просуществовал до конца 50-х годов XIX века). В этом же году была образована первое страховое учреждение в России - Страховая экспедиция (страховались каменные дома, передаваемые в залог по кредитным операциям). В 1797 г. Во время правления Павла I был создан Вспомогательный для Дворянства Банк, который позднее в 1802 г. был присоединён к Государственному Заемному Банку. Все банки были казёнными и в основном для выдачи ипотечных кредитов - владелец имения обращался с заявлением для получения ссуды в Государственный заемный банк, после чего специальная комиссия оценивала стоимость закладываемого о имущества. Ссуда выдавалась «всегда круглыми числами по десяткам рублей для избежание раздробительных расчетов».

Ввиду того, что у дворян начали копиться долги перед банками, а механизм возврата денег был не отрегулирован в 1859 указом Императора Александра II была прекращена выдача ссуд из кредитных учреждений под залог недвижимости и на ипотечном кредите была поставлена точка.

Проект земских банков, созданный в 1859 для замены ликвидируемых кредитных учреждений, оказал важнейшее значение при последующем развитии ИЖК в России.

Отмена крепостного права в 1861 г. стала толчком для дальнейшего развития ипотеки. Ввиду того, что освободившиеся крестьяне стали нуждаться в кредите на покупку земли, государству пришлось снять запрет на долгосрочное кредитование и создать кредитные учреждения (акционерные и государственные, сословные и взаимные) для обслуживания огромного количества заёмщиков, а уже к 1917 г. существовали 21 земельный банк, Государственный Крестьянский Поземельный Банк, Дворянский Банк, Особый Отдел Государственного Дворянского Банка и 18 частных банков. Однако историю ипотеки прервала Октябрьская революция более чем на 70 лет. После переворота частная собственность оказалась под запретом, банки были закрыты, а кредитные отношения централизованы.

Ввиду того, что не существовало основы для появления рынка жилья, так как в советское время весь жилищный фонд сосредотачивался в руках государства, распределение бюджетных средств на строительство государственного жилья и его бесплатное распределение между лицами, официально признанными в установленном порядке нуждающимися в улучшении жилищных условий было централизованным. Исходя из вышеуказанного следует отметить, что до начала экономической реформы 80-х – 90-х годов в России системы ИЖК не существовало в том смысле, как оно понимается во всем мире.

Принятые законы «О Залоге» в 1992 г. и Федеральный закон «102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в 1998 г. возродили ИЖК, путем создания законодательной основы, обеспечивающей залоговые отношения.

Обрела более разветвленный вид реорганизация банковской системы, начавшаяся в конце 80-х годов, кроме того, в этот период времени появились кооперативные и коммерческие банки, система досрочного кредитования под залог строящегося жилья получила широкое распространение. Перешагнув

рубеж 1988 г., банки начали заниматься долгосрочным кредитованием под залог жилья, которое находилось на стадии строительства. К таким банкам можно отнести Госбанк СССР (кредитовал строительство индивидуальных домов в сельской местности), Жилсоцбанк СССР (кредитовал членов жилищных кооперативов) и Сберегательный банк СССР (Сбербанк), преобразованный в 1991 г. в полностью контролируемый государством акционерный коммерческий банк.

Стадия активного роста ипотечного кредитования началась в 2005 г. – к этому времени было выдано кредитов на 30 млрд. рублей, более 200 банков работало в сфере ипотечного кредитования. Таким образом количество выданных ипотечных кредитов росло, оставалось только отрегулировать качество выдачи кредитов, а именно постановка на поток.

Однако к 2008 году начался экономический кризис, в следствие чего программы кредитования без предоставления первоначального взноса практически прекратились, ставки по ипотеке были в значительной мере повышены, а также возросли требования при страховании имущества, находящегося в залоге.

Как показал финансовый кризис и кризис недвижимости общество может нести бремя рискованных и неосведомленных решений, а ипотечные кредиты могут существенно повлиять на финансовое положение человека. Необходимость развития финансовой компетентности в контексте покупки жилья, финансируемого за счет ипотечных кредитов, может быть оправдана тем фактом, что такого рода кредиты могут иметь потенциальные долгосрочные последствия для финансового положения физических лиц, а также благополучие общества, как показал финансовый кризис и кризис в сфере недвижимости в 2008 году. В частности, финансовая грамотность состоит из знаний и способностей планировать и организовывать доходы и расходы, сбережения и кредиты, а банки являются важными финансовыми учреждениями, которые предоставляют ипотечные кредиты и ипотечные кредиты имеют потенциал, чтобы повлиять на финансовое положение

физических лиц в течение длительного времени [52]. Для того, чтобы рынок ИЖК функционировал достаточно эффективно необходимо повышать финансовую грамотность (или финансовую компетентность) в сфере ипотечного кредитования, так как это является актуальной и высоко ценимой темой. Поскольку люди зачастую не имеют достаточной финансовой компетентности, во многих странах предпринимаются усилия по развитию формального финансового образования. Однако люди должны приобретать финансовую компетентность самостоятельно, поскольку не каждая финансовая тема, актуальная в жизни человека, охватывается в программах формального образования.

Одним из основных объяснений кризиса является то, что изменения в технологии выдачи ипотечных кредитов в сочетании со стимулами в финансовом секторе привели к беспрецедентному кредитованию заемщиков с низкими доходами и низкокачественными кредитами с плохой кредитной историей, что привело к ускорению роста цен на жилье и последующему обвалу [53].

В 2011 г. волна кризисов улеглась, и ипотека подошла к очередному этапу своего развития. Процентные ставки по ипотеке стали снижаться, появилась возможность брать ипотечный кредит с небольшим первоначальным взносом, идет мощное восстановление рынка недвижимости путем увеличенного спроса населения на жилье. Конечно, нестабильность экономики периодически снижала объемы ипотечного кредитования, однако это не мешало активному развитию ИЖК. Люди все чаще стали рефинансировать существующие кредиты, а также стали появляться различные ипотечные программы, позволяющие населению все активнее брать ипотечные кредиты, так появилась такая программа как военная ипотека, кроме того стал активно использоваться материнский капитал при покупке недвижимости в ипотеку.

В 2020 г. начался очередной кризис связанный с COVID-19. С момента начала кризиса COVID-19 многие обозреватели подчеркивали существенные

экономические и финансовые различия по сравнению с ипотечным кризисом 2008 г. Сравнение коронавирусного кризиса с глобальным системным кризисом 2008 года неизбежно. Конечно, хотя и существуют различия, но, что особенно важно, есть и важные сходства, и многое можно узнать, выделив их и рассматривая оба кризиса вместе. Кризисы — это особенно важные события в экономике и из них можно извлечь большой урок, а также из проводимых мероприятий [54]. Двигаясь вперед после кризиса COVID-19, экономика столкнется с новыми вызовами вследствие того, что общество будет решать, как адаптироваться от произошедшего шока. Некоторые последствия являются промежуточными (до тех пор, пока общество с помощью вакцины не избавится от COVID-19 или коллективного иммунитета), а некоторые останутся с нами надолго из-за того, что не был оценен потенциал прошлых проблем, а именно кризиса 2008 г. Такие потрясения как данные кризисы приводят к переоценке активов, выявляют проблемы платежеспособности, ведь значительная часть населения после перенесенных кризисов стало неплатежеспособным.

Развитие России в настоящее время не было бы таким активным без ИЖК, ведь оно занимает значительное место в экономике не только нашей страны, но и всего мира, что подтверждает многовековая история развития данного института.

1.2 Понятие и субъекты ипотечного жилищного кредитования

Следует отметить, что современное понятие «ипотека» появилось не сразу. Развитие товарно-денежных отношений и экономических потребностей граждан сподвигло появлению данного определения. Данное понятие появилось еще в Древней Греции, а многовековое развитие ипотечного кредитования только укрепило его. Однако, кроме понятия «ипотека» в настоящее время используется и другое определение, а именно «ипотечное кредитование», поэтому встает необходимость их разграничить.

Множество отечественных и зарубежных авторов в настоящее время активно изучают данный вопрос. В первую очередь рассмотрим понятие «ипотека», данное отечественными и зарубежными авторами.

Грудцына Л.Ю. и Козлова М.Н. считают, что «ипотека представляет собой залог недвижимости для обеспечения денежного требования кредитора-залогодержателя к должнику (залогодателю)» [12, 10 с.], также как и предшествующие авторы Черденкова А.О считает, что «ипотека — это залог недвижимого имущества, однако дополняя это тем, что он осуществляется без передачи этого имущества во владение залоговому кредитору» [49].

По мнению Косаревой Н.Б. «ипотека — это способ обеспечения обязательства заемщика перед кредитором залогом недвижимого имущества, заключающийся в праве кредитора получить удовлетворение своих денежных требований из стоимости заложенного недвижимого имущества» [20, 11 с.].

Хохлова М.М. характеризует ипотеку как «форму залога, которая предполагает закладывание недвижимости, которая остается во владении и использовании должника» [48].

Кроме мнения отечественных авторов, следует рассмотреть трактовку данного понятия, данную зарубежными авторами. Так, по мнению Garriga C., Kydland F. E., Sustek R. «ипотека — это долгосрочные кредиты с регулярными номинальными платежами, состоящие из процентов и амортизации» [51].

Таким образом, анализируя понятие «ипотека», данное различными авторами, можно отметить одно, что авторы сходятся во мнении, что ипотека представляет собой залог объектов недвижимости. Однако наиболее полным я считаю определение, данное Косаревой Н.Б., т.к. в своем определении она учитывает систему экономических отношений, а именно взаимодействие субъектов и объектов ипотеки между собой.

Рассмотрев трактовку термина, «ипотека» необходимо рассмотреть и дать определение понятия «ипотечное кредитование», рассмотренное авторами в своих научных исследованиях.

Косарева Н.Б. в своих трудах характеризует ипотечное кредитование как «предоставление банками долгосрочных кредитов на приобретение или строительство недвижимости под залог недвижимого имущества» [20, 11 с.].

Яковлев А.А. и Благих И.А. считают, что «ипотечный кредит — это кредит, отличающийся рядом особенностей, связанных с необходимостью обеспечения дополнительной защиты прав залогодержателя посредством государственной регистрации залога и его способностью сохранять в течение длительного срока потребительские свойства как объекта недвижимости» [7].

Чибисова Д.Е. раскрывает данное понятие как «экономические отношения, связанные с образованием и движением ссуженной стоимости» [49], а Леошина А.А. как «особый банковский продукт, который позволяет более быстрым способом разрешить жилищный вопрос» [21].

Коростылева Т.С. совместно с Кирилловым А.В. говорят, что «ипотечное кредитование — это одна из разновидностей долгосрочного кредитования, выдаваемого под залог земли и другого недвижимого имущества:

- предприятия, а также здания, сооружения и другое недвижимое имущество, используемое в предпринимательской деятельности;
- земельные участки;
- воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты;
- дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения;
- жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат» [19].

Наиболее полное определение дал Волков А.А. По его мнению «ипотечное кредитование — это предоставление долгосрочных кредитов специализированными организациями (коммерческие банки, АИЖК, жилищно-потребительские кооперативы и т.д.) под залог недвижимого имущества на строительство или приобретение недвижимости» [6]. В своем определении Волков А.А. учел то, что «кредитором может являться не только коммерческий банк, но и другие специализированные организации».

Хочется отметить, что зарубежные авторы выделяют такой вид ипотечного кредитования как Субстандартный. По мнению Willen P.S., Foote C. L. «Субстандартный ипотечный кредит — это жилищный ипотечный кредит, который по какой-то причине особенно рискован» [55]. Повышенный риск может быть связан с кредитной историей заемщика, отсутствием крупного первоначального взноса или ежемесячным платежом, который является большим по отношению к доходу заемщика. Кроме того, многие заемщики не рефинансируют оптимально свои ипотечные кредиты с фиксированной ставкой, таким образом совершая ошибку, ведь это прежде всего в их финансовых интересах, поэтому рефинансирование существенно помогло бы снизить количество таких ипотек. Поэтому следует минимизировать или исключить такие ипотечные кредиты для наиболее эффективного функционирования рынка ИЖК.

Так как в данной работе рассматривается ИЖК, то по моему мнению под ипотечным кредитованием мы будем понимать «предоставление долгосрочного кредита специализированными организациями, выданный под залог недвижимости на приобретение или строительство жилой недвижимости». Можно сказать, что специфической чертой и основной особенностью ИЖК будет являться кредит, выданный под залог недвижимости [37].

Для дальнейшего раскрытия сущности ипотечного жилищного кредитования необходимо раскрыть его основные принципы и функции.

В различных научных трудах многими авторами рассматриваются принципы ипотечного кредитования, соответственно, каждый автор указывает свой перечень принципов, являющийся наиболее актуальным для данной научной работы, рассмотрим некоторые из них.

Так, по мнению Лепехина И.А. можно выделить следующие принципы: «принцип возвратности, принцип платности, принцип обеспеченности, принцип срочности, принцип специальности, принцип обязательности, принцип гласности, принцип достоверности, принцип приоритета (старшинства), принцип бесповоротности, принцип дифференцированности, принцип целевого назначения» [22].

По мнению Чередниковой А.О. выделяются следующие принципы: «гласность или публичность; специальность; достоверность; старшинство; бесповоротность; неприменимость погасительной давности к занесенным правам в ипотечную книгу» [49].

Зеленеев А.Ю. выделяет такие принципы как «возвратность; платность; срочность; обеспеченность; направленность» [15].

Рассмотрев мнения различных авторов, можно сказать, что во много принципы схожи, однако есть и различия. Многие принципы с течением времени стали не актуальны, поэтому следует выделить основные принципы ипотечного жилищного кредитования, которые будут применимы в настоящее время.

Принципы ипотечного жилищного кредитования:

- Возвратность. Данный принцип подразумевает «обязательный возврат полученной денежной суммы и уплата процентов за пользование кредитом, а также иных платежей, предусмотренных кредитным договором путем внесения наличных материальных средств или на счет кредитной организации или в кассу». п. 1 ст. 819 Гражданского кодекса Российской Федерации отражает суть данного принципа(далее - ГК РФ) [9].

- Платность. Ст. 30 Федерального закона «О банках и банковской деятельности» указывает на то, что «в кредитном договоре должны быть указаны процентные ставки по кредитам, так как они по действующему российскому законодательству являются единственным видом вознаграждения за пользование кредитными средствами» [39]. Принцип платности стимулирует заемщика к наиболее эффективному использованию кредита и соответственно, к своевременному возврату денежных средств.
- Обеспеченность. Принцип обеспеченности говорит о том, что предоставление ипотеки предполагается только под залог недвижимости, то есть предполагается, что при нарушении своих обязательств должником, обеспечивается защита имущественных интересов кредитора. «Удовлетворение требований кредитора (заимодавца), обеспеченные ипотекой, происходит за счет стоимости предмета ипотеки и не зависит от финансового состояния заемщика. Кроме того, Гражданский кодекс допускает залог вещей, которые залогодатель приобретет в будущем» (п. 2 ст. 341 ГК РФ). Таким образом «жилое помещение, которое будет приобретено в будущем, может использоваться в качестве обеспечения обязательства должника перед кредитором по договору ипотечного жилищного кредитования, то есть предметом ипотеки могут быть не только приобретённая квартира или жилой дом, но и строящийся жилой дом или квартира» [10].
- Срочность. Возврат кредита осуществляется в заранее установленный и зафиксированный в кредитном договоре срок, за исключением случаев, когда в договоре указываются «сроки возврата кредита». Датой возврата кредита будет являться дата возврата его последней части.
- Специальность. В связи с тем, что предмет ипотеки — это конкретный объект недвижимости или права на него, должно быть

дано точное описание данного объекта, определены сервитуты, доли собственников и т.п.

- Обязательность (принцип внесения). «Информация по ипотечному кредиту обязательно должна быть внесена в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН)». На основании п. 3 ст. 1 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» «Государственная регистрация прав на недвижимое имущество является единственным юридическим актом признания и подтверждения существования зарегистрированного права» [42].
- Гласность (публичность). На основании ст. 26 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» «Государственная регистрация ипотеки является публичной, а значит любое заинтересованное лицо может ознакомиться с данными ЕГРН» [43].
- Достоверность. Данные, содержащиеся в ЕГРН, являются основополагающими, достоверными, и соответственно, в отношении данного объекта недвижимости нет иных прав и правовых ограничений, помимо обозначенных. Строгость ведения реестров и ипотечных книг обеспечивает данный принцип.
- Приоритет (старшинство). На основании п. 1 ст. 43 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» очередность залогодержателей устанавливается на основании сведений Единого государственного реестра недвижимости о государственной регистрации ипотеки [43]. Это означает, что «предыдущий ипотечный кредита имеет приоритет над последующим и дает преимущество первого залогового права перед вторым в зависимости от времени внесения его в ЕГРН (в ипотечную книгу)».
- Бесповоротность. «Ипотечные обязательства возможно прекратить только в случаях, предусмотренных в законе или договоре, а при

оспаривании сохраняет свою силу и может быть опровергнута только судом» [10].

- Дифференцированность. Основой данного принципа является индивидуальный подход кредитной организацией к потенциальным заемщикам, а также разработку своей методики анализа их платежеспособности.
- Целевое назначение. Выдача ипотечного кредита осуществляется на определенную цель.
- Доступность. Огромное количество семей в России нуждаются в улучшении жилищных условий, но не имея других источников финансирования, могут воспользоваться ипотечным кредитом.

Рассмотрев данные принципы, можно сказать, что при их грамотном соблюдении возможно успешное и стабильное продвижение ипотечного кредитования в Российской Федерации.

Помимо принципов, сущность ипотечного жилищного кредитования раскрывают функции. Обозначим основные функции и дадим характеристики каждой из них.

Функции ипотечного жилищного кредитования:

- Распределительная. Прежде всего, ипотечный кредит выражает свою сущность через распределительную функцию. Данная функция означает перераспределение денежных средств между отраслями экономики, путем перевода свободных ресурсов одних субъектов в пользу других, ощущающих временный недостаток в денежных средствах.
- Инвестиционная. Данная функция проявляется через систему свободных средств населения. Данная функция способствует трансформации денежных средств населения, главной целью которого является накопления денежных средств для решения жилищных проблем, в инвестиции.

- Социальная. Данная функция направлена на удовлетворение потребности населения в улучшении жилищных условий.
- Координационная. Данная функция подразумевает установление взаимодействия между участниками ипотечного жилищного кредитования.
- Рефинансирования. Функция рефинансирования предполагает привлечение денежных средств заемщиков путем перехода (продажи) прав требования по действующим ипотечным кредитам другим специализированным организациям.
- Формирования рынка жилой недвижимости. Данная функция является основой развития ипотечного жилищного кредитования. Рост платежеспособности населения способствует увеличению числа сделок купли-продажи жилья с использованием заемных средств.

Для раскрытия правовой природы ИЖК, важно определить, что относится к предмету ипотеки. «Предметом ипотечного жилищного кредитования может выступать не только недвижимое имущество или права на него, но и недвижимое имущество, которое будет приобретено в будущем. Как уже говорилось ранее Гражданский кодекс допускает залог вещей, которые залогодатель приобретет в будущем. Таким образом, предметом ипотеки могут выступать как приобретенное недвижимое жилое имущество, так и строящаяся квартира или жилой дом» [10].

Пономарева Е.С. в своей научной статье определяет предмет ипотеки как «индивидуально-определенный объект недвижимого имущества со строго определенными и установленными границами, являющийся отдельным объектом права и состоящий на кадастровом учете в качестве недвижимого имущества. Кроме того, данный объект должен быть не ограниченным в обороте, иметь прочно неразрывную связь с землей (кроме морских, воздушных судов и космических объектов) и должен принадлежать

правообладателю на праве собственности или хозяйственного управления» [27].

Ст. 5 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» указывает перечень имущества, которое может быть предметом ипотеки [43].

Согласно данному перечню предметом ипотеки могут быть:

- земельные участки, за исключением земельных участков, указанных в статье 63 настоящего Федерального закона;
- 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;
- садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения;
- воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания;
- машино-места.

Машино-место является предметом ипотеки только с 2016 г. и согласно ст. 1 Градостроительного Кодекса Российской Федерации «является индивидуально-определенной частью здания или сооружения, предназначенной исключительно для размещения транспортного средства, которая не ограничена либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией и границы которой описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке» [8].

Ипотечное жилищное кредитование основывается на гражданско-правовых отношениях. Субъектный состав ипотечного жилищного кредитования можно разделить на две группы:

- правоотношения между залогодержателем и залогодателем;
- правоотношения между заемщиками и специальными субъектами, которыми могут быть кредитные или не кредитные,

государственные и (или) муниципальные организации специализированного назначения.

Постановление Правительства РФ от «О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации» дает полный перечень участников рынка ипотечного жилищного кредитования [30]. Рассмотрим отдельно каждый субъект и определим его основные функции.

Первыми основными субъектами являются заемщики и кредиторы. К заемщикам относятся физические лица, граждане Российской Федерации, заключившие кредитные договоры с банками (кредитными организациями) или договоры займа с юридическими лицами (не кредитными организациями), по условиям которых полученные в виде кредита средства используются для приобретения жилья. Обеспечением исполнения обязательств по договорам служит залог приобретаемого жилья (ипотека). К их функциям можно отнести создание потребности в кредитных ресурсах и направление средств на приобретение жилой недвижимости. К кредиторам относятся банки (кредитные организации) и иные юридические лица, предоставляющие заемщикам в установленном законом порядке ипотечные кредиты (займы). Функции кредиторов – это предоставление ипотечного кредита на основе оценки платежеспособности и кредитоспособности заемщика в соответствии с требованиями и условиями кредитования, оформление кредитного договора (договора займа) и договора об ипотеке, а также обслуживание выданных ипотечных кредитов.

Также к субъектам ИЖК можно отнести продавцов жилья, ведь они играют немаловажную роль в рынке недвижимости. К ним относятся физические и юридические лица, продающие жилые помещения, находящиеся в их собственности или принадлежащие другим физическим и юридическим лицам, по их поручению. Основными функциями продавцов недвижимости являются обеспечение необходимого объема предложения жилья на рынке и реализация имеющихся жилых помещений.

Также на рынке ИЖК действуют операторы вторичного рынка ипотечных кредитов (агентства по ипотечному жилищному кредитованию). Такие организации осуществляют множество функций. К ним можно отнести «рефинансирование кредиторов на основе установленных стандартов и требований, предъявляемых к процедурам ипотечного кредитования, привлечение средств инвесторов в сферу жилищного кредитования, выпуск эмиссионных ипотечных ценных бумаг, оказание кредиторам содействия во внедрении рациональной практики проведения операций ипотечного кредитования и в разработке типов ипотечных кредитов, более доступных для заемщиков и менее рискованных для кредиторов».

Для обеспечения безопасности сделки, а также сохранения недвижимого имущества, участвующего в ипотечной сделке на рынке ИЖК, действуют страховые компании. К ним относятся организации, имеющие лицензии, осуществляющие имущественное страхование (страхование заложенного жилья), личное страхование заемщиков и страхование гражданско - правовой ответственности участников ипотечного рынка. Их главной функцией является осуществление различных видов страхования: имущества, ответственности, жизни.

Для того, чтобы правильно сформировать ипотечный кредит необходимо задействовать оценщиков. Это юридические и физические лица, имеющие право на осуществление профессиональной оценки жилых помещений, являющихся предметом залога при ипотечном кредитовании. Их основная задача — это осуществление профессиональной оценки жилых помещений, являющихся предметом залога при ипотечном кредитовании.

Немаловажным субъектом ИЖК в данный момент являются риелторские фирмы. Такие юридические лица, являющиеся профессиональными посредниками на рынке купли - продажи жилья помогают в подборе вариантов купли-продажи жилья для заемщиков и продавцов. К тому же к главным фикциям риелторских фирм можно отнести

помощь в заключении сделок по купле-продаже, организация продажи жилья по поручению других участников рынка жилья, участие в организации проведения торгов по реализации жилья, на которое обращено взыскание.

Инфраструктурные звенья системы ипотечного кредитования, к которым можно отнести нотариат, паспортные службы, органы опеки и попечительства, юридические консультации и т.д., обеспечивают необходимое юридическое сопровождение сделок с жилыми помещениями, регистрируют граждан по месту жительства (в том числе в заложенных квартирах и домах), осуществляют защиту прав несовершеннолетних при заключении сделок с недвижимостью. Данный субъект ИЖК осуществляет большое количество важных функций, к которым можно отнести защиту прав участников ипотечного кредитования, обеспечение юридического сопровождения сделок с жилыми помещениями, регистрацию граждан по месту жительства (в т. ч. в заложенных квартирах и домах), защиту прав несовершеннолетних и недееспособных граждан при заключении сделок с недвижимостью.

Благодаря такому субъекту ИЖК как органы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним осуществляется регистрация сделок купли - продажи жилых помещений, оформление перехода прав собственности к новому собственнику, регистрация договоров об ипотеке и права ипотеки, а также хранение и предоставление информации по правам собственности и обременению залогом жилья всем участникам ипотечного рынка. К таким органам можно отнести государственные органы, обеспечивающие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Нельзя исключать и такой субъект как инвесторы. Инвесторами являются юридические и физические лица, приобретающие ценные бумаги, обеспеченные ипотечными кредитами, эмитируемые кредиторами или операторами вторичного рынка. К их числу относятся пенсионные фонды,

страховые компании, инвестиционные банки, паевые инвестиционные фонды и др. Приобретение ценных бумаг кредиторов и операторов вторичного рынка является основной функцией инвесторов.

Помимо всех указанных выше субъектов ИЖК следует выделить и такой важный субъект как Государство. Государство выступает в лице органов государственной власти и выполняет значимые для рынка ИЖК функции. Оно определяет концепцию развития системы ипотечного жилищного кредитования, формирует правовую базу для надежного и эффективного функционирования системы ипотечного кредитования, создает механизм социальной защиты заемщиков, проводит налоговую политику, стимулирующую участников рынка ипотечного кредитования, создает необходимые институты для организации рынка и участвует в управлении ими.

Участники ипотечного жилищного кредитования тесно взаимосвязаны между собой при осуществлении ипотечной сделки, поэтому каждый участник выполняет особую роль в функционировании рынка ипотечного жилищного кредитования.

1.3 Гражданско-правовое регулирование системы отношений ипотечного жилищного кредитования

Ипотечное кредитование в России долгое время не имело активного развития и сдерживалось отсутствием законодательной базы, регулирующей сделки с залоговой недвижимостью, а также отсутствием нормативно правовых актов, регулирующих организации, деятельность которых связана с недвижимостью. Поэтому, главной и основной задачей государства является создание законодательной базы, регулирующей систему ипотечного жилищного кредитования, то есть нормативное регулирование сделок с ипотечной недвижимостью с целью повышения доступности жилья для

Российских граждан, а также минимизация финансовых рисков, связанных с ипотечной недвижимостью.

В настоящее время ипотечное жилищное кредитование регулируется гражданским законодательством, федеральными законами, а также другими нормативно правовыми актами.

Рассмотрим нормативно правовые акты, регулирующие ипотечное жилищное кредитование в Российской Федерации.

Основополагающим нормативно правовым актом, регулирующим сделки с недвижимостью в Российской Федерации, является Конституция, принятая всенародным голосованием 12.12.1993 г. «Ст. 40 Конституции Российской Федерации закрепляет права граждан на жилище, а ст. 35 закрепляет права граждан на частную собственность, что дает гражданам возможность свободно владеть, пользоваться и распоряжаться своим жильем, выступать с ней на рынке недвижимости, а также создавать капитал в виде недвижимой жилой собственности» [18].

Следующим шагом в развитии ипотечного законодательства стало принятие первой и второй части Гражданского кодекса Российской Федерации 30.11.1994 г. и 26.01.1996 г. соответственно.

Общие правила о залоге содержатся в параграфе 3 главы 23 ГК РФ.

Ст. 128 ГК РФ закрепляет «виды объектов гражданских прав, ст. 131 ГК РФ говорит об обязательности государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, глава 7 регулирует права, связанные с ценными бумагами, глава 9 закрепляет понятия, виды и формы сделок, а главы 13,14,15 регулируют общие положения о праве собственности и другие вещные права, их приобретение и прекращение» [10].

Глава 23 ГК РФ закрепляет «общие положения об обязательствах, включая залог, а также обращения взыскания на заложенное имущество» [10].

ГК РФ в п. 1 ст. 334 законодательно закрепляет понятие «ипотека», где 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) [10].

27 глава ГК РФ ввела понятие договора и правила его заключения, а 30 глава отобразила основные положения, связанные с куплей-продажей [9].

Нормами гражданского кодекса РФ было предусмотрено не только создание, но и принятие других немаловажных специальных федеральных законов, регулирующих вопросы регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, включая регистрацию ипотеки. Так в 1997 г. был принят федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", который был непосредственно связан с кредитованием недвижимого имущества. В соответствии с ним была введена единая система регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, было признано, что государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права, а также указано, что государственной регистрации подлежат: право собственности на недвижимое имущество, сделки с недвижимостью, ограничения прав на недвижимое имущество (арест, ипотека, доверительное управление) и др. После того, как этот закон утратил свою законную силу, в 2015 г. был принят Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" [42].

Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» принятый 16.07.1998 г. является одним из основных законодательных актов, который регулирует систему отношений ИЖК. «Указанный закон расширил возможности использования ИЖК в качестве надёжного средства, обеспечивающего кредитные обязательства. Закон регулирует и устанавливает основания возникновения ипотеки, порядок заключения

ипотечного договора и др. В отдельных главах раскрыты порядок государственной регистрации ипотеки, важные положения о закладной, переход прав на имущество, заложенное по договору об ипотеке, уступке прав по договору об ипотеке, кроме того, отображен порядок передачи и залога закладной. Особое внимание уделяется главе, посвященной обращению взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке» [43].

Закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» определяет два вида ипотеки: «ипотека по договору» и «ипотека в силу закона». Такое разделение сложилось исторически по римскому праву. Базанов И.А. в своей книге отметил, что «кроме договорных ипотек, римское право знало целый ряд законных ипотек; эти ипотeki были действительны и тогда, когда собственник сам не знал о них ничего» [2].

Согласно п. 2 ст. 1 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» ипотека в силу закона – залог недвижимого имущества, возникающий на основании федерального закона. В данном случае, обременение имущества возникает при государственной регистрации права собственности на данное имущество, если иное не предусмотрено договором об ипотеке [43].

Перечислим случаи, при которых по гражданскому законодательству возникает ипотека в силу закона:

- при передаче недвижимого имущества по договору ренты (п. 1 ст. 587 ГК РФ) [9];
- при передаче недвижимого имущества по договору пожизненного содержания с иждивением (п. 2 ст. 601 ГК РФ) [9].
- при приобретении жилого дома или квартиры за счёт кредита банка (п.1 ст. 77 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)») [43];
- при покупке недвижимого имущества в кредит, в том числе с условием рассрочки платежа (п. 5 ст. 488 ГК РФ) [9];

- в случае, когда имущество, являющееся предметом ипотеки (как по договору, так и в силу закона), принудительно изымается государством у собственника и последнему предоставляется равноценное имущество (ст. 41 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)») [43];
- при приобретении или постройке жилого помещения полностью либо частично с использованием накоплений для жилищного обеспечения военнослужащих, предоставленных по договору целевого жилищного займа в соответствии с Федеральным законом от 20.08.2004 г. № 117-ФЗ "О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих" (п. 4 ст. 41 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)») [43];
- при возведении зданий или сооружений на ипотечном земельном участке (п. 1 ст. 65 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)») [43];
- в случае, если объект, который ранее был зарегистрирован как объект незавершенного строительства, будет регистрироваться как объект завершенного строительства, ипотека будет сохранять свою силу (ст. 76 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)») [43].

Только в случае заключения и регистрации трехстороннего договора купли-продажи, где сторонами будут являться кредитная организация, продавец и покупатель возможно возникновение ипотеки в силу закона. Продавец получает деньги на основании данного договора от кредитной организации, а не от покупателя недвижимости.

Одновременно с государственной регистрацией права собственности лица, чьи права обременяются ипотекой, осуществляется государственная регистрация ипотеки в силу закона, то есть регистрация ипотеки осуществляется без дополнительной оплаты госпошлины, а также без подачи

отдельного заявления. Права залогодержателя по ипотеке в силу закона могут быть удостоверены закладной (п. 2 ст. 20 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)») [43].

При заключении двух отдельных договоров (договор о предоставлении кредита банком и договор купли-продажи между сторонами сделки), такая зарегистрированная ипотека будет являться ипотекой по договору, а не ипотекой в силу закона.

На основании ст. 8 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» ипотекой по договору будет являться залог недвижимого имущества, возникающий на основании договора, заключённого между сторонами с соблюдением общих правил Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении договоров, а также положений настоящего Федерального закона [43].

Согласно п. 1 ст. 1 ФЗ «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 [43].

Залогодателем 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 пользовании.

Общие правила о залоге, содержащиеся в Гражданском кодексе Российской Федерации, применяются к отношениям по договору об ипотеке в случаях, когда указанным Кодексом или настоящим

Федеральным законом не установлены иные правила (п. 3 ст. 1 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)») [43].

С принятием Концепции развития ИЖК в Российской Федерации в 2000 г. оно начало приобретать законодательно-урегулированные черты. Данный документ стал основополагающим при создании системы долгосрочного ипотечного кредитования в России. Он включает в себя предоставление долгосрочных ипотечных кредитов, а также концепцию совершенствования законодательной и нормативной базы долгосрочного ипотечного жилищного кредитования [30].

Также к числу нормативно правовых актов, регулирующих систему ипотечного жилищного кредитования, можно отнести:

– «Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 188-ФЗ. На основании ст. 4 Жилищный кодекс в части ипотечного жилищного кредитования регулирует возникновение, осуществление, изменение, прекращение права владения, пользования, распоряжения жилыми помещениями [14].

– «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 № 136-ФЗ. В случае, если в качестве предмета залога выступает не только жилой дом, но и земельный участок, на котором он построен, применяется земельное законодательство [16].

– Постановление Пленума ВАС РФ от 17.02.2011 № 10 "О некоторых вопросах применения законодательства о залоге". Данное постановление дает разъяснение некоторым вопросам для арбитражного суда в том числе по вопросам обращения взыскания на предмет залога, а также его реализации [28].

– Постановление Правительства РФ от 26.08.1996 г. № 1010 «Об Агентстве по ипотечному жилищному кредитованию». Данное постановление «утверждает состав наблюдательного совета открытого акционерного общества «Агентство по ипотечному жилищному

кредитованию», который в свою очередь работает в целях реализации федеральной целевой программы «Свой дом» и привлечения внебюджетных финансовых средств для предоставления населению долгосрочных ипотечных кредитов на улучшение жилищных условий» [31].

– Федеральный закон от 01.03.2020 № 35-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам, связанным с распоряжением средствами материнского (семейного) капитала». Данным федеральным законом вносятся «дополнительные основания для распоряжения материнским (семейным) капиталом, а именно дополнить ст. 10 ФЗ "О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей" следующим содержанием: лицо, получившее сертификат, имеет право распорядиться средствами (частью средств) материнского (семейного) капитала в целях уплаты первоначального взноса и (или) погашения основного долга и уплаты процентов по кредитам или займам на приобретение (строительство) жилого помещения, включая ипотечные кредиты, предоставленным по кредитному договору (договору займа), путем подачи заявления о распоряжении в кредитную организацию или единый институт развития в жилищной сфере, предоставившие указанные кредиты (займы)» [38]-[46].

– Федеральный закон от 02.12.1990 № 395-1 «О банках и банковской деятельности». На основании ст. 2 ФЗ № 395-1 «Правовое регулирование банковской деятельности осуществляется Конституцией Российской Федерации, настоящим Федеральным законом, Федеральным законом "О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)", другими федеральными законами, нормативными актами Банка России» [39].

– Федеральный закон от 03.07.2019 № 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». Согласно п. 1 ст. 1 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)» [40].

– Федеральный закон от 11.11.2003 № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах». На основании ст. 1 настоящим Федеральным законом регулируются отношения, возникающие при выпуске, эмиссии, выдаче и обращении ипотечных ценных бумаг, за исключением залоговых, а также при исполнении обязательств по указанным ипотечным ценным бумагам [41].

– Федеральный закон от 20.08.2004 № 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих». Настоящий Федеральный закон регулирует отношения, связанные с формированием, особенностями инвестирования и использования средств, предназначенных для жилищного обеспечения военнослужащих, а также для иных целей в случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом (ст. 1 ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих») [44].

– Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» [47].

Для эффективного формирования ИЖК необходимо тщательно, всесторонне, а также грамотно формировать нормативно-правовую базу данной системы. Для этого создаются различные нормативные документы,

позволяющие устранить некоторые проблемы и препятствия, с которыми сталкивается ИЖК в своем функционировании.

Глава 2 Понятие и структура кредитного договора

2.1 Состав и форма кредитного договора

Важной составляющей ИЖК является договор об ипотеке. Он является обязательным условием при заключении ипотечной сделки. Рассмотрим понятие и основные особенности ипотечного договора.

Договор об ипотеке (далее – договор) — это официальное соглашение, подтверждающее получение ссуды на покупку жилого имущества под залог такого имущества или залог другого имеющегося имущества, фиксирующий условия данного соглашения, а также порядок погашения кредита. Сторонами такого договора являются кредитор (залогодержатель) и заемщик (залогодатель).

Особенностями такого договора является то, что заемщик вправе использовать залоговое имущество на протяжении всего срока действия договора, однако в некоторых случаях кредитная организация имеет право на особые условия, например запрет использования недвижимости для получения других кредитов, сдачи недвижимости в наем, перепланировки помещений и др. В соответствии с п. 1 ст. 432 Гражданского кодекса такой договор может быть заключен только в том случае, если между сторонами достигнуто соглашение по всем пунктам и условиям договора [10].

Законодатель устанавливает особые требования не только к форме договора, но и к его содержанию. Так, согласно ст. 8 Закона об ипотеке, ипотечный договор должен быть заключен с учетом общих правил, предусмотренных гражданским законодательством [43].

Из чего следует, что к договору применяются правила, установленные главой 9 Гражданского кодекса о сделках, главы 27-29 регулируют общие

положениях о договоре, а главы 21-26 регулируют обязательства, возникшие из ипотечного договора [10].

Ст. 9 Закона об ипотеке отражает содержание договора об ипотеке [43]. Установленный перечень соответствует требованиям к условиям и форме договора, указанным в п. 1 ст. 339 Гражданского кодекса [10]. Однако, существенным отличием является отсутствие отметки о том, у кого находится заложенное имущество. Закон об ипотеке в ст. 1 определяет, что такое имущество находится у залогодателя в пользовании и владении.

Таким образом, ипотечный договор должен содержать следующие существенные условия:

- Предмет договора ипотеки. Который включает в себя наименование, описание и местонахождение имущества, позволяющие идентифицировать предмет ипотеки. Указывается правовое основание, в силу которого имущество принадлежит залогодателю, и наименование органа, зарегистрировавшего это право. Если предмет залога является право аренды имущества или его части, то в обязательном порядке в договоре об ипотеке указываются реквизиты договора аренды и срок аренды имущества.
- Оценочная стоимость предмета ипотеки. По соглашению сторон в договоре указывается оценочная стоимость предмета ипотеки как рыночная, так и иная (залоговая, оценка независимого оценщика и др.) в денежном выражении. Как правило, оценка имущества осуществляется в соответствии с требованиями Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Если предмет залога является объект незавершенного строительства, то оценке подлежит рыночная стоимость данного объекта.

- Существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой. «Такое обязательство указывается в договоре вместе с его суммой, сроком исполнения и основанием возникновения. В случае, если сумма обеспечиваемого ипотекой обязательства подлежит определению в будущем, в договоре указывается порядок и другие условия ее определения. В случае, обеспечения обязательства по частям, в договоре указываются сроки (периодичность) платежей, их размеры или условия, определяющие размеры платежей. В случае, основания обязательства на каком-либо другом договоре, указываются его стороны, дата и место заключения» [43].

Если права залогодержателя удостоверяются закладной, то это указывается в договоре об ипотеке, за исключением случаев выдачи закладной при ипотеке в силу закона (п. 6 ст. 9 Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)») [43].

Договор должен быть составлен в письменной форме, нотариальное удостоверение договора не требуется. В силу п. 1 ст. 10 Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» договор ипотеки подлежит обязательной государственной регистрации и считается заключенным с момента его регистрации [43]. Несоблюдение требований к форме и регистрации договора влечет его недействительность (п. 3 ст. 339 ГК РФ) [10].

Обязательным по законодательству является государственная регистрация ипотечного договора, его письменная форма, кроме того, такой договор считается заключенным с момента регистрации в государственном органе. Нотариальное удостоверение договора не требуется. (ст. 10 закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)») [43]. В случае соблюдения формы договора об ипотеке это повлечет за собой его недействительность (п. 3 ст. 339 ГК РФ) [10].

2.2 Порядок государственной регистрации ипотеки

Требования к порядку осуществления государственной регистрации ипотеки установлены Федеральным законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)», в частности статьей 10 названного закона, а также Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости». В соответствии со ст. 19 Закона об ипотеке ипотека подлежит регистрации в Едином государственном реестре недвижимости [43].

Согласно п. 3 ст. 1 Закона «О государственной регистрации недвижимости»: «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». В п. 5 этой же статьи сообщается о том, что оспорить государственную регистрацию возможно только в судебном порядке, так как данная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права [42].

Регистрация ипотеки осуществляется Федеральной службой государственной регистрации кадастра и картографии (далее - Росреестр) по совместному заявлению сторон договора ипотеки и вносится в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН). Перечень полномочий Росреестра, позволяющих службе осуществлять регистрацию договоров ипотеки, указан в п. 5 Постановления Правительства № 457 «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии» [29].

Основными функциями Росреестра являются: государственная регистрация прав на недвижимое имущество, ведение ЕГРН и предоставление сведений из него. Сведения, содержащиеся в ЕГРН, являются общедоступными (п. 5 ст. 7 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости») [42]. В ЕГРН содержатся сведения о правах на объекты

недвижимости (существующих или прекращенных), данные об объектах недвижимости, а также информация о правообладателях.

В случае если договор об ипотеке не отвечает какому-либо требованию, предусмотренному ст. 9 Закона об ипотеке, то такой договор не подлежит государственной регистрации, что в свою очередь недействительность незарегистрированного договора [43].

Касаемо порядка регистрации ипотеки в силу договора об ипотеке и ипотеки в силу закона, можно отметить следующее. Ипотека в силу закона, как и ипотека в силу договора также подлежит государственной регистрации.

Согласно ст. 11 Закона об ипотеке государственная регистрация ипотеки является основанием для внесения соответствующей записи в ЕГРН [43]. Имущественные права залогодержателя в отношении предмета залога возникают с момента внесения записи об ипотеке в ЕГРН, кроме случаев, если обязательство, обеспечиваемое ипотекой, возникло после регистрации ипотеки. В таком случае права залогодержателя возникают с момента возникновения обязательства.

Осуществление государственной регистрации ипотеки по договору основывается на совместном заявлении сторон договора, при этом должны быть предоставлены следующие документы:

- документ, удостоверяющий личность заявителей;
- договор об ипотеке и его копия;
- документы, указанные в договоре в качестве приложений;
- документ, удостоверяющий оплату госпошлины;
- иные документы, предусмотренные законодательством РФ.

Предоставление документов осуществляется в двух экземплярах – подлинник и копия [43].

Основанием для внесения записи в ЕГРН является регистрация договора, влекущего возникновение ипотеки в силу закона (ст. 11 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)») [42]. В данном случае необходимо подать

совместное заявление залогодержателя и залогодателя без оплаты государственной пошлины, при этом должны быть предоставлены следующие документы:

- документ, удостоверяющий личность заявителей;
- договор, влекущий возникновение ипотеки в силу закона (купли-продажи с использованием кредитных средств);
- документы, указанные в договоре в качестве приложений;
- документ, удостоверяющий оплату госпошлины за регистрацию права;
- в случае, если права залогодержателя удостоверяются закладной, то в регистрирующий орган представляются закладная, а также документы, указанные в закладной в качестве приложений;
- иные документы, предусмотренные законодательством РФ.

Предоставление документов осуществляется в двух экземплярах – подлинник и копия. При регистрации ипотеки в силу закона госпошлина не уплачивается [43].

Не является обязательным нотариальное удостоверение договора купли-продажи. Оно возможно только по соглашению сторон и в добровольном порядке. Исключительные случаи, подлежащие нотариальному удостоверению являются сделки с распоряжением недвижимостью в случае опеки, ограниченной дееспособности или несовершеннолетием гражданина, а также сделки, связанные с отчуждением долей в праве общей собственности (ст. 54 ФЗ "О государственной регистрации недвижимости») [42]. Кроме того, в случае если жилой дом или квартира, которые являются предметом залога, находятся в собственности несовершеннолетних, ограниченно дееспособных или недееспособных граждан, находящихся под опекой или попечительством, необходимо согласие органов опеки и попечительства (п. 2 ст. 37 ГК РФ) [10].

За государственную регистрацию ипотеки и совершение юридически значимых действий при ее осуществлении предусмотрена государственная пошлина, определяемая в размере, установленном Налоговым кодексом РФ. Таким образом, госпошлина за регистрацию ипотеки на основании пп. 22 п. 1 ст. 333.33 Налогового кодекса РФ составляет 2 000 рублей для физических лиц, 22 000 рублей для юридических лиц. Согласно пп. 28 п. 1 ст. 333.33 Налогового кодекса РФ за государственную регистрацию ипотеки, а также внесения в ЕГРН записи об ипотеке как обременения объекта недвижимости государственная пошлина составляет 1 000 рублей для физических лиц и 4 000 рублей для организаций. В случае если регистрация прав осуществляется в электронном виде, размер государственной пошлины уменьшается на 30% [23].

Рассмотрим сроки предоставления услуги по регистрации ипотеки. Государственная регистрация ипотеки происходит в определённый Законом «О государственной регистрации недвижимости» срок. Так, при регистрации жилых помещений установлен ускоренный срок регистрации. При предоставлении документов в Росреестр срок регистрации составляет 5 рабочих дней, при предоставлении документов в МФЦ – семь рабочих дней. В случае нотариально-удостоверенной сделки – три дня при подаче документов в Росреестр, пять дней при подаче документов в МФЦ, при подаче в электронном виде – услуга оказывается в течение одного рабочего дня, следующего за днем поступления документов для регистрации [42].

Срок государственной регистрации исчисляется со следующего рабочего дня после даты приёма документов (ст. 191 ГК РФ) [10].

Осуществление регистрация ипотеки и внесение записи в ЕГРН должно быть произведено в течение одного месяца со дня поступления документов в регистрирующий орган.

Днем возникновения ипотеки или датой государственной регистрации ипотеки считается день, когда была внесена соответствующая регистрационная запись в ЕГРН. Для третьих лиц ипотека считается возникшей с момента ее государственной регистрации (п. 7 ст. 20 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)») [43]. На основании договора вносятся следующие данные в регистрационную запись: сведения о первоначальном залогодержателе, предмете ипотеки, сумме обязательства, сведения о закладной (при наличии). Соответствующая запись о регистрации ипотеки вносится в договор об ипотеке, а если имеет место ипотека в силу закона, то запись вносится в документ, являющийся основанием возникновения права собственности. Такая запись должна содержать полное наименование регистрирующего органа, дату и место регистрации, а также номер регистрации. Такую запись заверяют подписью должностного лица, после чего скрепляют печатью учреждения юстиции [43].

На основании ст. 352 Гражданского кодекса залог прекращается с прекращением обеспеченного кредитного обязательства [10].

Согласно ст. 25 Закона об ипотеке регистрационная запись об ипотеке погашается в течение трех рабочих дней с момента предоставления следующих документов:

Если выдана закладная:

- совместного заявления залогодателя и законного владельца закладной с одновременным представлением документальной закладной или выписки по счету депо при условии, что документальная закладная обездвижена или выдавалась электронная закладная;
- заявления законного владельца закладной с одновременным представлением документальной закладной или выписки по счету депо при условии, что документальная закладная обездвижена или выдавалась электронная закладная;

Если закладная не выдана:

- совместное заявление залогодателя и залогодержателя;
- заявление залогодержателя [43].

Иных документов, для погашения регистрационной записи об ипотеке не требуется, в том числе и оплата государственной пошлины.

2.3 Закладная

Закладная – это ценная бумага, особенности которой отражаются в ст. 13 Закона об ипотеке. В частности, в статье указано, что закладная – это именная ценная бумага, удостоверяющая право залогодержателя на получение исполнения по денежным обязательствам, обеспеченным ипотекой, без представления других доказательств существования этих обязательств, а также право залога на имущество, обремененное ипотекой [43].

Так, владелец ценной бумаги вправе требовать исполнения обязательства при предъявлении одного единственного документа - закладной, по умолчанию подтверждающей право ее владельца на предмет залога. Стоит отметить, что закладная удостоверяет права залогодержателя не только по договору об ипотеке, но и по ипотеке в силу закона.

Согласно п. 1 ст. 17 Закона об ипотеке в случае, если должник или залогодатель потребует предъявить документальную закладную у его владельца, то владелец обязан ее предоставить. Соответственно, если обязанное лицо не потребует, то необходимости предъявлять данную ценную бумагу нет [43]. Тогда возникает противоречие в том, что закладная является ценной бумагой. Так, ст. 142 Гражданского кодекса говорит нам о том, что осуществление и передача обязательственных прав возможна только при предъявлении документальной ценной бумаги [10]. Данная особенность — это

не прихоть должника, а правило, установленное законом. Тогда возникает вопрос, можно ли считать закладную ценной бумагой?

Для устранения противоречий, предлагается внести изменение в ст. 17 Закона об ипотеке, а именно дополнить ее тем, что предъявление документарной закладной является обязательным условием за исключением тех случаев, если при залоге закладной она передана в депозит нотариуса, закладная заложена с передачей ее залогодержателю закладной, на документарной закладной сделана отметка о ее обездвижении, обязанное лицо об этом было уведомлено или выдана электронная закладная.

В соответствии с п. 7 ст. 13 Закона об ипотеке: «Закладная составляется залогодателем, а если он является третьим лицом, также и должником по обеспеченному ипотекой обязательству. Закладная выдается первоначальному залогодержателю органом регистрации прав после государственной регистрации ипотеки. Закладная может быть составлена и выдана залогодержателю в любой момент до прекращения обеспеченного ипотекой обязательства. Если закладная составляется после государственной регистрации ипотеки, в орган регистрации прав представляется совместное заявление залогодержателя и залогодателя, а также закладная, которая выдается залогодержателю в течение одного дня с момента обращения заявителя в орган регистрации прав либо в течение одного дня с момента получения таких документов органом регистрации прав от многофункционального центра». Обязанными по закладной лицами являются должник по обеспеченному ипотекой обязательству и залогодатель [43].

1 июля 2018 г. в закон были внесены изменения в части составления закладной. Стало возможным оформление закладной не только в документарном виде, но и в электронном. К электронным закладным применяются правила о документарной закладной, если иное не предусмотрено законом (п. 1 ст. 13.2 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)») [43].

П. 8 ст. 13.3 Закона об ипотеке отражает возможность выдачи электронной закладной взамен документарной, однако документарной закладной нельзя заменить электронную [43]. В первом случае, когда заменяется документарная закладная на электронную, документарная остается в архиве, и в случае ее утери остается ее электронный формат, позволяющий сохранить все данные по ипотечной сделке, однако то, что документарной закладной нельзя заменить электронную является проблемой. Несмотря на высокую защищенность компьютерной системы, очень часто происходят технические проблемы и возрастает вероятность потери информации, поэтому очень актуально было бы ввести возможность замены электронной закладной на документарную. Это будет дополнительным гарантом при непредвиденных ситуациях, таких как сбои внутри системы хранения электронных закладных, поломки технических средств, необходимых для осуществления доступа в электронные хранилища и др. Исходя из вышесказанного, считаю, что необходимо внести в статью 13.3 Закона об ипотеке положение о возможности ведения одновременно двух закладных – электронной и документарной, что позволит сторонам по кредитному договору осуществлять свои обязательства без опасения утраты каких-либо данных. А в случае утери этих данных, это позволит гораздо оперативнее их восстановить.

Электронная закладная формируется путем заполнения формы установленного образца в Росреестре или на сайте Государственных услуг. Залогодатель подписывает закладную с помощью усиленной квалифицированной электронной подписи, после чего отправляет ее в регистрирующий орган, где заверяется данный документ. Он будет храниться в депозитарии, то есть в электронном хранилище данных, которое подтверждает права владельцев ценных бумаг, а сведения и о нем будут внесены в информацию об ипотечной сделке. Следует также отметить, что депозитарий — это важный профессиональный субъект рынка ценных бумаг,

который занимается хранением сертификатов ценных бумаг, а также осуществляет учет перехода прав собственности на ценные бумаги.

Закладная должна состоять из следующих обязательных элементов:

- Слово "закладная", включенное в название документа;
- Имя залогодателя, его данные - для физического лица, полное наименование залогодателя, указание места нахождения, идентификационного номера налогоплательщика и основного государственного регистрационного номера - для юридического лица;
- Имя первоначального владельца закладной, его данные - для физического лица, полное наименование залогодержателя, указание места нахождения, идентификационного номера налогоплательщика и основного государственного регистрационного номера - для юридического лица;
- Название кредитного договора или иного денежного обязательства, исполнение которого обеспечивается ипотекой, с указанием даты и места заключения такого договора или основания возникновения, обеспеченного ипотекой обязательства;
- Имя должника по обеспеченному ипотекой обязательству, если должник не является залогодателем его данные - для физического лица, полное наименование, указание места нахождения, идентификационного номера налогоплательщика и основного государственного регистрационного номера - для юридического лица;
- Сумма обязательства, сумма процентов, если они предусмотрены;
- Срок уплаты суммы обязательства, обеспеченной ипотекой, а если эта сумма подлежит уплате по частям - сроков (периодичности) соответствующих платежей и размера каждого из них либо условий, позволяющих определить эти сроки и размеры платежей (план погашения долга);
- Достаточное для идентификации описание объекта недвижимости;

- Оценочная стоимость предмета ипотеки;
- Право, в силу которого имущество, являющееся предметом ипотеки, принадлежит залогодателю, органа, зарегистрировавшего это право, номер и дата регистрации;
- Обременение предмета ипотеки правом пожизненного пользования, аренды, сервитутом, правом третьих лиц;
- Подпись залогодателя и, если он не является должником, также подпись должника по обеспеченному ипотекой обязательству;
- Сведения о государственной регистрации ипотеки;
- Дата выдачи закладной;
- Иные данные по соглашению сторон [43].

Электронная закладная помимо данных сведений, должна содержать номер счета депо, наименование депозитария, в который электронная закладная передается на хранение, адрес его электронной почты, посредством которого орган регистрации прав осуществляет связь с указанным депозитарием, а также иную информацию, необходимую для зачисления электронной закладной на указанные счета депо.

В случае отсутствия обязательных позиций, отраженных в ст. 14 Закона об ипотеке, такой документ не будет являться закладной и не будет выдаваться залогодержателю [43].

К закладной можно приложить документы, которые необходимы для осуществления своих прав залогодержателем, если они будут определять условия ипотеки.

Законодатель устанавливает возможность восстановить утраченную закладную. Дубликат документарной закладной выдается органом регистрации прав путем вручения лицу, утратившему закладную. Восстановление прав на утраченную обездвиженную документарную закладную производится на основании выдаваемой соответствующим депозитарием справки о последнем владельце закладной с указанием факта

утраты данной закладной (ст. 18 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)») [43].

Важным положением закона об ипотеке является возможность регистрации владельца закладной в ЕГРН в качестве залогодержателя (п. 1 ст. 18 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)») [43]. Это значительно обезопасит его в случае утери закладной. Ему не придется доказывать свои права, а также будет упрощена процедура обращения в суд, если это будет необходимо. Поэтому, предлагается сделать регистрацию владельца закладной в ЕГРН в качестве залогодержателя обязательной и проводить ее вместе с регистрацией основной сделки по ипотеке.

Подводя итог вышеизложенного, можно отметить, что институт закладной в настоящее время имеет как положительные стороны, так и отрицательные ввиду противоречащих норм права. Так, перевод закладной в электронную форму может в значительной мере помочь сократить время при оформлении ипотечной сделки, а также минимизировать риски при утере данной ценной бумаги. Однако, несмотря на положительные стороны остаются открытыми вопросы в части одновременной выдачи документарной и электронной закладной, обязательном предъявлении закладной как особенность ценной бумаги, а также права обязательной регистрации владельца закладной в качестве залогодержателя. Устранив данные противоречия, институт закладной будет наиболее эффективен в своей реализации и функционировании.

Глава 3 Проблемы правового регулирования обращения взыскания

на имущество, находящееся в залоге по ипотечному договору.

3.1 Основания для обращения взыскания на имущество, находящееся в залоге

Ипотечное жилищное кредитование (далее - ИЖК) является одним из доступных и наиболее популярным механизмом приобретения недвижимого имущества наряду с другими менее распространенными способами. Несмотря на свою популярность, ИЖК имеет ряд недостатков, в том числе в сфере правового регулирования, имеющего ряд недостатков, которые зачастую являются причиной неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договорам.

На практике встречаются случаи, при которых граждане, заключившие ипотечный договор не в силах исполнить взятые на себя обязательства, в результате чего допускают просрочки по внесению очередных платежей или вовсе перестают погашать задолженность.

Рассмотрим случаи, при которых залогодержатель имеет право требовать досрочного исполнения обязательства, обеспеченного ипотекой.

Основания для обращения взыскания на заложенное имущество указаны в ст. 50 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Так, обращение взыскания может быть основано на неисполнении или на ненадлежащем исполнении обязательства как полностью, так и в части [43].

Кроме этого, основанием для обращения взыскания на заложенное имущество может являться введение процедур, применяемых в деле о банкротстве в порядке, предусмотренном Законом № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» [45].

Обратить взыскание на указанное имущество возможно только в случае систематического нарушения установленных сроков погашения

задолженности, даже при незначительной просрочке, в том случае, если были нарушены сроки внесения платежей более трех раз в течение двенадцати месяцев (ст. 54.1 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)») [43].

В правоприменительной практике особо принимается во внимание то, что лицо, нарушившее взятое на себя обязательство, несет ответственность в соответствии с законодательством об ипотечном кредитовании.

Решением Стерлитамакского городского суда Республики Башкортостан от 30.07.2020 г. по делу № № 2 – 3777/2020 было установлено следующее.

Между ПАО «РОСБАНК» и Валитовым Р.Ф., Валитовой Р.А. заключен кредитный договор, на основании которого Валитову Р.Ф., Валитовой Р.А. был предоставлен кредит для приобретения квартиры на сумму 1 770 000 руб., сроком на 302 месяца, под 10,75% годовых.

В свою очередь, заемщики на условиях ответственности взяли на себя обязанность вернуть кредитору полученный кредит, а также уплатить проценты за пользование кредитом в размере, в сроки и на условиях договора.

ПАО «РОСБАНК» надлежащим образом исполнил обязательства по предоставлению денежных средств.

В нарушение условий кредитного договора, Валитов Р.Ф., Валитова Р.А. не исполняли свои обязательства по кредитному договору, в связи с чем, истцом в адрес ответчиков были направлены требования о возврате кредитной задолженности, которые остались без исполнения.

В качестве обеспечения полного и своевременного исполнения обязательств по договору заемщики предоставили кредитору: объект недвижимости в залог - квартиру.

Установлено, что недвижимое имущество - квартира, приобретенная в общую долевую собственность ответчиками Валитовым Р.Ф. и Валитовой Р.А. на денежные средства, предоставленные ПАО «Сбербанк России» по

кредитному договору, была заложена по ипотеке. Законным владельцем закладной, по которой является истец ПАО «Росбанк».

Анализируя данные обстоятельства суд счел, что исковые требования ПАО «Росбанк» об обращении взыскания на имущество, находящееся в залоге – квартиру, подлежат удовлетворению [36].

Представленный пример из судебной практики указывает на то, что преимущественное право при взыскании имущества имеет залогодержатель закладной.

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. Кроме того, отказ последует в тех случаях если период просрочки исполнения обязательства составил менее трех месяцев, а сумма неисполненного обязательства будет составлять менее пяти процентов от стоимости заложенного имущества. При отказе в обращении взыскания прекращение ипотеки не последует, а взыскание в судебном или внесудебном порядке станет возможным после устранения указанных обстоятельств (ст. 54.1 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)») [43].

Важно отметить, что в случае расхождения условий договора об ипотеке и условий обеспеченного ипотекой обязательства в отношении требований, которые могут быть удовлетворены путем обращения взыскания на заложенное имущество, предпочтение отдается условиям договора об ипотеке.

Следует отметить, что лица, имеющие договорное, законное или вещное права на имущество, могут участвовать при рассмотрении дела об обращении взыскания на него. Такими лицами могут быть члены семьи собственника жилья, наниматели, а также лица, в чью пользу установлен сервитут, право пожизненного пользования и др. (ст. 53 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)») [43].

В решении об обращении взыскания суд должен определить и указать следующие данные:

- Подлежащие к уплате залогодержателю суммы, которые определяются из стоимости заложенного имущества. Если такие суммы начислялись в процентах, то указывается сумма, на которую начисляются данные проценты, их размер, а также период начисления. В данном решении не указываются суммы расходов по реализации и охране заложенного имущества.

- Данные о заложенном имуществе (наименование, кадастровый номер, местонахождение, номер записи о праве в ЕГРН).

- Порядок, а также способ реализации имущества, находящегося в залоге и на которое обращается взыскание. При заключении между сторонами соглашения, устанавливающего порядок реализации такого имущества, то при определении способа реализации предмета залога суд основывается на условиях данного соглашения.

- Начальная продажная цена заложенного имущества при его реализации. При наличии соглашения между сторонами в ходе рассмотрения дела определение продажной цены на публичных торгах основывается на этом соглашении, в случае спора – судом. Начальная продажная цена может быть установлена оценщиком в размере восьмидесяти процентов рыночной стоимости такого имущества, определенной в отчете оценщика.

- В случае необходимости определяются меры по обеспечению сохранности имущества до его реализации.

- Особые условия проведения публичных торгов [43].

Законодатель дает возможность устранения причин, которые повлекли за собой реализацию заложенного имущества, в виде отсрочки реализации имущества. Если деятельность залогодателя не связаны с предпринимательской, то независимо от того, какое имущество им заложено

по договору ипотеки, то при наличии уважительных причин он может подать заявление об отсрочке реализации заложенного имущества на срок до одного года.

При определении срока отсрочки, суд также учитывает и то, что сумма подлежащих удовлетворению требований не должна превышать стоимость заложенного имущества по оценке, указанной в отчете независимого оценщика или решении суда на момент реализации такого имущества.

Отметим, что во время такой отсрочки начисляются проценты, а также неустойка, причитающаяся кредитору. Поэтому должник обязан погасить все долги. Кроме того, отсрочка не должна застрагивать права и обязанности сторон по обязательству.

Отмена решения об обращении взыскания возможна в том случае, если должник в пределах отведенного ему времени удовлетворит все требования кредитора в полном объеме.

В том случае, если отсрочка влечет за собой существенное снижение финансового положения залогодержателя или при возбуждении в отношении кого-либо из сторон сделки дела о признании его несостоятельным (банкротом) не допускается отсрочка реализации имущества, заложенного по договору ипотеки (ст. 54 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)») [43].

Обращение взыскания на имущество, находящееся в залоге, реализуется двумя способами. Взыскание может быть обращено в судебном и внесудебном порядке. Рассмотрим каждый из них подробно.

3.2 Судебный и внесудебный порядки обращения взыскания на имущество, находящееся в залоге

Согласно ст. 55 закона «об ипотеке (залоге недвижимости)» такой способ возможен, в том случае, если это предусмотрено договором об ипотеке либо договором, влекущим за собой возникновение ипотеки в силу закона, или если права залогодержателя удостоверены закладной. Для того

чтобы была возможность обращения взыскания во внесудебном порядке должны быть соблюдены определенные условия. В закладной, в договоре об ипотеке или договоре, влекущем за собой возникновение ипотеки в силу закона, на основании которых выдается закладная должны содержаться сведения об условиях обращения взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке. Такие договоры должны быть нотариально удостоверены. Также такой способ допускается на основании нотариально удостоверенного договора об ипотеке или нотариально удостоверенного договора, влекущего за собой возникновение ипотеки в силу закона по исполнительной надписи нотариуса [43].

На основании исполнительной надписи нотариуса, согласно закону, допускается совершение регистрационных действий по внесению сведений в ЕГРН в отношении предмета ипотеки, на который обращено взыскание во внесудебном порядке.

При совершении исполнительной надписи действия нотариуса регулируют Основы законодательства Российской Федерации о нотариате. Так, согласно ст. 35 данных основ нотариус вправе совершать исполнительные надписи [26]. Также данный документ регламентирует по каким документам производится внесудебный порядок взыскания, а также особенности совершения такой надписи. Хочется отметить, что область применения надписи ограничена и, соответственно, не всегда помогает решить спор во внесудебном порядке. Согласно ст. 91 исполнительная надпись совершается, если со дня, когда обязательство должно было быть исполнено, прошло не более чем два года [26]. Если сослаться на гражданское законодательство, то для реализации своих прав во внесудебном порядке отводится гораздо меньше времени, чем при обращении в суд, так как срок исковой давности составляет три года (ст. 196 ГК РФ) [10]. Таким образом анализируя вышесказанное можно сказать о проблеме такого вида защиты залогодержателя как внесудебный порядок обращения взыскания на

имущество, находящееся в залоге. Для устранения этой проблемы предлагается увеличить срок совершения такой надписи и сделать его равным сроку исковой давности, а именно три года. Так как защита прав во внесудебном порядке гораздо проще по своей процедуре чем судебная, то возможность увеличения срока совершения исполнительной надписи поможет осуществлять реализацию заложенного имущества в более быстрые сроки.

Говоря о внесудебном способе обращения взыскания, следует упомянуть о том, когда такой способ не допускается.

Так, согласно ст. 349 Гражданского кодекса, внесудебный порядок обращения взыскания не допускается в следующих случаях:

- заложенное имущество является единственным принадлежащим на праве собственности жильем или единственным пригодным для проживания должника и его семьи, за исключением случаев заключения после возникновения оснований для обращения взыскания соглашения об обращении взыскания во внесудебном порядке;

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

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

- имущество заложено в обеспечение исполнения разных обязательств нескольким залогодержателям, за исключением случая, когда соглашением всех созалогодержателей с залогодателем предусмотрен внесудебный порядок обращения взыскания [10].

Закон об ипотеке в ст. 55 отметил дополнительные случаи невозможности обращения взыскания во внесудебном порядке, к ним можно отнести:

- предметом ипотеки является имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности;
- право залогодателя на заложенное имущество не зарегистрировано в ЕГРН;
- предметом ипотеки является имущество, имеющее значительную историческую, художественную или иную культурную ценность для общества [43].

Обращение взыскания на имущество, находящееся в залоге во всех вышеуказанных случаях, осуществляется в судебном порядке. Ничтожными считаются соглашения, заключенные с нарушением вышеперечисленных условий.

В случаях обращения взыскания на недвижимость, находящуюся в залоге в судебном порядке, необходимо подать иск в суд в соответствии с правилами о подсудности дел, установленными процессуальным законодательством (ст. 52 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)») [43]. В зависимости от того, между кем рассматриваются споры, иск можно подать в арбитражный суд или суд общей юрисдикции. Согласно ст. 28 Арбитражного процессуального кодекса арбитражные суды рассматривают споры, возникшие между юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями [1]. Суды общей юрисдикции рассматривают споры с участием физических лиц (ст. 22 Гражданского процессуального кодекса РФ) [11].

При анализе судебной практики судов общей юрисдикции и арбитражных судов по делам об обращении взыскания на заложенное имущество по договору об ипотеке было выявлено много неоднозначных ситуаций. Так, например, часто встречаются необоснованные отказы в

обращении взыскания, процедура рассмотрения дел затягивается достаточно на длительный срок, а также могут ущемляться права кредиторов. Для того, чтобы избежать таких ситуаций существуют альтернативные методы решения споров.

Для решения спора без участия арбитражного или суда общей юрисдикции в ипотечном договоре должна быть третейская оговорка или другое соглашение сторон. В таком случае спор решается в третейском суде, а стороны договора не могут обратиться в суд общей юрисдикции. Решение третейского суда является обязательным, а контроль за его исполнением осуществляют органы государственной исполнительной службы. В случае, если решение третейского суда не устраивает одну из сторон, можно его оспорить, однако сделать это достаточно сложно. Рассмотрим судебную практику по данному вопросу. Данилова С.М. обратилась в Октябрьский районный суд г. Новосибирска с иском к ООО "Ваш Инвестор» о признании договора займа, договора залога (ипотеки) недействительными ссылаясь на то, что между сторонами был заключен договор займа в котором было установлено, что однокомнатная квартира предоставлена в качестве обеспечения обязательств и обеспечивается договор залога (ипотеки), на сумму 150 000 рублей на срок 12 месяцев под 6 % в месяц (72% в год). Между сторонами было заключено соглашение о разрешении споров в третейском суде. Третейский суд рассмотрел дело о взыскании сумм по договору займа и обращении взыскания на предмет залога и вынес решение в пользу ответчика. Истец посчитал решение третейского суда недействительным, однако в соответствии со ст. 421 ГПК РФ основания для отмены решения третейского суда по данному делу отсутствуют. Поэтому районный суд также отказал Даниловой С.М. в удовлетворении исковых требований [34].

Исходя из вышеуказанного случая, а также другой судебной практики по решениям третейских судов можно сделать вывод, что решения третейских судов в большинстве случаев являются основополагающими и

редко оспариваемыми. Требования залогодержателей об обращении взыскания на имущество в залоге в случае ненадлежащего исполнения должником своих обязательств удовлетворяются в достаточно полном объеме за счет стоимости заложенного имущества.

Важным условием при составлении договоров об ипотеке является соответствие третейской оговорки и в кредитном договоре. Также существенной проблемой будет является неправильное оформление третейской оговорки, а также наличие ее только в кредитном договоре. Стоит отметить, что на любой стадии правоотношений можно оформить оговорку о взаимном согласии сторон для решения спора в третейском суде в виде дополнительного соглашения. Третейский суд делает возможным осуществлять досудебное консультирование. Таким образом, при соблюдении всех необходимых норм становится возможным вынесение обоснованного, справедливого, законного, а также мотивированного решения.

В нашей стране решение споров через третейский суд развито недостаточно хорошо, но оно существует, а значит это является достаточно хорошим альтернативным способом. Главным условием развития данного способа решения споров является профессионализм третейских судей и осторожность, так как при разрешении таких споров могут затрагиваться интересы третьих лиц. Однако можно сказать о том, что после принятия решения третейским судом у таких лиц есть способы защиты своих прав. Они могут подать иск в компетентный суд для оспаривания решения третейского суда, если оно будет выходить за рамки правового конфликта какой-либо стороны такого разбирательства. Кроме того, в случае если решение было принято о правах и обязанностях третьих лиц, не учувствовавших в разбирательстве, суд может отказать в выдаче исполнительного листа для принудительного исполнения решения третейского суда.

Как указывалось ранее, при осуществлении третейской оговорки нет возможности обращения в арбитражные суды или суды общей юрисдикции, предлагается при составлении кредитного договора и заключении ипотечной сделки давать возможность сторонам осуществлять свои права как в судах общей юрисдикции, так и в третейских судах. Это позволит упростить процедуру разрешения споров, сократить ее по времени, а также в случае участия третьих лиц обезопасить их права и защиту.

После вынесения решения третейским судом или в обычном порядке взыскание на имущество осуществляется путем публичных торгов или открытого аукциона. В данном случае переход права на такое имущество осуществляется не на основании решения третейского или государственного суда, а по результатам аукциона или публичных торгов.

3.3 Порядок реализации имущества, находящегося в залоге

Реализация заложенного имущества может производиться разными способами. Рассмотрим реализацию такого имущества во внесудебном и судебном порядках.

Реализацию имущества во внесудебном порядке описывает ст. 59 закона «об ипотеке (залоге недвижимости)». Так в случае, если между сторонами было заключено соглашение о внесудебном порядке взыскания на имущество, оно будет осуществляться в результате проведения открытого аукциона, за исключением случаев, указанных в законе [43].

Проведение аукциона осуществляет организатор торгов, действующий на основании договора заключенного с залогодержателем, и может выступать как от своего имени, так и от имени залогодержателя. Организатор торгов получает за свою работу вознаграждение обычно равное трем процентам от суммы реализации заложенного имущества, однако, если

сумма вознаграждения превышает три процента, то залогодержатель выплачивает разницу за свой счет.

Залогодержатель дает возможность должнику до проведения торгов исполнить свое обязательство путем направления уведомления по месту нахождения или адресу, указанному в ипотечном договоре, залогодателю об исполнении своего обязательства. В случае отказа должника выполнить свои обязательства уведомление о торгах направляется залогодателю и в течение десяти дней со дня, когда было получено уведомление осуществляется публикация извещения о торгах, а в случае раннего истечения такого срока, то сорока пяти дней со дня направления данного уведомления.

Публикация извещения осуществляется путем его размещения в официальном периодическом издании по месту нахождения имущества.

Недействительными могут быть признаны такие сделки, которые были совершены после первой публикации извещения о проведении торгов, за исключением сделок с залогодержателем, влекущих за собой прекращение обязательства.

После публикации и до проведения торгов должно пройти как минимум десять дней.

Во время внесудебного порядка реализации залогового имущества привлечение оценщика является обязательным. Оценщик в отчете определяет стоимость имущества, а начальная продажная цена такого имущества будет равна восьмидесяти процентам от той стоимости, что определил оценщик. Другие условия могут быть определены в соглашении. В случаях, если предмет залога является право аренды, права требования участников долевого строительства, а также если стоимость имущества по ипотечному договору составляет больше пятисот тысяч рублей также обязательна работа оценщика.

Залогодатель должен предоставить необходимые документы залогодержателю для проведения торгов после предъявления требования не позднее трех рабочих дней. Если требование было исполнено,

залогодержателю необходимо вернуть переданные ему залогодателем все документы не позднее рабочего дня после поступления денежных средств на его счет.

Аукцион проводится по месту нахождения заложенного имущества. Участники вносят задаток не превышающей пяти процентов от начальной цены такого имущества. Тем, кто не выиграл торги, а также в случае если торги не состоялись возвращается задаток.

Предложивший наивысшую цену считается выигравшим. В день проведения аукциона подписывается протокол о его результатах. В течении пяти дней после окончания аукциона необходимо внести оставшуюся сумму, после чего в течение пяти дней заключается договор купли-продажи. Протокол и договор купли-продажи являются основаниями для внесения сведений в ЕГРН.

Реализацию имущества в судебном порядке описывает ст. 56 закона «об ипотеке (залоге недвижимости)». Согласно данной статье, в судебном порядке реализация происходит путем проведения публичных торгов, если иное не предусмотрено законом [43].

При реализации имущества в судебном порядке начальная продажная цена может быть определена на основе соглашения между сторонами, если оно было достигнуто, при наличии спора – судом. Также она может быть определена на основании отчета оценщика и должна составлять восемьдесят процентов от рыночной стоимости (ст. 60 ФЗ «об ипотеке (залоге недвижимости)») [43]. При анализе судебной практики можно отметить, что в большинстве случаев начальная цена указывается на основании отчета оценщика. Так, например, ПАО «Росбанк» обратилось в суд с иском к Зарифиеву Р.С. о расторжении кредитного договора, взыскании задолженности по кредитному договору, обращении взыскания на предмет залога. Между истцом и ответчиком был заключен кредитный договор на сумму 372 000 рублей для приобретения квартиры под ее залог. Ответчик прекратил выплаты по кредитному договору в следствие чего просрочка

составила более трех месяцев. Истец направил требование ответчику об исполнении его обязательств, однако ответчик требования не исполнил.

Таким образом на основании ст. 334 ГК РФ кредитор имеет право в случае неисполнения должником обязательств получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества.

Согласно ст. 350 ГК РФ, а также ст. 56 закона «об ипотеке (залоге недвижимости)» реализация имущества, по которому не было исполнено обязательство осуществляется путем проведения публичных торгов.

Ст. 54 закона «об ипотеке (залоге недвижимости)» дает право определить начальную продажную стоимость заложенного имущества на основании отчета оценщика и устанавливать равной восьмидесяти процентам рыночной стоимости такого имущества.

Таким образом суд решил исковые требования ПАО «Росбанк» к Зарифиеву Р.С. удовлетворить - расторгнуть между ними кредитный договор, обратить взыскание на заложенное имущество путем продажи на публичных торгах в счет погашения задолженности, определив начальную продажную стоимость заложенного имущества в размере 412 335 рублей 12 копеек [35].

Процедура проведения публичных торгов в ходе исполнительного производства схожа с процедурой проведения аукциона во внесудебном порядке.

Организуют и проводят публичные торги органы, которые осуществляют исполнение судебных решений. Как и при аукционе проведение публичных торгов осуществляется по месту нахождения имущества, находящегося в залоге.

«Организатору необходимо известить о проведении торгов в официальном периодическом издании, а также в сети Интернет в установленном порядке не позднее десяти дней до проведения торгов и не ранее чем за тридцать дней» [43].

Так же, как и при проведении аукциона участники торгов вносят задаток не превышающей пяти процентов от начальной цены такого

имущества. Тем, кто не выиграл торги, а также в случае если торги не состоялись возвращается задаток.

Лицо, которое предложило наивысшую цену считается выигравшим. В день проведения аукциона подписывается протокол о его результатах. В течении пяти дней после окончания аукциона необходимо внести оставшуюся сумму, после чего в течение пяти дней заключается договор купли-продажи. Протокол и договор купли-продажи являются основаниями для внесения сведений в ЕГРН.

Прекращение осуществления обращения взыскания может быть в том случае, если должник и залогодатель, если он является третьим лицом, удовлетворят все требования в любой момент до проведения аукциона или публичных торгов. «Должник или залогодатель возмещают все понесенные в связи с обращением взыскания на имущество, находящееся в залоге расходы (ст. 60 ФЗ «об ипотеке (залоге недвижимости)»)» [43].

В случаях если на торгах присутствовало меньше двух покупателей или же не было сделана надбавка к начальной продажной цене имущества, а также если были нарушены сроки внесения покупной цены, то аукцион или публичные торги считаются несостоявшимися. В таком случае залогодержатель вправе по соглашению с залогодателем купить имущество, являющееся предметом ипотеке на его начальной продажной цене после объявления торгов несостоявшимися в течении десяти дней. При проведении повторных торгов продажная цена снижается на пятнадцать процентов, а при проведении последующих на двадцать пять (ст. 58 ФЗ «об ипотеке (залоге недвижимости)») [43].

В настоящее время становится популярным практика реализации имущества, находящегося в залоге при признании гражданина банкротом. При анализе судебной практики можно отметить, что вопросы о реализации недвижимости при объявлении гражданина банкротом является достаточно распространённой практикой, а решения, принимаемые судами, чаще всего выносятся в пользу залогодержателя (кредитора), при том, что должник уже

не может погасить задолженность и удовлетворить все требования залогодержателя самостоятельно. Стоит отметить, что процедура объявления гражданина банкротом возможно только в том случае, если его долг превышает пятьсот тысяч рублей, а срок просрочки будет составлять три месяца со дня исполнения обязательства (ст. 213.3 ФЗ «о несостоятельности (банкротстве)») [45]. Также остро стоит вопрос о реализации единственного жилья гражданина. Известны случаи, когда обращение взыскания было направлено на такое имущество, однако оно исключалось из конкурсной массы ввиду того, что не находилось в залоге. В том случае, когда единственное жилье находится в залоге, на него возможно обращение взыскания. Так, например Абаранян Л.В. обратилась в Арбитражный суд Самарской области о признании ее несостоятельным (банкротом) ввиду задолженности в размере 4 364 955 руб. 45 коп., и применит процедуру банкротства – реализации имущества гражданина. Суд данное заявление удовлетворил и возбудил производство по делу о банкротстве должника путем реализации имущества сроком на три месяца. Однако, мотивируя тем, что для Абаранян Л.В. жилой дом и земельный участок являются единственным местом проживания, она снова обратилась в суд для того, чтобы из конкурсной массы было исключено данное имущество, которое ей принадлежит на праве собственности и приобретено с использованием кредитных средств по договору купли-продажи.

Согласно п. 1 ст. 50 закона «об ипотеке (залоге недвижимости)» залогодержатель вправе обратиться взыскание на имущество, заложенное по договору об ипотеке, для удовлетворения за счет этого имущества названных в статьях 3 и 4 настоящего Федерального закона требований, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обеспеченного ипотекой обязательства, в частности, неуплатой или несвоевременной уплатой суммы долга полностью или в части, если договором не предусмотрено иное.

На основании ст. 78 закона «об ипотеке (залоге недвижимости)» обращение залогодержателем взыскания на заложенные жилой дом или

квартиру и реализация этого имущества являются основанием для прекращения права пользования ими залогодателя и любых иных лиц, проживающих в таких жилом доме или квартире, при условии, что такие жилой дом или квартира были заложены по договору об ипотеке либо по ипотеке в силу закона в обеспечение возврата кредита или целевого займа, предоставленных банком или иной кредитной организацией либо другим юридическим лицом на приобретение или строительство таких или иных жилого дома или квартиры, их капитальный ремонт или иное неотделимое улучшение, а также на погашение ранее предоставленных кредита или займа на приобретение или строительство жилого дома или квартиры. Обращение взыскания на заложенные жилой дом или квартиру возможно как в судебном, так и во внесудебном порядке с соблюдением правил, установленных главой IX названного Федерального закона. Жилой дом или квартира, которые заложены по договору об ипотеке и на которые обращено взыскание, реализуются путем продажи с торгов, проводимых в форме открытого аукциона или конкурса.

Вместе с тем, как указано в Постановлении Президиума ВАС РФ от 26.11.2013 N 6283/13 по делу N А65-15362/2009, пункт 1 статьи 78 Закона об ипотеке регулирует лишь особенности прекращения права пользования жилым домом или квартирой при обращении залогодержателем взыскания на них в ситуации, когда дом или квартира были заложены по договору об ипотеке либо по ипотеке в силу закона в обеспечение возврата кредита или целевого займа, предоставленных банком или иной кредитной организацией либо другим юридическим лицом на приобретение или строительство таких или иных жилого дома или квартиры, их капитальный ремонт или иное неотделимое улучшение [33]. Таким образом, пункт 1 статьи 78 Закона об ипотеке не устанавливает исполнительский иммунитет в отношении единственно пригодного для постоянного проживания помещения, переданного в ипотеку. Аналогичный правовой подход в толковании и применении положений статьи 446 ГПК РФ и Закона об ипотеке применяется

в практике судов общей юрисдикции (Определение Верховного Суда Российской Федерации от 29.05.2012 N 80-В12-2 [25]), а также сформулирован Высшим Арбитражным Судом Российской Федерации в Постановлении Президиума от 26.11.2013 N 6283/13 [32]. Таким образом, из содержания указанных положений в их взаимосвязи следует, что обращение взыскания на заложенную квартиру возможно как в случае, когда такая квартира заложена по договору об ипотеке (независимо от того, на какие цели предоставлен заем (кредит), так и по ипотеке в силу закона; наличие у гражданина-должника жилого помещения, являющегося единственным пригодным для постоянного проживания помещением для него и членов его семьи, совместно проживающих в принадлежащем помещении, не является препятствием для обращения на него взыскания, если соответствующее жилое помещение является предметом ипотеки (договорной или законной).

При этом в рассматриваемом случае арбитражный суд учитывает, что кредитор реализовал свое право на подачу заявления о включении требований в реестр требований кредиторов должника, как обеспеченных залогом имущества должника и указанные требования удовлетворены.

Исходя из вышеизложенного суд определил отказать в удовлетворении заявления Абаранян Л.В. об исключении из конкурсной массы жилого дома и земельного участка [24].

Вопрос о реализации единственного имущества должника в настоящее время стоит очень остро. Решением данного вопроса занимаются множество авторов, так, например, Гайфутдинова Р.З рассматривая данный вопрос упоминает такое положение, что имущество может быть обременено рентой и реализация такого имущества возможно только с согласия получателя рента [7]. Булгакова И.О. считает, что для разрешения спора с наименьшими потерями должнику и кредитору должнику может быть предоставлено право выделить часть жилого дома (помещений), соответствующую его доле, в соответствии с общей площадью жилого дома, соответствующей социальной норме; а кредитору право на обращение взыскания на остальную часть

жилого помещения. Это правило должно применяться только в том случае, если должник не может погасить кредит, а также при недостатке денежных средств [5].

Несмотря на все вышесказанное, вопрос реализации имущества, являющегося единственным жильем должника банкрота, остаётся не решенным и гражданину, оставшемуся без имущества не где будет жить. Законодательно не предусмотрена какая-либо помощь гражданину, оставшемуся без жилья. Поэтому предлагается законодательно урегулировать нормы, которые позволят гражданину предоставлять более дешевое жилье, взамен единственного, в том случае, если единственно жилье является дорогостоящим. В случае, если такое жилье является не дорогостоящим, то предлагается содействие в поисках доступного жилья для найма кредиторами.

Таким образом актуальным вопросом являются проблемы обращения взыскания на имущество, находящееся в залоге. Пробелы в законодательстве в значительной мере влияют на регулирование и проведение процедуры реализации такого имущества. Начиная от порядка обращения взыскания на имущество, где не до конца отрегулированы нормы в части осуществления исполнительной надписи нотариуса, реализации третейской оговорки при согласии сторон сделки, заканчивая проблемами реализации единственно-пригодного жилья должника-банкрота. Поэтому предложенные способы решения данных проблем могут поспособствовать более быстрому и качественному решению споров при реализации имущества, находящегося в залоге.

Заключение

Подводя итоги проведенного исследования в магистерской диссертации по проблемам гражданско-правового регулирования системы отношений ипотечного жилищного кредитования, можно сделать следующие выводы.

Ипотечное жилищное кредитование представляет собой предоставление долгосрочного кредита специализированными организациями, выданный под залог недвижимости на приобретение или строительство жилой недвижимости. Можно сказать, что специфической чертой и основной особенностью ИЖК будет являться кредит, выданный под залог недвижимости.

К основным функциям ИЖК можно отнести распределительную, инвестиционную, социальную, координационную, рефинансирования и формирования рынка жилой недвижимости. Все эти функции способствуют правильному и гармоничному функционированию системы ИЖК.

Основными участниками ИЖК являются залогодатели (должники) и залогодержатели (кредиторы). Участники ИЖК тесно взаимосвязаны между собой при осуществлении ипотечной сделки, поэтому каждый участник выполняет особую роль в функционировании рынка ИЖК.

В настоящее время ИЖК регулируется гражданским законодательством, федеральными законами, а также другими нормативно-правовыми актами. основополагающим нормативно правовым актом, регулирующим сделки с недвижимостью в Российской Федерации, является Конституция, следующим шагом в развитии ипотечного законодательства стало принятие первой и второй части Гражданского кодекса Российской Федерации, а принятый в 1998 г. Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» является одним из основных законодательных актов, который регулирует систему отношений ИЖК.

Не вызывает сомнений тот факт, что нормативно-правовая база в части ИЖК не является полной, и к тому же имеет противоречивость, что в значительной мере отражается на успешном банковском участии при ипотечном кредитовании.

Таким образом, в представленной магистерской диссертации были выявлены различные проблемы, связанные с гражданско-правовым регулированием системы отношений ИЖК. В данном исследовании была рассмотрена история возникновения ИЖК, было изучено определение понятия ИЖК, его субъектов, рассмотрена документарная часть сделок с ИЖК, а именно состав и форма кредитного договора, его государственная регистрация, а также такой важный документ как закладная, где были обнаружены проблемы. Также были рассмотрены проблемы обращения взыскания на имущество, находящееся в залоге.

Рассмотрение и анализ вышеперечисленных вопросов был проведен на основании специальной литературы, положений нормативно-правовых актов, судебной практики, посвящённой указанным проблемам, которые были исследованы в данной работе.

Нормативной базой исследования послужили Конституция РФ, Федерации Законодательные акты РФ и другие нормативно-правовые акты, материалы периодических изданий, монографии и статьи, научная и учебная литература.

Проанализировав и изучив все данные, было выявлено, что важной составляющей при оформлении ипотечной сделки является закладная, являющаяся ценной бумагой, которая удостоверяет права залогодержателя на получение исполнения обязательств, обеспеченных ипотекой. То есть владелец ценной бумаги вправе требовать исполнения обязательства при предъявлении одного единственного документа - закладной, по умолчанию подтверждающей право ее владельца на предмет залога. Однако, согласно п. 1 ст. 17 обязательного требования предъявлять закладную нет, что является противоречием в том, что закладная является ценной бумагой, ведь на

основании ст. 142 ГК РФ осуществление и передача обязательственных прав возможна только при предъявлении документарной ценной бумаги. Поэтому, для устранения противоречий, предлагается внести изменение в ст. 17 Закона об ипотеке, а именно дополнить ее тем, что предъявление документарной закладной является обязательным условием за исключением тех случаев, если при залоге закладной она передана в депозит нотариуса, закладная заложена с передачей ее залогодержателю закладной, на документарной закладной сделана отметка о ее обездвижении, обязанное лицо об этом было уведомлено или выдана электронная закладная. Устранив данное противоречие, институт закладной будет наиболее эффективен в своей реализации и функционировании.

Кроме того, был тщательно исследован институт обращения взыскания на имущество, находящееся в залоге, ведь он является важным этапом при реализации имущества в случае неисполнения обязательства должником. При его анализе была выявлена следующая проблема. При внесудебном порядке обращения взыскания в части совершения исполнительной надписи при реализации своих прав сторонами отводится гораздо меньше времени, чем при обращении в суд, так как срок исковой давности составляет три года, а исполнительная надпись совершается, если со дня, когда обязательство должно было быть исполнено, прошло не более чем два года, поэтому для устранения этой проблемы предлагается увеличить срок совершения такой надписи и сделать его равным сроку исковой давности, а именно три года. Так как защита прав во внесудебном порядке гораздо проще по своей процедуре чем судебная, то возможность увеличения срока совершения исполнительной надписи поможет осуществлять реализацию заложенного имущества в более быстрые сроки.

Таким образом, подводя итог данной магистерской работы хочется отметить, что несмотря на то, что институт ИЖК развивался долгие годы, и

даже века, в его работе существует множество проблем, которые необходимо решить, для того, чтобы не возникало никаких противоречий и споров.

Список используемой литературы и используемых источников

1. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24.07.2002 N 95-ФЗ (ред. от 08.12.2020)) [Электронный ресурс] // Справочно-правовая система «Консультант.Плюс» – Режим доступа: <http://consultant.ru/>.
2. Базанов И.А. Происхождение современной ипотеки. Новейшие течения в вотчинном праве в связи с современным строем народного хозяйства [Электронный ресурс] // Справочно-правовая система «Консультант.Плюс» – Режим доступа: <http://consultant.ru/>.
3. Благих И. А., Яковлев А. А. Ипотечное кредитование в Российской Федерации // Проблемы современной экономики, 2010. № 3. С. 227-231
4. Брокгауз Ф. А., Ефрон И. А. Энциклопедический словарь. Т. XIII (ст. «Ипотечная система»), XXX (ст. «Солон»). Санкт-Петербург, 1894; 1900
5. Булгакова, И. О. Обращение взыскания на единственное жилье гражданина, находящееся в ипотеке [Электронный ресурс] // Молодой ученый. — 2020. — № 28 (318). — С. 141-143. — URL: <https://moluch.ru/archive/318/72567/>
6. Волков А.А. Ипотечное кредитование: сущность, функции и классификация // Вестник академии знаний, 2020. С. 324-334
7. Гайфутдинова, Р. З. Особенности обращения взыскания на недвижимое имущество гражданина [Электронный ресурс] // Актуальные вопросы юридических наук : материалы II Междунар. науч. конф. (г. Челябинск, февраль 2015 г.). — Челябинск : Два

комсомольца, 2015. — С. 159-161. — URL:
<https://moluch.ru/conf/law/archive/140/6963/>

8. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 30.12.2020) (с изм. и доп., вступ. в силу с 10.01.2021) // Справочно-правовая система «Консультант.Плюс» – Режим доступа: <http://consultant.ru/>.

9. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ. (ред. от 27.12.2019) [Электронный ресурс] // Справочно-правовая система «Консультант.Плюс» – Режим доступа: <http://consultant.ru/>.

10. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 08.12.2020) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2019) // Справочно-правовая система «Консультант.Плюс» – Режим доступа: <http://consultant.ru/>.

11. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 N 138-ФЗ (ред. от 08.12.2020, с изм. от 02.03.2021) [Электронный ресурс] // Справочно-правовая система «Консультант.Плюс» – Режим доступа: <http://consultant.ru/>.

12. Грудцына Л.Ю., Козлова М.Н. Ипотека. Кредит. Комментарий жилищного законодательства : юридический справочник. М. : Изд-во Эксмо, 2006. 368 с.

13. Долгополова Н. О. История развития института залога [Электронный ресурс] // Молодой ученый. — 2017. — № 21 (155). — С. 303-306. – URL: <https://moluch.ru/archive/155/43769/>

14. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 30.12.2020) [Электронный ресурс] // Справочно-правовая система «Консультант.Плюс» – Режим доступа: <http://consultant.ru/>.

15. Зеленева А.Ю. Структура и субъекты рынка ипотечного жилищного кредитования // Вестник Марийского государственного технического университета. Серия: Экономика и управление. 2011. № 3 (13). С. 106-113.
16. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 30.12.2020) [Электронный ресурс] // Справочно-правовая система «Консультант.Плюс» – Режим доступа: <http://consultant.ru/>.
17. Кассо Л. А. Понятие о залоге в современном праве. М. : Москва: Статут, 1999. — С. 213.
18. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993.) (с учетом поправок, внесенных Законами Российской Федерации о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008. № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2017 № 11-ФКЗ, от 14.03.2020 № 1-ФКЗ) [Электронный ресурс] // Справочно-правовая система «Консультант.Плюс» – Режим доступа: <http://consultant.ru/>.
19. Коростылева Т.С., Кириллов А.В. Методологические подходы к определению сущности ипотечного кредита и его роли в социально-экономическом развитии общества // Сборник научных трудов вузов России «Проблемы экономики, финансов и управления производством». 2014. № 35. С. 17-24.
20. Косарева Н. Б. Основы ипотечного кредитования : учеб. пособие. М. : «Финансы и статистика», 2006. 563 с.
21. Леошина А.А. Развитие ипотечного кредитования в России // Наука и образование: Новое время. 2019. № 1 (30). С. 242-245.
22. Лепехин И.А. Основопологающие принципы ипотечного кредитования // Вестник Омского университета. 2011. № 3 (61). С. 350-353.

23. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ (ред. от 17.02.2021) [Электронный ресурс] // Справочно-правовая система «Консультант.Плюс» – Режим доступа: <http://consultant.ru/>.

24. Определение Арбитражного суда Самарской области от 15.05.2019 г. по делу №А55-38138/2018 [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://kad.arbitr.ru/>

25. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 29.05.2012 № 80-В12-2 [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://kad.arbitr.ru/>

26. Основы законодательства Российской Федерации о нотариате (утв. ВС РФ 11.02.1993 N 4462-1) (ред. от 30.12.2020) [Электронный ресурс] // Справочно-правовая система «Консультант.Плюс» – Режим доступа: <http://consultant.ru/>.

27. Пономарева Е. С. Правовое регулирование ипотеки / Е. С. Пономарева. — Текст : непосредственный // Молодой ученый. — 2017. — № 44 (178). — С. 135-137. — URL: <https://moluch.ru/archive/178/46253/>

28. Постановление Пленума ВАС РФ от 17.02.2011 № 10 «О некоторых вопросах применения законодательства о залоге» [Электронный ресурс] // Справочно-правовая система «Консультант.Плюс» – Режим доступа: <http://consultant.ru/>.

29. Постановление Правительства РФ от 01.06.2009 N 457 (ред. от 28.12.2020) «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии» (вместе с «Положением о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии») [Электронный ресурс] // Справочно-правовая система «Консультант.Плюс» – Режим доступа: <http://consultant.ru/>.

30. Постановление Правительства РФ от 11.01.2000 № 28 (ред. от 08.05.2002) "О мерах по развитию системы ипотечного жилищного

кредитования в Российской Федерации" (вместе с "Концепцией развития системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации", «Планом подготовки проектов нормативных правовых актов, обеспечивающих развитие системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации») [Электронный ресурс] // Справочно-правовая система «Консультант.Плюс» – Режим доступа: <http://consultant.ru/>.

31. Постановление Правительства РФ от 26.08.1996 г. № 1010 «Об Агентстве по ипотечному жилищному кредитованию» [Электронный ресурс] // Справочно-правовая система «Консультант.Плюс» – Режим доступа: <http://consultant.ru/>.

32. Постановлении Президиума ВАС РФ от 26.11.2013 № 6283/13 [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://kad.arbitr.ru/>

33. Постановлении Президиума ВАС РФ от 26.11.2013 № 6283/13 по делу N А65-15362/2009 [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://kad.arbitr.ru/>

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

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

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

37. Старицина А. А. Понятие ипотечного жилищного кредитования и его гражданско-правовое регулирование [Электронный ресурс] // Молодой ученый. — 2021. — № 9 (351). — С. 143-145. — URL: <https://moluch.ru/archive/351/78867/>

38. Федеральный закон от 01.03.2020 № 35-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам, связанным с распоряжением средствами материнского (семейного) капитала» [Электронный ресурс] // Справочно-правовая система «Консультант.Плюс» – Режим доступа: <http://consultant.ru/>.

39. Федеральный закон от 02.12.1990 № 395-1 (ред. от 30.12.2020) «О банках и банковской деятельности» [Электронный ресурс] // Справочно-правовая система «Консультант.Плюс» – Режим доступа: <http://consultant.ru/>.

40. Федеральный закон от 03.07.2019 № 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» [Электронный ресурс] // Справочно-правовая система «Консультант.Плюс» – Режим доступа: <http://consultant.ru/>.

41. Федеральный закон от 11.11.2003 № 152-ФЗ (ред. от 08.12.2020) «Об ипотечных ценных бумагах» [Электронный ресурс] // Справочно-правовая система «Консультант.Плюс» – Режим доступа: <http://consultant.ru/>.

42. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 30.12.2020) «О государственной регистрации недвижимости» [Электронный ресурс] // Справочно-правовая система «Консультант.Плюс» – Режим доступа: <http://consultant.ru/>.

43. Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ (ред. от 30.12.2020) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» [Электронный

ресурс] // Справочно-правовая система «Консультант.Плюс» – Режим доступа: <http://consultant.ru/>.

44. Федеральный закон от 20.08.2004 № 117-ФЗ (ред. от 27.12.2019) «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» [Электронный ресурс] // Справочно-правовая система «Консультант.Плюс» – Режим доступа: <http://consultant.ru/>.

45. Федеральный закон от 26.10.2002 N 127-ФЗ (ред. от 08.12.2020) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2019) «О несостоятельности (банкротстве)» [Электронный ресурс] // Справочно-правовая система «Консультант.Плюс» – Режим доступа: <http://consultant.ru/>.

46. Федеральный закон от 29.12.2006 № 256-ФЗ (ред. от 22.12.2020) «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» [Электронный ресурс] // Справочно-правовая система «Консультант.Плюс» – Режим доступа: <http://consultant.ru/>.

47. Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ (ред. от 30.12.2020) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации » [Электронный ресурс] // Справочно-правовая система «Консультант.Плюс» – Режим доступа: <http://consultant.ru/>.

48. Хохлова М.М. Анализ и тенденции развития ипотечного кредитования в РФ // Интеграция наук. 2019. № 1 (24). С. 212-215.

49. Чередникова А.О. Особенности ипотеки как формы кредитования. Сущность, содержание и основные черты ипотечного кредитования // Российское предпринимательство. 2010. № 4–1. С. 94–97. URL: cyberleninka.ru

50. Чибисова Д.Е. Ипотечное кредитование: сущность и принципы построения // Поколение будущего: Взгляд молодых ученых-2019 Сборник научных статей 8-й Международной молодежной научной конференции, в 6-х томах. Ответственный редактор Горохов А.А. 2019. С. 468-471.

51. Garriga C., Kydland F. E., Sustek R. Mortgages and Monetary Policy. In: The Review of Financial Studies, 2017., P. 3337-3375.

52. Hommel M., Furstenau B. Developing financial competence about mortgage loans by informal learning using banks' online calculators. In: Empirical Research in Vocational Education and Training, 2019. № 11. — URL: <https://springer.com>

53. Severino F., Schoar A., Adelino M. Loan Originations and Defaults in the Mortgage Crisis: The Role of the Middle Class. In: The Review of Financial Studies, 2016., P. 1635-1670.

54. Spatt C. A Tale of Two Crises: The 2008 Mortgage Meltdown and the 2020 COVID-19 Crisis. In: The Review of Asset Pricing Studies, 2020., P. 759-790.

55. Willen P.S., Foote C.L. Subprime mortgage crisis. In: Palgrave Macmillan, London, 2016. — URL: <https://springer.com>