Содержание

Введение

Глава 1. Опыт ипотечного кредитования в России

§ 1.1 Ипотечное жилищное кредитование

§ 1.2 Нормативно-правовое регулирование ипотечного жилищного кредитования

§ 1.3 Роль государства в системе ипотечного жилищного кредитования

Глава 2. Договор ипотеки по современному Российскому законодательству

§ 2.1 Понятие, характеристика и форма кредитного договора об ипотеке

§ 2.2 Предмет договора ипотеки

§ 2.3 Права и обязанности сторон по договору ипотеки

Глава 3. Рассмотрение арбитражными судами споров, связанных с договором об ипотеке

Заключение

Приложение

Список использованной литературы

Введение

Актуальность рассматриваемой темы состоит в том, что ипотека в течение десяти последних лет рассматривается как одно из средств, способных изменить экономическую систему страны в плане создания цивилизованного рынка недвижимости, который является атрибутом современного развитого государства. Инвестиционно-финансовая деятельность, как впрочем, и современная экономика в целом, немыслима в настоящее время без всепроницающего участия ссудного капитала (кредитования). В наибольшей степени на кредитных взаимоотношениях строятся, в первую очередь, капиталоемкие отрасли и виды деятельности, например, строительство. Поэтому существование в финансово-экономической системе общества стабильно и надежно, функционирующей подсистемы кредитования строительной индустрии является сегодня одним из наиболее значимых показателей развития и залогом стабильности самого общества. В свою очередь надежность и работоспособность любых рыночных моделей перераспределения финансовых средств в значительной мере зависит от степени рискованности кредитных операций, которая неизбежно возрастая с увеличением сроков кредитования, может быть снижена путем только создания надежных механизмов обеспечения возвратности кредитов. В этом качестве с древнейших времен и до наших дней наиболее часто выступает залог недвижимого имущества, называемый также ипотекой.

Целью развития системы ипотечного кредитования, является, с одной стороны, улучшение жилищных условий населения, а с другой стимулирование спроса на рынке недвижимости и строительства. Ипотечное кредитование оказывает огромное влияние на мотивацию человека, общественные процессы, происходящие в обществе.

Степень разработанности темы. Исследуемые проблемы были освещены в следующих источниках: в работах Брагинского М.И., Бугулова Э.Р., Витрянского В.В., Вишневского А.А., Горемыка В.А., Ема В.С., Сергеева А.П., Суханова Е.А., Садикова О.Н., Толстого Ю.К. и ряда других авторов, в которых раскрываются общие вопросы понятия договора ипотеки, его характерные черты, существенные условия договора, общие вопросы государственной регистрации, а также вопросы развития в России системы ипотечного кредитования; в комментариях к Федеральным законам «Об ипотеке (залоге недвижимости)» под редакцией И.Д. Грачева, М Г. Масевич, «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и других, где содержится толкование норм законодательства, определяющего правовые основы существования института залога недвижимого имущества; в публикациях Куликова А.Д., Орловой М., Скловского К., Суханова Е.А., Цибуленко З., Эрделевского А.М. и других в научных сборниках и различных периодических юридических изданиях по теме диссертации (журналы «Государство и право», «Закон», «Нотариус», «Правоведение», «Российская газета», «Хозяйство и право», «Юридический мир» и др.), определяющих ряд современных актуальных проблем о понятии предприятия как объекта недвижимого имущества; в диссертациях и авторефератах по юридическим и экономическим проблемам ипотеки (Карлина А.М., Киселева А.А., Нетишинской Л.Ф., Степанова С.А., Царапкиной О.С. и др.), где раскрываются вопросы ипотеки как правоотношения, ипотеки как вида залога, проблемы заклада недвижимого имущества, в литературе об ипотеке в зарубежных странах: Англии, германии, США, Франции, Швейцарии и других (работы таких авторов как: Жамен С, Лакур Л., Стейнметц Т., Уитт Ф. и др.), где раскрываются содержание залога недвижимого имущества в зарубежных странах, его виды, понятие системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и др.

Объектом исследования являются общественные отношения в сфере ипотечного кредитования и практика их реализации.

Предмет исследования составляет комплекс теоретических и практических вопросов, а именно: толкование, совершенствование и применение норм гражданского права, которые регулируют правоотношения по ипотеке.

Цель данной работы – рассмотреть суть ипотеки в гражданском праве Российской Федерации.

В ходе достижения поставленной цели были решены следующие задачи:

– показана сущность ипотеки и ипотечного кредитования;

– рассмотрен договор ипотеки;

– проанализированы вопросы правового регулирования ипотеки;

– определены проблемы в нормативно-правовом регулировании ипотечного кредитования и намечены пути их решения.

Методы проведения исследования. Методологическую основу исследования составляет теория познания, ее всеобщий метод материалистической диалектики. В качестве общенаучных методов исследования применялись: сравнительно-правовой, формально-логический и системный методы научного познания.

Глава 1. Опыт ипотечного кредитования в России

§ 1.1 Ипотечное жилищное кредитование

Что касается истории организации земельного кредита, то первое место в хронологическом порядке занимает Государственный Заемный Банк, учрежденный при Елизавете Петровне в 1754 году. Его главной операцией являлась выдача ссуд под обеспечение движимого и недвижимого имущества. Предписывалась обязательная продажа обеспечительного предмета для удовлетворения Банка. В случае неудачной продажи недвижимости по долгам отвечало и остальное имущество должника.

При выдаче ссуды Банком предполагалось обязательное представление поручителя: третьи лица ручались за то, что данное имение, представленное к закладу, действительно принадлежало лицу, ходатайствующему о выдаче ссуды.

В дальнейшем устав Земельного Банка был переработан, продажа залога как необходимая мера удовлетворения была распространена и на вотчины, которые оставались за Банком в качестве арендных имений лишь в случае неудачной переторжки.[[1]](#footnote-1)

Полное Собрание Законов Российской Империи за вторую половину ХУШ века изобилует указами, предписывающими крепостным учреждениям высылать в Заемный Банк общие сведения об имениях, продаваемых или закладываемых, чтобы Банк мог убедиться, что имение, представленное к залогу, принадлежало залогодателю и было свободно от других закладных. Главным препятствием к правильности реального кредита в то время являлась фактическая негласность многих сделок, и все усилия законодателя были направлены на искоренение данного обстоятельства для достижения достоверности.. Кроме общих сведений о недвижимой собственности, которые должны были быть собраны Банком, последний требовал также от присутственных мест сообщений относительно стоимости отдельного имения. Эта стоимость порой зависела от случайных моментов, как например, смертности среди крестьян. Государство при этом не имело в виду только свои хозяйственные соображения, прежде всего оно охраняло интересы всего общества, о чем свидетельствуют узаконения, установленные Банком.

С середины 60-х годов ХVIII века в России стали появляться ипотечные учреждения, основанные на капиталистических принципах. Уже к концу 80-х годов сложилась целая система ипотечного кредита, состоящая из сословных и земских, взаимных и акционерных, частных и государственных кредитных учреждений. Ипотечные банки предоставляли долгосрочные ссуды под залог частных земель в сельской местности и домов в городах. Средства для выдачи ссуд банки аккумулировали за счет выпуска акций и продажи ипотечных облигаций - закладных листов[[2]](#footnote-2).

Такая система просуществовала до 1917 года.

В основе своей деятельности ипотечные кредитные институты руководствовались сходными принципами в отношении определения объекта залога, методов оценки, механизмов рефинансирования ипотечных кредитов.

Согласно распоряжениям Министерства финансов при приеме залога основной акцент ставился на возможности приносить в течение всего займа постоянный доход.

Под доходом понимались условия отдачи заложенного имущества в аренду, наемная плата за землю, контракты, приносящие доход. А потому ипотечным институтам не разрешалось выдавать ссуды под залог фабрик и заводов, лесов, неоконченных построек.

Открытие кредита совершалось на основании подачи заявления о желании получить долгосрочную ссуду.

В основание оценок принималась постоянная доходность имущества, Значимость оценки недвижимого имущества проявлялась в разработке инструкций, но ни одной нормы, ни максимальных цен не было установлено, каждый банк определял цены по-своему. Оценка могла производиться либо по нормальному, либо по специальному способу.

Нормальный способ оценки был основан на заранее определенной для известных местностей подесятичной цене удобной земли и предназначался для ускорения выдачи ссуд, то есть принятая цена земли для местности умножалась на число десятин. Этим способом не могла быть определена действительная стоимость закладываемого имущества, поскольку его ценность исчислялась по общему количеству конкретной пригодной для землевладения земли.

Специальный способ оценки основывался на проверке представленной описи путем подробного осмотра этого имущества и базировался на учете всех качеств имения, его доходности и продажной цены.

Для каждой местности имелось утвержденное ипотечным институтом так называемое расписание подесятичных нормальных оценок. Их использование избавляло от необходимости выезда непосредственно на участок и тем самым ускоряло получение кредита. Применение же специальной оценки, дающей более выгодные результаты, приводило к замедлению получения ссуд.

Земельные акционерные банки выдавали ссуды главным образом под залог земель, а сумма ссуд под залог городского имущества ограничивалась 1/3 итога непогашенного остатка по всем ссудам. Сроки по выдаваемым ссудам под залог земель и городского имущества для банков составляли от 10 до 66 лет в зависимости от ставки погашения[[3]](#footnote-3).

Среди основополагающих принципов ипотечного кредитования дореволюционного периода. В России можно выделить следующие:

- повышенное внимание проведению оценки недвижимости, выделение двух методов оценки: нормальный и специальный;

- преобладание земельного ипотечного кредита;

- определение суммы кредита с учетом объекта и субъекта кредитования в Крестьянском Поземельном банке;

- ограничение выдачи краткосрочных и долгосрочных кредитов, в частности, для акционерных земельных банков - 60% оценочной стоимости недвижимости;

- развитая система перезалогов, дополнительных ссуд;

- выдача ссуд допускалась в основном ценными бумагами: закладными листами, облигациями, что свидетельствовало о высоком уровне надежности данного вида ценных бумаг;

- основными способами погашения закладных листов являлись тиражи и покупка на бирже в счет сумм, подлежащих тиражу;

- обеспечение закладных листов создавало большие преимущества для инвесторов;

- резервирование части запасного капитала ипотечных институтов в государственных ценных бумагах (ГКО), в том числе в свидетельствах Крестьянского Поземельного банка, а для городских кредитных обществ - в облигациях других городских кредитных обществ (до 50%);

- участие государства в ипотечном процессе[[4]](#footnote-4).

Ипотечные институты подлежали строгому контролю со стороны государства. Уполномоченные Министерства финансов назначались во все банки. Они могли вмешиваться в деятельность правления банка, следить за делопроизводством, системой бухгалтерского учета, проверять кассу и материальные ценности ипотечного института, присутствовать на общих собраниях акционеров и правления, следить за правильностью эмиссии и погашения закладных листов.

В советский период не существовало основы для появления рынка жилья, потому что почти весь жилищный фонд был сосредоточен в руках одного собственника – государства. В конце 50-х годов пришли к осознанию, что только за счет государства жилищной проблемы не решить. Необходимо было подключить к финансированию строительства жилья не только в сельской местности, но и в городах сбережения самих граждан, а также в широких масштабах кредитовать его. В организации кредитования индивидуального жилищного строительства Госбанком СССР имелись отдельные элементы, свойственные и ипотечной системе. Например, обусловливалась привязка строительства дома к земельному участку, практиковалась защита прав банка перед другими кредиторами в виде первоочередного погашения ссуды из суммы долга, имелись и признаки ипотечного учета[[5]](#footnote-5). Несмотря на целый ряд положительных сдвигов, радикально решить жилищную проблему к началу перестройки не удалось, а в конце ее, к сожалению, острота жилищной проблемы даже возросла.

Таким образом, кооперативное жилищное строительство являлось лишь незначительным сегментом рыночных отношений в СССР. В начале 90-х годов прошлого века жилищно-строительные кооперативы составляли всего 4% жилищного фонда.[[6]](#footnote-6) К началу рыночных реформ Россия занимала одно из последних мест среди промышленно развитых стран по уровню жилищной обеспеченности.

Началом кардинальных реформ жилищного сектора в России принято считать закон, принятый 4 июня 1991 г. Верховным Советом РСФСР.[[7]](#footnote-7) Методологически закон установил порядок передачи государственного и муниципального жилья квартиросъемщикам в частную собственность.

В современной России система ипотечного кредитования находится в стадии становления. Введенный в 1998 году в действие Федеральный закон «Об ипотеке» (залоге недвижимости), как, впрочем, и многие другие новые законы, поставил перед участниками рынка недвижимости, банками, государственными органами, гражданами большое количество вопросов, ответы на которые далеко не очевидны.

С точки зрения современной правовой доктрины ипотека - это один из видов залога имущества, но не любого, а исключительно недвижимого. Соответственно ипотека - это залог недвижимого имущества. Так как недвижимое имущество всегда является материальным объектом (вещью), то нельзя признать ипотекой, например, залог права аренды недвижимого имущества.

Именно в таком определении слово ипотека вошло в Федеральный закон от 16 июля 1998 года N 102-ФЗ «Об ипотеке»[[8]](#footnote-8).

В современной правовой доктрине различают ипотечное коммерческое кредитование под залог жилых помещений, когда, например, предприниматель берет кредит в банке под залог имеющегося у него жилья, и ипотечное жилищное кредитование на строительство или приобретение жилья, когда заемщик берет кредит на строительство или приобретение жилого дома или квартиры, которые передаются банку в залог[[9]](#footnote-9).

§ 1.2 Нормативно-правовое регулирование ипотечного кредитования

Основными актами, регулирующими вопросы ипотеки, являются в настоящее время Гражданский кодекс Российской Федерации (ред. от 27.12.2009), Закон РФ «О залоге» от 29 мая 1992 г. N. 2872-1 (ред. от 19.07.2007), Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 20 июля 1998 г. N. 102-ФЗ (с изменениями на 30 декабря 2008), Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997 г. N. 122-ФЗ (ред. от 23.11.2007) и другие. Активное нормотворчество ведется и на уровне субъектов РФ, при этом принимаемые там нормативные акты зачастую противоречат федеральному законодательству.

Гражданский кодекс РФ рассматривает ипотеку как залог недвижимости (п.2 ст.334 ГК). Предметом ипотеки по российскому праву может быть любое недвижимое имущество, к которому относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего водного плавания, космические объекты.

Нормы об ипотеке присутствуют в актах международного права: например, в Международной Конвенции о морских залогах и ипотеках, которая была заключена в Женеве 06 мая 1993 года (в данной Конвенции участвует и Россия). В целом, касаясь вкратце правового регулирования ипотеки за рубежом, необходимо отметить главное: если в нашем законодательстве ипотека рассматривается как институт обязательственного права, то в большинстве зарубежных правовых систем (например, во Франции) залог признается разновидностью вещных прав. Это влечет важные правовые последствия: например, за рубежом (во многих странах) при банкротстве должника по обязательству, обеспеченному залогом, имущество, служащее предметом залога, в конкурсную массу не включается и удовлетворение требований кредитора происходит в обычном порядке (то есть вне конкурсного производства). Это принципиально отличается от конкурсного производства по законодательству РФ, которое предусматривает включение заложенного имущества в конкурсную массу имущества должника[[10]](#footnote-10).

Следует отметить, что залоговые отношения в отличие от многих других видов имущественных правоотношений не были предметом полноценного обстоятельного регулирования подзаконными актами. Лишь в 1996 году был издан Указ Президента РФ «О дополнительных мерах по развитию ипотечного кредитования»[[11]](#footnote-11). Но по объективным причинам он не стал правовой базой для развития ипотечного кредитования в России. Не способствовало в полной мере развитию ипотеки и Постановление Правительства РФ от 26 августа 1996 г. № 1010 «Об Агентстве по ипотечному жилищному кредитованию»[[12]](#footnote-12), направленного на реализацию федеральной целевой программы «Свой дом»[[13]](#footnote-13) и на привлечение внебюджетных финансовых средств для предоставления населению долгосрочных ипотечных кредитов на улучшение жилищных условий.

Только 20 июля 1998 года в действие вступил Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости), который действительно был направлен на урегулирование рассматриваемых правоотношений. Здесь законодатель подчеркнул сущность ипотеки как разновидности залога. Подтвердил Закон об ипотеке и то, что ипотека может возникать как в силу договора, так и на основании федерального закона. При этом он расширил перечень случаев, когда ипотека возникает в силу закона (ст.77).

В дальнейшем была принята «Концепция развития системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации», одобренная Постановлением Правительства РФ «О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации» от 11.01.2000 г.[[14]](#footnote-14)

Концепция развития системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации объявила формирование системы ипотечного жилищного кредитования одним из приоритетных направлений государственной жилищной политики. Среди участников программы ипотечного кредитования населения особо выделены операторы вторичного рынка ипотечных кредитов (агентства по ипотечному кредитованию), основной целью деятельности которых продолжает оставаться рефинансирование кредитных организаций, предоставивших средства на приобретение гражданами жилья.

Следующим шагом в становлении системы стала разработка и принятие ряда нормативно-правовых актов. Нормативно-правовые акты, оказывающие существенное влияние на становление и развитие института, относятся к различным отраслям законодательства. Это и классические гражданско-правовые нормы об обеспечении исполнения обязательства (Закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)»), и нормы, регулирующие рынок ценных бумаг (Федеральный закон «О рынке ценных бумаг», Закон «Об ипотечных ценных бумагах»), и административные нормы Закона «Об инвестировании средств для финансирования накопительной части трудовой пенсии в Российской Федерации», и нормы, регулирующие банковскую деятельность. Таким образом, понимая институт ипотечного кредитования в широком смысле, можно сказать, что базой для этого института является совокупность нормативно-правовых актов, которые на практике принимаются поэтапно.

В идеале система нормативно-правовых актов, регулирующих институт ипотечного кредитования, должна сделать прозрачной достаточно сложную схему финансовых потоков, возникающих в процессе ипотечного кредитования.

На первом этапе были приняты поправки в Федеральный Закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)». В рамках реформы пенсионной системы был принят уже упоминавшийся Федеральный закон «Об инвестировании средств для финансирования накопительной части трудовой пенсии в Российской Федерации», позволяющий инвестировать средства в ипотечные ценные бумаги. 25 августа 2000 г. Правительство РФ Постановлением № 628 утвердило «Правила предоставления государственных гарантий Российской Федерации по заимствованиям открытого акционерного общества «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»[[15]](#footnote-15). Далее состоялись поправки в Федеральный закон «О внесении изменений в Федеральный закон «О рынке ценных бумаг», устанавливающие особенности эмиссии облигаций, обеспеченных залогом имущества.

Утвержденные недавно Советом Федерации поправки в закон «О рынке ценных бумаг» направлены на совершенствование регулирования эмиссии и обращения облигаций с обеспечением. Закон создает правовую основу для выпуска облигаций, возврат средств по которым обеспечивается одним из способов, предусмотренных Гражданским кодексом РФ (залогом, поручительством, банковской гарантией и др.), причем в отношении облигаций, обеспеченных залогом имущества. В качестве обеспечения может выступать залог недвижимого имущества или ценных бумаг. Необходимо отметить, что под ценными бумагами в первую очередь понимаются закладные.

Принятый в 2001 году Земельный кодекс установил рыночные принципы в отношениях, связанных с предоставлением земельных участков, в том числе и для жилищного строительства. При принятии второй части Налогового кодекса предусмотрены налоговые льготы как для физических лиц, приобретающих жилье с использованием средств ипотечного кредита, так и для граждан, продающих свое жилье.

В целом действующее законодательство уже позволяет выдавать и рефинансировать ипотечные кредиты. Так, комиссия Государственной Думы по развитию ипотечного кредитования 24 июня 2008 года провела Парламентские слушания «Законодательное обеспечение развития ипотечного кредитования в России». Участники слушаний отметили, что в Российской Федерации в общем созданы правовые и организационные основы долгосрочного ипотечного жилищного кредитования[[16]](#footnote-16).

Однако участники слушаний признали, что существуют и серьезные факторы, сдерживающие развитие ипотечного кредитования. Главный из них отсутствие на финансовом рынке дешевых и долгосрочных ресурсов, которые могли бы быть направлены на ипотечное кредитование. Вторая проблема, по сути, производная от первой – слишком большие процентные ставки. Основные операторы ипотечного рынка, такие как «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» и «Дельта-кредит» признают, что десятилетний кредит при ставке 15% в валюте либо 18% в рублях доступен лишь весьма ограниченному кругу заемщиков. Третья причина недоверия к российской ипотеке – зачастую непрозрачные для банка-кредитора источники дохода физических лиц-заемщиков. Основным и, как правило, единственным источником дохода физического лица является получаемая им заработная плата. Однако в настоящее время отчисления на фонд заработной платы составляют в сумме 46% от суммы оплаты, что вынуждает большинство работодателей занижать размер зарплаты. В итоге большая часть дохода остается теневой[[17]](#footnote-17).

На сегодняшний день коммерческие банки не принимают активного участия в долгосрочном ИЖК. Немногие коммерческие банки имеют у себя собственные программы долгосрочного ИЖК граждан и выделили на это значительные денежные ресурсы (Сберегательный банк России, Коммерческий банк Дельта-Кредит и ряд других). Однако к середине 2004 года сложилась устойчивая тенденция к расширению банковских продуктов в сфере жилищного кредитования.

Для успешного развития ипотечного жилищного кредитования (ИЖК) населения коммерческими банками представляется целесообразным выделение ипотечного кредитования в отдельно регулируемый вид банковской деятельности. Целесообразность данного шага обусловлена, во-первых, долгосрочным характером ИЖК, во-вторых, необходимостью формирования ликвидного рынка ипотечных ценных бумаг как механизма, позволяющего коммерческим банкам, предоставляющим ипотечные кредиты, эффективно «продавать» такие кредиты в формате ипотечных ценных бумаг.

Действующая в настоящее время система нормативного регулирования банковской деятельности со стороны Центрального банка не создает коммерческим банкам стимула к долгосрочному ИЖК граждан. Более того, коммерческим банкам менее выгодно заниматься долгосрочным ИЖК по сравнению с другими банковскими операциями.

Вместе с тем, совершенствование нормативно-правовой базы идет полным ходом. Законопроекты, находящиеся на различных стадиях рассмотрения в Государственной Думе РФ, составляют второй этап реформы. В первую очередь, это Федеральный закон «Об ипотечных ценных бумагах», ссылки на предмет регулирования которого имеются в ФЗ «Об инвестировании средств для финансирования накопительной части трудовой пенсии в Российской Федерации».

По мнению ряда депутатов Государственной Думы, Закон «Об ипотечных ценных бумагах» предполагает внесение изменений в Федеральный закон «О банках и банковской деятельности» в части создания и особенностей регулирования деятельности специализированных ипотечных кредитных организаций. Соответствующий законопроект внесен в Государственную Думу в октябре этого года.

Проект Федерального закона «О строительных сберегательных кассах», также входящего в систему ипотечного кредитования, прошел первое чтение.

Принята поправка в Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)», разрешающая ипотеку определенной части земель из категории земель сельскохозяйственного назначения, не относящихся к государственной собственности. Поправка позволит фермерам пользоваться возможностями ипотечного кредитования в полной мере.

На рассмотрение Государственной думы внесен проект Федерального закона «О защите прав и законных интересов граждан, вкладывающих денежные средства в строительство и приобретение жилья». В проекте Федерального закона «О строительных сберегательных кассах» разрабатывается и законодательная инициатива, посвященная альтернативной модели кредитования приобретения жилья – строительным сбережениям граждан.

Третьим этапом реформы будет разработка законодательных актов, регулирующих отдельные вопросы, возникающие в процессе ипотечного кредитования. Прежде всего - это рефинансирование выданных ипотечных кредитов. Закон «Об ипотечных ценных бумагах» напрямую затрагивает лишь продукт рефинансирования - ипотечные ценные бумаги. При этом транзакционная составляющая процесса рефинансирования остается вне фокуса. Компенсировать эту лакуну и должен Федеральный закон «О секьюритизации активов». На стадии обсуждения находится и проект Федерального закона «О рейтинговании».

Нормативно-правовой основой для развития ипотеки стало завершение работы и принятие Жилищного кодекса РФ, который стал логическим итогом законотворческой деятельности, проведенной за годы реформ[[18]](#footnote-18).

Таким образом, система ипотечного кредитования является одной из наиболее динамично развивающихся составляющих правовой реформы в России. Вполне вероятно, что практическая реализация пакета нормативно-правовых актов поможет решить жилищную проблему. На сегодняшний же день, безусловно, можно констатировать возрастание потребности в грамотной юридической консультации на многочисленных этапах системы ипотечного кредитования.

§ 1.3 Роль государства в системе ипотечного кредитования

Развитие жилищной ипотеки в России сегодня сдерживается рядом факторов.

Ограниченный платежеспособный спрос населения. По оценкам Минэкономразвития России, даже при самых «либеральных» параметрах (ипотечный кредит предоставляется на срок до 15 лет, его размер составляет 70% от стоимости жилья, цена 1кв. метра принята 11200руб., кредитная ставка 10%), максимальная граница доступности для населения России составит не более 10%[[19]](#footnote-19).

Низкие объемы и невысокое качество нового жилищного строительства в субъектах РФ обуславливают недостаточность предложений и высокую стоимость квартир на рынке жилья.

Низкие темпы разработки и совершенствования законодательства о недвижимости и несогласованность правовых актов между собой. Так, например, очевидно, какое большое значение для развития рынка жилья имеет земельное законодательство.

Необходимо также отметить, что до настоящего времени многие федеральные законы, содержащие нормы, регулирующие в той или иной мере отношения, связанные с недвижимостью, имеют массу недоработок.

Неразвитость инфраструктуры рынка жилья и жилищного строительства. Традиционными участниками жилищного рынка являются строительные компании, банки, производители строительных материалов, страховые компании, риэлторские и оценочные агентства. При фактическом наличии данных структур в России не отлажена технологическая схема их взаимодействия и, как следствие, невысока эффективность системы в целом, завышены расходы при совершении сделок.

Психологические факторы, главным из которых является национальная особенность большинства населения – нежелание жить в долг.

Большое количество административных барьеров. Строительные компании, заемщики и ипотечные компании сталкиваются с существенными административными препонами. Например, строительные компании должны получить не менее 40 согласований и разрешений для регистрации нового проекта, что влечет за собой большое количество издержек.

Большое количество субсидий в этой сфере и их «слабая адресность». Эта же причина негативно влияет на развитие вторичного рынка жилья.

Высокие процентные ставки, в связи с чем ипотечное кредитование в России не становится массовым, и большинство россиян не могут воспользоваться ипотекой для решения своих жилищных проблем.

Неразвитость организационно-технологической и финансовой инфраструктуры в системе ипотеки. К сожалению, на сегодняшний день работающей и решающей проблемы населения ипотеки в России, и особенно в Москве, пока не существует. Об этом свидетельствует статистика ипотечных сделок, размер и структура доходов населения и даже официальные заявления московских властей. По статистическим данным Ассоциации российских банков (АРБ), за прошлый год в России было выдано ипотечных кредитов на сумму около $500млн. Иными словами, только 2% жилья было куплено на банковские займы[[20]](#footnote-20).

При серьезной оценке уровня развития рынка ипотечного кредитования его объем соотносят с ВВП. В странах Евросоюза этот показатель составляет 34%, в США – 53 %, у нас же не доходит и до 1%[[21]](#footnote-21).

Число кредитов в 2009 году составило 21 тысяч, таким образом, если мы попробуем заняться подсчетами, то получим примерно такой размер среднего кредита – $18 тысяч. В большинстве крупных городов и даже в Подмосковье на такую сумму квартиру не купить. В лучшем случае ее хватит на доплату для улучшения уже имеющихся жилищных условий. Кроме того, даже приведенные данные, скорее всего, являются завышенными. Например, цифра 21 тысяч относится не к числу реально выданных кредитов, а лишь к числу принятых банком решений об их предоставлении, что далеко не одно и то же. Что касается Москвы, то все попытки наладить в столице ипотеку привели к выдаче 3 тыс. банковских кредитов и около 200 небанковских кредитов. Называть это ипотекой в масштабах огромного мегаполиса, где одновременно в продаже находятся несколько десятков тысяч квартир, просто несерьезно. Итак, принимая во внимание все вышесказанное, получается, что приобрести жилье сегодня в России, мягко говоря, сложно[[22]](#footnote-22).

По мнению ряда специалистов, для увеличения спроса на ипотеку необходимо снижение ставок по кредиту ниже «психологического» Барьера в 10% и упрощение порядка его получения. Возможно, это могло бы как-то уменьшить всю непривлекательность ипотеки, в ее сегодняшнем выражении, для потенциального клиента. Однако о снижении ставок говорить сложно, ипотека – это рыночный механизм. Сумма выплат по кредиту рассчитывается по сложному проценту, в результате итоговая сумма может превышать стоимость квартиры в 1,5 и более раз. Кроме того, помимо выплаты процентов по кредиту добавляются дополнительные траты: страхование квартиры, жизни и потери трудоспособности – это еще 0,5-2% от общей суммы. Вот и попробуй убедить население, что ему это надо[[23]](#footnote-23).

Что касается упрощения процедуры, у банкиров есть против этого довольно веский довод – «андеррайтинг» (это оценка кредитором вероятности погашения кредита). При оформлении кредита банком оцениваются три момента:

- платежеспособность заемщика,

- готовность погасить кредит (анализ кредитной истории),

- оценка стоимости закладываемого имущества.

Но определить реальную платежеспособность клиента в нынешних российских условиях практически невозможно, и справка об официальном доходе в данном случае вещь совершенно бесполезная. Объективной сложностью является и отсутствие у граждан кредитной историй. Не факт и то, что закладываемое сегодня имущество останется достаточным обеспечением кредита в будущем – дом может прийти в негодность, рядом с ним могут построить шумную трассу или вообще снести в связи с городскими нуждами. Вот и получается, что банки решаются выдавать ипотечные кредиты либо собственным сотрудникам, либо работникам организации, являющихся корпоративными клиентами. Заявления же от людей «с улицы» рассматриваются несколько месяцев и в большинстве случаев отклоняются. Но дело, конечно, не в банках, и «вопрос» не к ним.

Не стоит, как это делает Правительство РФ, рассматривать западную модель ипотеки в качестве панацеи от всех жилищных проблем. Она хороша для западного среднего класса с его уровнем платежеспособности, и тут не нужны никакие усилия государства, достаточно лишь создать правовое поле, а работать будут уже рыночные механизмы. В России же обеспечить себя жильем с помощью «сегодняшней ипотеки» в состоянии лишь очень небольшой слой населения. Основная же часть граждан при нынешнем положении дел вообще не способна обзавестись квартирами ни сразу, ни через несколько лет.

Сегодня цена строительства квадратного метра в столице составляет $1500–2000, и, таким образом, хорошая квартирка может обойтись в десятки тысяч условных единиц. При рассрочке на 10 лет и среднем московском заработке 15–20 тысяч рублей - не вполне подъемная сумма. А когда между человеком и вожделенной квартирой выстраивается цепочка из частного инвестора, инвестиционной корпорации, ипотечного агентства, банка, страховой компании, то ее приобретение в кредит становится столь же невозможным, как и покупка на свободном рынке[[24]](#footnote-24).

России нужна собственная схема по применению института ипотеки. Прежде всего, необходимо по максимуму сократить субъектный состав отношений по приобретению жилья по типу привычных с советских времен жилищных строительных кооперативов, когда между государством и гражданами не встает никакой другой субъект экономической деятельности. Возможны еще формы социальной ипотеки, предполагающие государственное и совместное с гражданами финансирование строительства, когда государство гарантирует кредиты и частично их оплачивает. Причем государство может использовать не только бюджетные активы, но и землю, недвижимость. Было бы очень интересно вооружиться сразу несколькими схемами реализации ипотеки в России, дав право, таким образом, населению самому решать, по какой удобно приобретать жилью. Однако, зная приверженность наших властей собственным принципам и их твердую уверенность в правильности однажды выбранной генеральной линии, можно не сомневаться в том, что ипотека не будет «работать» ровно до тех пор, пока власти не наладят «человеческие» условия ее работы.

Для становления и развития системы ипотечного жилищного кредитования необходимо предусмотреть решение целого ряда основных задач:

1) совершенствование законодательной и нормативной базы, обеспечивающей исполнение обязательств при ипотечном кредитовании;

2) создание и внедрение универсального механизма обеспечения притока долгосрочных внебюджетных финансовых ресурсов в бюджетную сферу;

3) создание инфраструктуры, обеспечивающей наличие четкого и надежного механизма регистрации сделок с недвижимостью и прав на нее, а также процедуры доступа к этой информации участников рынка ипотечного кредитования;

4) налоговое стимулирование как граждан-получателей ипотечных кредитов, с одной стороны, так и коммерческих банков – ипотечных кредиторов и инвесторов, обеспечивающих рефинансирование коммерческих банков-кредиторов, с другой стороны;

5) создание равных условий для свободной конкуренции между субъектами рынка ипотечных кредитов;

6) формирование механизмов социальной защиты заемщиков как от неправомерных действий банков-кредиторов, так и для их социальной адаптации при процедуре выселения в случае невозможности погашения взятого ранее ипотечного кредита;

7) доработка нормативной базы, регулирующей деятельность кредитных организаций по предоставлению и обслуживанию ипотечных кредитов и их рефинансированию;

8) формирование нормативно-законодательных основ для использования новых финансовых инструментов (ценных бумаг) для привлечения долгосрочных ресурсов в эту сферу;

9) разработка комплексной схемы по реализации ипотеки, которая будет основана не только на интересах чиновников[[25]](#footnote-25).

Ипотечное кредитование жилья, несмотря ни на что, – один из самых проверенных в мировой практике надежных способов привлечения внебюджетных инвестиций в жилую сферу. Именно ипотека позволяет согласовать интересы населения в улучшении жилищных условий, коммерческих банков – в эффективной и прибыльной работе, строительного комплекса – в ритмичной загрузке производства, и, конечно же, государства, заинтересованного в общем экономическом росте, которому будет способствовать широкое распространение ипотечного кредитования населения. Для развития долгосрочного ипотечного кредитования в стране уже создана некоторая нормативная база, что уже само по себе дает надежду на «светлое будущее» ипотеки в нашей стране. Тем не менее хочется верить, что работа по формированию законодательства об ипотеке только началось.

Первичный рынок ипотечного капитала состоит из кредиторов, которые предоставляют заемный капитал, и заемщиков-инвесторов, которые покупают недвижимость для инвестирования или использования в коммерческой деятельности.

Вторичный рынок ипотечного капитала охватывает процесс купли-продажи закладных, выпущенных на первичном рынке. Главная задача вторичного рынка ипотечного капитала – обеспечить первичных кредиторов возможностью продать первичную закладную, а на полученные средства предоставить другой кредит на местном рынке.

Преимущество ипотечного кредитования заключается в том, что в случае невозврата заемщиком кредита кредитор имеет право распорядиться недвижимостью по своему усмотрению. Вследствие того, что недвижимость долговечна и ее цена достаточно стабильна, у кредитора низки опасения невозврата ссуд, и есть основания для долгосрочного отвлечения финансовых ресурсов. Привлечение финансовых ресурсов на основе ипотеки получило наибольшее развитие на рынке недвижимости, так как стоимость недвижимости в большинстве случаев не соответствует финансовым возможностям потенциальных покупателей, а сама недвижимость, на приобретение которой получен кредит, может служить в качестве обеспечения обязательства по его возврату. Получение ипотечного кредита связано с необходимостью выполнения обязательств по кредитному договору. Поэтому до получения такого кредита потенциальному заемщику необходимо проанализировать:

- достаточно ли денежных средств для внесения первоначального взноса за квартиру и на покрытие расходов, связанных с совершением сделки по купле-продаже квартиры (нотариальное удостоверение договора, плата за регистрацию договора в Государственном реестре), заключение договоров страхования;

- останутся ли средства на поддержание необходимого уровня жизни после осуществления периодических выплат по кредитному договору;

- не ожидается ли падение доходов в течение периода кредитования, имеется ли перспектива быстро найти другую работу в случае прекращения имеющейся, без потери в заработной плате;

- имеется ли непрерывный трудовой стаж в течение последних двух лет, каковы причины увольнения и перерыва в работе, своевременно ли выполняются текущие обязательства, связанные с жильем: оплата коммунальных услуг, телефона, электроэнергии (проверяется банком)[[26]](#footnote-26).

Количество выдаваемых ссуд под залог недвижимости в России сравнительно невелико, поскольку стоимость недвижимости при залоге оценивается гораздо ниже рыночной, вследствие того, что объект оценивается исходя из его возможной продажи в довольно далеком будущем, при условии невозврата кредита. Таким образом, кредитор «застраховывает» себя от возможных будущих изменений, а залогодателю заниженная стоимость имущества при залоге невыгодна.

Основная проблема ипотечного кредитования – недостаток долгосрочных финансовых ресурсов. Одним из источников долгосрочных средств являются вклады частных вкладчиков. Но в настоящее время у населения подорвано доверие к банкам вообще, а к коммерческим – особенно. Финансово-экономический кризис 1998 года привел к существенному уменьшению реальных доходов населения, обесцениванию сбережений, оттоку частных вкладов из коммерческих банков в Сбербанк. Еще одной проблемой является оценка платежеспособности потенциального заемщика исходя из его реальных доходов. Из-за чрезмерности налогового бремени велика доля теневого сектора в экономике, поэтому официальные доходы потенциальных заемщиков невысоки, что затрудняет принятие коммерческими банками решений по кредитам.

Глава 2. Особенности договора ипотеки по современному российскому законодательству

§ 2.1 Понятие, характеристика и форма кредитного договора об ипотеке

В соответствии с п.1 ст.10 Закона, договор об ипотеке заключается в письменной форме и подлежит обязательной государственной регистрации[[27]](#footnote-27).

Ранее Закон предусматривал наряду с обязательной письменной формой и государственной регистрацией также и обязательное нотариальное удостоверение договора. В настоящее время нотариальное удостоверение не обязательно, тем самым законодатель возложил обязанность проверки соответствия соглашения закону исключительно на органы юстиции. Стороны договора, конечно же, могут предусмотреть в договоре и обязательство его нотариально удостоверить.

Таким образом, для того, чтобы возникло ипотечное право необходимо наличие единственного правообразующего действия - юридического акта признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

Согласно п.2 ст.10 Закона договор об ипотеке считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации. Неправильное толкование понятий «совершение сделки» и «заключение договора», на практике, зачастую является предметом споров и дискуссий. В этой связи подчеркнем, что Закон об ипотеке с моментом государственной регистрации связывает не само заключение договора, а вступление его в силу. Таким образом, сделка считается совершенной с момента подписания договора об ипотеке уполномоченными лицами, а не с момента государственной регистрации договора.

В том случае если в договоре отсутствуют существенные условия (ст.9 Закона), или нарушены какие-либо положения Закона, такой договор не подлежит государственной регистрации в качестве договора об ипотеке.

Приведем пример из практики: «Арендатор обжаловал в судебном порядке отказ учреждения юстиции в государственной регистрации договора об ипотеке права аренды нежилого помещения, вытекающего из договора аренды, заключенного на одиннадцать месяцев. Отказ учреждения юстиции был обоснован тем, что в соответствии с п.2 ст.651 ГК РФ и информационным письмом Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.06.2000 №53 «О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений» договор аренды нежилого помещения на срок до одного года не подлежит государственной регистрации. Согласно подпункту 1 статьи 20 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» основанием для отказа в государственной регистрации права или сделки является то, что данное право или данная сделка не подлежит государственной регистрации. Поскольку договор аренды нежилого помещения на срок до одного года не подлежит государственной регистрации, не может быть осуществлена и государственная регистрация договора об ипотеке арендных прав, вытекающих из такого договора[[28]](#footnote-28).

Арбитражный суд отказал арендатору в удовлетворении его заявления и признал отказ учреждения юстиции обоснованным по следующим причинам.

Согласно пункту 1 статьи 5 Закона об ипотеке по договору об ипотеке может быть заложено недвижимое имущество, указанное в пункте 1 статьи 130 ГК РФ, права на которое зарегистрированы в порядке, установленном для государственной регистрации. В соответствии с пунктом 5 этой же статьи правила об ипотеке недвижимого имущества соответственно применяются к залогу прав арендатора по договору об аренде такого имущества (право аренды), поскольку иное не установлено федеральным законом и не противоречит существу арендных отношений.

Таким образом, права арендатора, вытекающие из договора аренды недвижимого имущества, не подлежащего государственной регистрации, не могут являться предметом договора об ипотеке. Поэтому договор о залоге прав арендатора, вытекающих из такого договора аренды недвижимого имущества, не является договором об ипотеке и не подлежит государственной регистрации».

Необходимо учитывать, что ГК РФ, ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» не предусмотрено государственной регистрации договоров «купли-продажи здания, ипотеки здания». На практике стороны зачастую предают неправильную форму соглашению, в связи, с чем получают отказ в государственной регистрации. «Включение сторонами в договор, не подлежащий по закону государственной регистрации, условий о том, что он вступает в силу с даты его государственной регистрации, противоречит нормам ГК РФ, поэтому они ничтожны в силу требований ст.ст.168, 180 ГК РФ. В приведенном примере можно ставить вопрос о государственной регистрации права собственности на здание и ипотеки здания»[[29]](#footnote-29).

Важно подчеркнуть, что государственной регистрации подлежит даже смешанный договор (устанавливающий единую совокупность обязательств), когда наряду с другими объектами выступает ипотека. Как следует из п.3 ст.10 Закона при включении соглашения об ипотеке в кредитный или иной договор, содержащий обеспеченное ипотекой обязательство, в отношении формы и государственной регистрации этого договора должны быть соблюдены требования, установленные для договора об ипотеке. Данное утверждение находит подтверждение в судебной практике.

Не подлежит государственной регистрации предварительный договор, по которому стороны обязуются в будущем заключить договор, подлежащий государственной регистрации (п.14 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 16 февраля 2001 г. №59).

Несоблюдение правил о государственной регистрации договора об ипотеке влечет его недействительность. Такой договор считается ничтожным (п.2 ст.10 Закона).

Государственная регистрация ипотеки, возникающей в силу договора об ипотеке, осуществляется на основании совместного заявления залогодателя и залогодержателя. Государственная регистрация ипотеки, возникающей в силу нотариально удостоверенного договора об ипотеке, осуществляется на основании заявления залогодателя или залогодержателя (п.1 ст.20 Закона).

Для государственной регистрации ипотеки, возникающей в силу договора об ипотеке, должны быть представлены: договор об ипотеке и его копия; документы, указанные в договоре об ипотеке в качестве приложений; документ об уплате государственной пошлины; иные документы, необходимые для государственной регистрации ипотеки в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним[[30]](#footnote-30).

В том случае если права залогодержателя удостоверяются закладной, в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, одновременно с вышеперечисленными документами, представляются также: закладная; документы, названные в закладной в качестве приложений, и их копии.

Если заключение соответствующего договора влечет возникновение ипотеки в силу закона, в случае составления закладной предъявляются соответствующий договор и закладная. Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, делает на закладной отметку о времени и месте государственной регистрации, нумерует и скрепляет печатью листы закладной.

Регистрация представленных на государственную регистрацию документов осуществляется в порядке, установленном Правилами ведения книг учета документов и дел правоустанавливающих документов при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденными Приказом Министерства юстиции Российской Федерации от 24 декабря 2001г. №343 (с изменениями от 1 ноября 2007 г.).

Определенные особенности государственной регистрации связаны с ипотекой, возникшей на основании закона. Государственная регистрация ипотеки, возникшей на основании закона (при отчуждении жилого помещения под выплату ренты (ст.586 ГК РФ), с условием пожизненного содержания с иждивением (ст.601 ГК РФ), при заключении договора купли-продажи жилого помещения с оплатой в рассрочку, если иное не предусмотрено договором (ст.488 ГК РФ), при заключении договора купли-продажи жилого помещения за счет кредита банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного юридическим лицом на приобретение или строительство жилого дома или квартиры, если иное не предусмотрено законом или договором (ст.77 Закона об ипотеке), а также в иных случаях, предусмотренных законом), осуществляется одновременно с государственной регистрацией права залогодателя (покупателя, плательщика ренты и т.д.). При государственной регистрации ипотеки, возникшей на основании закона, не требуется представления в учреждение юстиции по регистрации прав соответствующего (отдельного) заявления. Такая регистрация производится без оплаты (п.2 ст.20 Закона об ипотеке). Государственная регистрация договора об ипотеке жилого помещения является основанием для внесения в Единый государственный реестр прав записи об ипотеке (п.1 ст.11 Закона «О государственной регистрации…»). Регистрационная запись как о договоре об ипотеке, так и об ипотеке вносится в Единый государственный реестр прав одновременно[[31]](#footnote-31).

Долгое время на практике был дискуссионным вопрос: подлежит ли государственной регистрации соглашение об уступке права по обеспеченному ипотекой основному обязательству.

Приведем пример из практики: «Акционерное общество предъявило к индивидуальному предпринимателю иск о взыскании долга по договору займа и об обращении взыскания на здание и земельный участок, которые были заложены им в обеспечение исполнения своих обязательств по договору займа. При этом акционерное общество ссылалось на то, что право требовать от предпринимателя возврата долга было уступлено ему обществом с ограниченной ответственностью (первоначальным кредитором по договору займа) на основании заключенного между ними в простой письменной форме соглашения об уступке права. Поскольку соглашением об уступке не было предусмотрено иное, то в соответствии с абзацем первым пункта 3 статьи 47 Закона об ипотеке к акционерному обществу как цессионарию по основному обязательству перешли и права по договору об ипотеке, принадлежащих индивидуальному предпринимателю здания и земельного участка, который был заключен между ним и обществом с ограниченной ответственностью.

Арбитражный суд удовлетворил иск акционерного общества о взыскании с индивидуального предпринимателя долга по договору займа и отказал в удовлетворении требования об обращении взыскания на здание и земельный участок, заложенные предпринимателем в обеспечение исполнения им своих обязательств по договору займа. Суд указал, что при уступке прав по основному обязательству, исполнение которого обеспечено договором об ипотеке, к цессионарию переходят и права по договору об ипотеке. Как предусмотрено абзацем вторым пункта 3 статьи 47 Закона об ипотеке, уступка прав по обеспеченному ипотекой обязательству (основному обязательству) в соответствии с пунктом 1 статьи 389 ГК РФ должна быть совершена в той форме, что и договор, из которого это обязательство возникло. Так как договор займа был заключен в простой письменной форме, уступка требования, вытекающего из этого договора, хотя бы она и влекла уступку права по договору ипотеки, заключенному в нотариальной форме, должна была быть совершена в этой же форме[[32]](#footnote-32).

Вместе с тем в соответствии с пунктом 2 статьи 389 ГК РФ уступка требования по сделке, требующей государственной регистрации, должна быть зарегистрирована в порядке, установленном для регистрации этой сделки, если иное не установлено законом. Следовательно, переход требования по договору ипотеки в результате уступки требования по основному обязательству подлежал государственной регистрации. Истец как новый залогодержатель, к которому права по договору об ипотеке переходят не в порядке уступки права требования, а по иным основаниям, установленным законом, вправе в любой момент потребовать от учреждения юстиции внесения изменений в регистрационную запись на основании одного лишь своего собственного заявления.

Поскольку такая государственная регистрация к моменту вынесения судом решения еще не была произведена, то в отличие от прав по договору займа права по договору об ипотеке, обеспечивающему исполнение обязательства по возврату займа, к истцу еще не перешли».

В случае, если одна из сторон уклоняется от государственной регистрации, другая сторона вправе обратиться в суд об обязании органов юстиции зарегистрировать договор ипотеки. Как пояснил Президиум ВАС в Информационном письме от 15 октября 2009 г. №59 «в соответствии с п.3 ст.165 ГК РФ в случае, если сделка, требующая государственной регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о регистрации сделки. Из буквального содержания данной нормы не следует, что она применяется только в случаях, когда при отсутствии государственной регистрации сделка считается недействительной. ГК РФ не устанавливает каких-либо особых положений для сделок, которые при отсутствии государственной регистрации считаются незаключенными. Таким образом, требование п.3 ст.165 ГК РФ носит общий характер, и сторона, заинтересованная в государственной регистрации сделки, вправе предъявить в суд требование о ее регистрации и тогда, когда в соответствии с законом сделка при отсутствии регистрации считается незаключенной». Заметим также, что в убытки, возникшие в результате приостановления государственной регистрации прав, несет уклоняющаяся сторона. Акцентируем внимание на том, что при вынесении решения, обязывающего произвести государственную регистрацию договора купли-продажи земельного участка, суд должен проверить, соответствует ли этот договор по своему содержанию требованиям законодательства. В процессе осуществления процедуры государственной регистрации, стороны могут отозвать заявление и тем самым прекратить процесс регистрации (например, в результате возникших форс-мажорных обстоятельств; в результате обоюдного отказа от свершения сделки).

В соответствии со ст.25 Закона об ипотеке регистрационная запись об ипотеке погашается (аннулируется) на основании: совместного заявления залогодержателя и залогодателя о прекращении залога; заявления законного владельца закладной; решения суда, арбитражного суда или третейского суда. Заметим, что «…определение о разъяснении судебного акта, а также постановление апелляционной инстанции по делу не являются теми судебными актами, на основании которых орган юстиции обязан осуществить государственную регистрацию прекращения ипотеки, когда по конкретному делу судебного акта о прекращении ипотеки не принималось»[[33]](#footnote-33).

В заключение подчеркнем, что в соответствии с ГК РФ несоблюдение требования о государственной регистрации сделки влечет ее недействительность; такая сделка считается ничтожной (п.1 ст.165 ГК РФ); считается недействительной с момента совершения и не порождает тех юридических последствий, ради которых заключалась; при этом, применение последствий недействительности сделки в форме двусторонней реституции не ставится в зависимость от добросовестности сторон. Таким образом, недействительная сделка не влечет юридических последствий; права и обязанности возникают лишь в связи с фактом ее недействительности (обязанность сторон совершить определенные действия, для того чтобы положение сторон было приведено в соответствие с требованиями закона).

§ 2.2 Предмет договора ипотеки

Ст. 5 Закона устанавливает, что по договору об ипотеке может быть заложено недвижимое имущество, причем для определения понятия недвижимого имущества делается отсылка к нормам ГК РФ. Так, в п.1 ст.130 ГК указано, что к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. Именно с этого момента Гражданским кодексом объекты незавершенного строительства признаются объектами недвижимости. Тем самым было устранено несоответствие, в результате которого объекты незавершенного строительства в судебной практике признавались объектами недвижимости, права на них подлежали государственной регистрации в соответствии с ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», а на уровне ГК это не находило своего закрепления[[34]](#footnote-34).

Немаловажным представляется уточнение, сделанное Законом об ипотеке, в соответствии с которым предметом ипотеки может быть только то недвижимое имущество, права на которое зарегистрированы в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Например, чтобы обременить ипотекой предприятие как имущественный комплекс, необходимо пройти процедуру его регистрации в порядке, установленном ФЗ.

Особое внимание следует обратить на требование об описании предмета ипотеки. В силу п.2 ст.9 Закона предмет ипотеки определяется в договоре указанием его наименования, места нахождения и достаточным для идентификации этого предмета описанием. Также в договоре об ипотеке должно быть указано право, в силу которого имущество, являющееся предметом ипотеки, принадлежит залогодателю, и наименование органа государственной регистрации прав на недвижимое имущество, зарегистрировавшего это право залогодателя. Таким образом, при формулировании предмета ипотеки необходимо сослаться на свидетельство о праве собственности на недвижимое имущество, являющееся предметом договора ипотеки, а также на договор аренды в случае, если предметом ипотеки является право аренды.

Законодательство не дает расшифровки того, что подразумевается под «достаточным для идентификации описанием». Понятие «достаточности» оценочное, в связи с чем для грамотной формулировки описания необходимо обратиться к практике заключения договора ипотеки. Представляется, что в случае ипотеки земельного участка достаточным будет следующее описание: адрес земельного участка, его площадь, кадастровый номер, а также целевое назначение земли и вид ее разрешенного использования.

Законом не запрещено указывать несколько объектов недвижимости в одном договоре об ипотеке. Тем не менее сторонам по договору следует указать очередность обращения взыскания на имущество, составляющее предмет ипотеки в случае неисполнения обязательства по основному договору. Если же в договоре ипотеки, предметом которого является несколько объектов недвижимости, отсутствует очередность обращения взыскания, то право выбора такой очередности принадлежит кредитору-залогодержателю.

Оценка предмета ипотеки является обязательной и проводится в соответствии с законодательством об оценочной деятельности. Оценка определяется по соглашению залогодателя с залогодержателем и указывается в договоре об ипотеке в денежном выражении. Оценка может быть поручена и коммерческой организации оценщиков. На практике банки, занимающиеся ипотечным кредитованием, сотрудничают с крупными риэлтерскими компаниями, имеющими собственные отделы оценки недвижимого имущества. Спорным моментом является указание в договоре нескольких разных оценок предмета ипотеки: например, оценка независимого оценщика, оценка органа технической инвентаризации, оценка сторон и т.д. Это может быть вызвано разными причинами, например с целью минимизации налогов. Тем не менее ранее данное обстоятельство становилось причиной признания судами договора ипотеки незаключенным, поскольку полагалось, что стороны не согласовали существенное условие договора – оценку предмета. Вопрос был решен Президиумом ВАС в информационном письме от 28.01.2005 № 90 «Обзор практики рассмотрения арбитражными судами споров, связанных с договором об ипотеке». В п.19 высказаны следующие рекомендации: при указании сторонами в договоре об ипотеке нескольких разных оценок предмета ипотеки такой договор не может считаться незаключенным, если возможно установить, какая из оценок представляет собой ту, о которой стороны договорились как о существенном условии договора об ипотеке.

§ 2.3 Права и обязанности сторон по договору ипотеки

Действующее российское законодательство не содержит ограничений по субъектному составу залогового правоотношения.

Согласно абз.2 п.1 ст.1 Закона, залогодателем может быть сам должник по обязательству, обеспеченному ипотекой, или лицо, не участвующее в этом обязательстве (третье лицо).

«Третье лицо» заключает договор ипотеки от собственного имени, а не от имени должника. Отношения между третьим лицом - залогодателем и должником по основному обязательству не являются ипотечными. Они могут регулироваться отдельным договором, в котором предусматривается право залогодателя на получение возмещения в случае обращения взыскания на заложенное имущество. При отсутствии подобного договора третье лицо - залогодатель в случае обращения взыскания на заложенное имущество вправе требовать от должника возмещения убытков по правилам о неосновательном обогащении (гл.60 ГК РФ)[[35]](#footnote-35).

Залогодателем, так же как и залогодержателем, может быть физическое, юридическое лицо либо государство. Субъектами залогового правоотношения могут быть физические и юридические лица, государственные и административно-территориальные образования, обладающие гражданской правосубъектностью.

Залогодержатель - потенциальный собственник, однако возможность приобретения заложенного имущества залогодержателем ограничивается объемом правоспособности граждан и специальной правоспособности юридических лиц.

В соответствии с ч. 2 ст. 355 ГК РФ залогодателем вещи может быть ее собственник либо лицо, имеющее на нее право хозяйственного ведения. ГК РФ (п. 1 ст. 335) определяет, что залогодателем может быть как сам должник, так и третье лицо.

Отдельно выделим профессиональных субъектов ипотечных правоотношений (банки, оценочные, риэлтерские и страховые компании). Заметим, что необходимо различать субъектный состав ипотечного рынка, ипотечных правоотношений, субъектный состав обязательства. Последняя категория – частная и включает в себя стороны ипотечного обязательства.

Среди специальных субъектов юридических лиц - залогодержателей по ипотечным договорам заметно выделяются кредитные учреждения. Предоставляют ипотечный кредит, как правило, банки, выступающие субъектами договорных отношений по ипотеке. Такими банками являются ипотечные банки. Ипотечные банки имеют в экономике двойное значение: как социальные институты, обеспечивающие долгосрочные кредиты, и как эмитенты закладных листов, являющихся наиболее защищенным средством вложения капитала и приносящих проценты.

Залогодержателем может быть только кредитор в обязательстве, обеспеченном ипотекой. Согласно положениям гражданского законодательства, в случае, если залогодатель исполнит требование залогодержателя, вытекающее из основного обязательства, права залогодержателя по отношению к должнику переходят к залогодателю в силу закона (ст. 387 ГК РФ). При этом действуют правила о цессии.

Дабы разобраться в правовом статусе субъектов ипотечного обязательства обратимся к рассмотрению прав и обязанностей залогодателя и залогодержателя.

Залогодатель обязан: страховать заложенное имущество в полной его стоимости; немедленно уведомлять залогодержателя о возникновении угрозы утраты или повреждения заложенного имущества (ст. 343 ГК РФ); сообщать каждому последующему залогодержателю сведения обо всех предшествующих залогах данного имущества и отвечать за убытки, причиненные залогодержателям невыполнением этой обязанности (ст. 342 ГК РФ); залогодатель несет риск случайной гибели или случайного повреждения заложенного имущества, если иное не предусмотрено договором о залоге (ст. 334 ГК РФ); в случае предъявления к залогодателю другими лицами требований о признании за ними права собственности или иных прав на заложенное имущество, о его изъятии (истребовании) или об обременении указанного имущества либо иных требований, удовлетворение которых может повлечь уменьшение стоимости или ухудшение этого имущества, залогодатель обязан немедленно уведомить об этом залогодержателя, если он ему известен. При предъявлении к залогодателю соответствующего иска в суде, арбитражном суде или третейском суде он должен привлечь такого залогодержателя к участию в деле (п. 1 ст. 33 Закона об ипотеке); пункт 2 ст. 33 Закона предписывает, что в указанных выше случаях залогодатель должен использовать соответствующие обязательствам способы защиты своих прав на заложенное имущество, предусмотренные ст. 12 ГК РФ; закон возлагает на залогодателя обязанность сообщать каждому будущему контрагенту о всех предшествующих залогах, а также существо, размер и срок обеспеченных этими ипотеками обязательств (п. 1 ст. 44 Закона); залогодатель, заключив последующий договор об ипотеке, должен незамедлительно уведомить об этом залогодержателей по предыдущим ипотекам[[36]](#footnote-36).

В соответствии с п.9 ст.22 ЗК РФ собственник здания, расположенного на земельном участке из состава государственных и муниципальных земель, арендуемом им на срок более пяти лет, закладывая одновременно по одному договору об ипотеке здание и права по договору аренды этого участка, вправе заложить эти права без согласия арендодателя с его уведомления. Обязан ли залогодатель «уведомлять» собственника земельного участка? Приведем пример из практики: «Субъект Российской Федерации, сдавший в аренду принадлежащий ему на праве собственности земельный участок на 49 лет, предъявил иск о применении последствий недействительности договора об ипотеке, по которому арендатор земельного участка заложил свои права арендатора по договору аренды, не получив на это согласия арендодателя.

Истец указал, что в соответствии с условиями договора аренды и пунктом 2 статьи 615 ГК РФ арендатор был не вправе без согласия арендодателя сдавать арендованный участок в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять его в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив. Истец также отметил, что в соответствии с пунктом 1.1 статьи 62 Закона об ипотеке в случае, когда земельный участок передан по договору аренды гражданину или юридическому лицу, арендатор земельного участка вправе отдать арендные права земельного участка в залог в пределах срока договора аренды земельного участка с согласия собственника земельного участка.

Арендатор, возражая против иска, указал, что права по договору аренды земельного участка заложены им одновременно с ипотекой принадлежащего ему на праве собственности здания, находящегося на этом участке во исполнение требований, установленных пунктом 3 статьи 340 ГК РФ и части 2 статьи 69 Закона об ипотеке. Право собственника свободно распоряжаться принадлежащим ему зданием посредством его ипотеки не может быть обусловлено получением или неполучением согласия арендодателя на залог права аренды земельного участка под этим зданием. В частности, пункт 3 статьи 552 ГК РФ предусматривает, что продажа недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором. При продаже такой недвижимости покупатель приобретает право пользования соответствующей частью земельного участка на тех же условиях, что и продавец недвижимости.

Арбитражный суд в удовлетворении иска отказал по следующим основаниям. По договору, заключенному между ответчиком и истцом, истец передал ответчику в аренду на 49 лет земельный участок из состава государственных земель под принадлежащим ответчику на праве собственности зданием. Договором аренды было предусмотрено обязательное получение арендатором предварительного согласия арендодателя на ипотеку права аренды. Однако это условие противоречит императивной норме пункта 9 статьи 22 Земельного кодекса, предусматривающей, что арендатор без согласия арендодателя с его уведомления вправе заложить свои права по договору. Положение пункта 9 статьи 22 ЗК не противоречит пункту 2 статьи 615 ГК РФ, так как согласно п.2 ст.607 ГК РФ законом могут быть установлены особенности сдачи в аренду земельных участков[[37]](#footnote-37).

Следовательно, условие договора аренды земельного участка, предусматривающее обязательное получение арендатором согласия арендодателя на залог права аренды, является недействительным в силу статей 168 и 180 ГК РФ.

Что касается пункта 1.1 статьи 62 Закона об ипотеке, то положения главы XI Закона об ипотеке, включая положения указанного пункта, определяют особенности ипотеки земельных участков в отличие от главы XII Закона, устанавливающей особенности ипотеки предприятий, зданий и сооружений. Поэтому установленное в пункте 1.1 статьи 62 Закона об ипотеке условие об ипотеке арендатором земельного участка своего права аренды только с согласия арендодателя распространяется на те случаи ипотеки права аренды земельного участка, когда такое право является единственным (самостоятельным) предметом ипотеки и закладывается без одновременной ипотеки здании (сооружений) либо на случаи ипотеки права аренды земельного участка из состава земель сельскохозяйственного назначения.

Поскольку в данном случае ипотека права аренды земельного участка была осуществлена в связи с ипотекой здания, находящегося на этом участке, пункт 1.1 статьи 62 Закона об ипотеке к такому договору не применяется».

В соответствии с действующим законодательством залогодатель имеет право: пользоваться предметом залога в соответствии с его назначением, в том числе извлекать из него плоды и доходы, если иное не предусмотрено договором и не вытекает из существа залога; отчуждать предмет залога, передавать его в аренду или безвозмездное пользование другому лицу либо иным образом распоряжаться им только с согласия залогодержателя, если иное не предусмотрено законом или договором и не вытекает из существа залога; завещать заложенное имущество (ст. 346 ГК ГФ). Условия договора об ипотеке или иного соглашения, ограничивающие это право залогодателя, ничтожны; в любое время до продажи предмета залога прекратить на него обращение взыскания и его реализацию, исполнив обеспеченное залогом обязательство (п. 7 ст. 350 ГК РФ); в разумный срок восстановить предмет залога или заменить его другим равноценным имуществом, если договором не предусмотрено иное (п. 2 ст. 345 ГК РФ); в случае обращения взыскания на заложенное имущество - земельный участок - сохраняет право ограниченного пользования той частью, которая необходима для использования здания или сооружения в соответствии с его назначением (п. 4 ст. 340 ГК РФ); если иное не предусмотрено Законом об ипотеке и договором, залогодатель вправе без согласия залогодержателя сдавать заложенное имущество в аренду, передавать его во временное безвозмездное пользование и по соглашению с другим лицом предоставлять последнему право ограниченного пользования этим имуществом (сервитут) при условиях, что: а) срок, на который имущество предоставляется в пользование, не превышает срока обеспеченного ипотекой обязательства; б) имущество предоставляется в пользование для целей, соответствующих назначению имущества (п. 1 ст. 40 Закона)[[38]](#footnote-38).

Залогодержатель обязан: залогодержатель, которому передано имущество, обязан, если иное не предусмотрено законом или договором, страховать за счет залогодателя заложенное имущество в полной его стоимости от рисков утраты и повреждения, а если полная стоимость имущества превышает размер обеспеченного залогом требования, - на сумму не ниже размера требования; на залогодержателя, которому передано имущество, возложена обязанность, если иное не предусмотрено законом или договором, принимать меры, необходимые для обеспечения сохранности заложенного имущества, в том числе для защиты его от посягательств со стороны третьих лиц; немедленно уведомлять другую сторону о возникновении угрозы утраты или повреждения заложенного имущества; до обращения взыскания на имущество, залогом которого обеспечены требования по предшествующей и последующей ипотекам, залогодержатель, намеренный предъявить свои требования к взысканию, обязан в письменной форме уведомить об этом залогодержателя по другому договору об ипотеке того же имущества; при обращении взыскания на имущество, заложенное по двум или более договорам об ипотеке, залогодержатель должен представить в суд, в который предъявляется соответствующий иск, доказательства исполнения обязанности по уведомлению в письменной форме залогодержателя по другому договору об ипотеке того же имущества о намерении предъявить свои требования к взысканию.

Залогодержатель имеет право: проверить по документам и фактически наличие, количество, состояние и условия хранения заложенного имущества (п. 2 ст. 343 ГК РФ); требовать от залогодателя принятия мер, необходимых для сохранения предмета залога; требовать от любого лица прекращения посягательств на предмет залога, если это угрожает утратой или повреждением его; потребовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства в случаях: а) если предмет залога выбыл из владения залогодателя не в соответствии с условиями договора о залоге; б) нарушения залогодателем правил о замене предмета залога (ст. 345 ГК РФ); в) утраты предмета залога по обстоятельствам, за которые залогодержатель не отвечает (п. 1 ст. 351 ГК РФ); потребовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства, а если его требование не будет выполнено, то обратить взыскание на предмет залога в случаях: а) нарушения залогодателем правил о последующем залоге (ст. 342 ГК РФ); б) невыполнения залогодателем обязанностей, предусмотренных п. 1, 2 ст.343 ГК РФ); в) нарушения залогодателем правил о распоряжении заложенным имуществом (п. 2 ст. 346 ГК РФ); - приобрести по соглашению с залогодателем при объявлении торгов несостоявшимися заложенное имущество и зачесть в счет покупной цены свои требования, обеспеченные залогом (п. 4 ст. 350 ГК РФ)[[39]](#footnote-39).

Залогодержателю как собственнику российским законодательством предоставлено право истребовать предмет ипотеки из чужого незаконного владения. Данному праву корреспондирует п. 3 ст. 33 Закона об ипотеке, предоставляющий залогодержателю право, действуя от своего имени, истребовать заложенное по договору об ипотеке имущество из чужого незаконного владения в соответствии со ст. 301-303 ГК РФ для передачи его во владение залогодателя.

Если залогодатель отказался от защиты своих прав на заложенное имущество или не осуществляет ее, залогодержатель вправе использовать эти способы защиты от имени залогодателя без специальной доверенности и потребовать от залогодателя возмещения понесенных в связи с этим необходимых расходов (п. 2 ст. 33 Закона об ипотеке).

Поскольку залогодатель обязан сообщать каждому будущему контрагенту о всех предшествующих залогах, а также существо, размер и срок обеспеченных этими ипотеками обязательств, то в случае невыполнения этих условий залогодержатель по последующему договору будет вправе потребовать расторжения договора и возмещения причиненных убытков.

Залогодержатель имеет право потребовать от залогодателя сообщить сведения о последующей ипотеке (п. 2 ст. 44 Закона об ипотеке).

После заключения последующего договора об ипотеке изменение предшествующего договора, влекущее обеспечение новых требований предшествующего залогодержателя или увеличение объема требований, уже обеспеченных по этому договору, допускается лишь с согласия залогодержателя по последующему договору (п. 3 ст. 44).

Залогодержатель по предшествующему договору об ипотеке обладает правом преимущественного удовлетворения своих требований.

Если залогодатель отчуждает (продает, меняет, дарит, вносит в качестве капитала в имущество юридического лица и т.п.) предмет залога без согласия залогодержателя, то залогодержатель вправе по своему выбору потребовать: а) признания сделки об отчуждении заложенного имущества недействительной и применения последствий, предусмотренных ст. 167 ГК РФ; б) досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства и обращения взыскания на заложенное имущество независимо от того, кому оно принадлежит.

Залогодержатель вправе обратить взыскание на имущество, заложенное по договору об ипотеке, для удовлетворения за счет этого имущества своих 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. Также если договором не предусмотрено иное, обращение взыскания на имущество, заложенное для обеспечения обязательства, исполняемого периодическими платежами, допускается при систематическом нарушении сроков их внесения, т.е. при нарушении сроков внесения платежей более трех раз в течение 12 месяцев, даже если каждая просрочка незначительна. При этом впервые при регулировании залоговых обязательств законодатель указывает на конкретные сроки исполнения обязательств (ст. 50 Закона об ипотеке).

В случаях, предусмотренных ст. 35, 39 и 41 Закона об ипотеке, залогодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства, а при невыполнении этого требования - обращения взыскания на заложенное имущество, даже если обеспеченное ипотекой обязательство исполняется надлежащим образом.

Глава 3. Рассмотрение арбитражными судами споров, связанных с договором об ипотеке

# Если предметом ипотеки являлся объект незавершенного строительства, то по окончании его строительства ипотека сохраняет силу и ее предметом является здание (сооружение), возведенное в результате завершения строительства.

Кредитор предъявил в суд требование о взыскании с должника суммы выданного кредита и об обращении взыскания на недвижимое имущество, заложенное должником по договору об ипотеке в целях обеспечения исполнения им своих обязательств перед кредитором по кредитному договору.

Арбитражный суд удовлетворил требование истца о взыскании с должника суммы основного долга и отказал в удовлетворении требования об обращении взыскания на заложенное имущество, указав, что предметом договора об ипотеке являлся объект незавершенного строительства. К моменту предъявления истцом требования об обращении взыскания на предмет ипотеки данный объект был достроен и согласно выписке из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – Единый реестр) залогодателю (должнику по основному обязательству) на праве собственности принадлежит законченный строительством объект (офисное здание), принятый и введенный в эксплуатацию в установленном законом порядке. Таким образом, предмет ипотеки, названный в договоре об ипотеке, отсутствует, а следовательно, ипотека прекратилась. Суд апелляционной инстанции решение суда первой инстанции в части отказа в удовлетворении требования об обращении взыскания на предмет ипотеки отменил и требование удовлетворил, указав, что взыскание должно быть обращено на принадлежащее залогодателю офисное здание как на объект недвижимости, появившийся в результате завершения строительства объекта, являвшегося предметом ипотеки. Изменение предмета ипотеки в период действия договора об ипотеке не означает ни физической, ни юридической гибели предмета залога, которая по смыслу подпункта 3 пункта 1 статьи 352 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ, Кодекс) влечет прекращение залога. Ни Кодекс, ни Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)" не требуют для сохранения силы договора об ипотеке внесения в него изменений, касающихся описания предмета ипотеки и его оценки, и регистрации этих изменений. Так, согласно статье 76 Закона об ипотеке при предоставлении кредита или целевого займа для сооружения жилого дома договором об ипотеке может быть предусмотрено обеспечение обязательства не завершенным строительством объектом и принадлежащими залогодателю материалами и оборудованием, которые заготовлены для строительства. По смыслу указанной статьи договор об ипотеке, предметом которого являлось строящееся жилое здание, без внесения в него каких-либо изменений и дополнений в части описания предмета ипотеки и его оценки и без регистрации таких изменений и дополнений распространяется на построенное жилое здание. Кроме того, действующее законодательство не предусматривает погашение учреждением юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – учреждение юстиции) сделанной им в Едином реестре записи о регистрации договора об ипотеке объекта незавершенного строительства в случае завершения его строительства[[40]](#footnote-40).

2. Предметом ипотеки может быть отдельное помещение, права на которое как на самостоятельный объект недвижимого имущества зарегистрированы в установленном порядке, а не часть площади такого помещения.

Залогодатель обжаловал в судебном порядке отказ учреждения юстиции в государственной регистрации договора ипотеки части принадлежащего залогодателю на праве собственности нежилого помещения. В ходе судебного разбирательства учреждение юстиции пояснило, что по условиям представленного ему на государственную регистрацию договора об ипотеке его предметом являлась часть площади в одном складском помещении, принадлежащем залогодателю на праве собственности. Арбитражный суд отказал в признании отказа учреждения юстиции незаконным. Согласно пункту 4 статьи 5 Закона об ипотеке часть имущества, раздел которого в натуре невозможен без изменения его назначения (неделимая вещь) не может быть самостоятельным предметом ипотеки. При этом согласно пункту 1 статьи 5 Закона об ипотеке по договору об ипотеке может быть заложено недвижимое имущество, указанное в пункте 1 статьи 130 ГК РФ, права на которое зарегистрированы в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество. В Едином реестре зарегистрировано право собственности на складское помещение как на один объект недвижимости. Его раздел на отдельные помещения и регистрация прав на эти помещения в установленном порядке не были осуществлены[[41]](#footnote-41).

3. Если собственнику нежилого помещения в здании принадлежит доля в праве собственности на общее имущество этого здания и доля в праве собственности на земельный участок, занятый этим зданием (или права соарендатора такого участка), то по договору об ипотеке нежилого помещения считаются одновременно заложенными принадлежащие собственнику такого помещения доля в праве собственности на общее имущество здания и доля в праве собственности на земельный участок (права соарендатора такого земельного участка).

Залогодержатель по договору об ипотеке предъявил к залогодателю, должнику по обязательству, обеспеченному ипотекой, иск о взыскании долга и об обращении взыскания на нежилое помещение в жилом доме, являвшееся предметом ипотеки, а также на принадлежащие залогодателю долю в праве собственности на общее имущество этого здания и долю в праве собственности на земельный участок, занятый этим зданием. Залогодатель нежилого помещения в своих возражениях и объяснениях, не оспаривая того факта, что ему принадлежит доля в праве общей собственности на общее имущество жилого здания, в котором расположено это помещение, и доля в праве собственности на земельный участок, занимаемый зданием, указал на условие договора об ипотеке, согласно которому им было заложено только нежилое помещение, но не доли в праве собственности на общее имущество здания и на земельный участок. Если же указанные доли в праве собственности должны были быть им заложены вместе с ипотекой нежилого помещения, то, поскольку это не сделано, договор об ипотеке помещения является ничтожным. Арбитражный суд, установив, что предметом ипотеки являлось принадлежащее залогодателю на праве собственности нежилое помещение, исковые требования залогодержателя удовлетворил полностью по следующему мотиву. Так как залогодатель нежилого помещения в жилом здании имел в своей собственности не только само помещение, но и доли в праве собственности на общее имущество здания и на земельный участок, занятый этим зданием, то следует руководствоваться нормами о распоряжении подобным имуществом в многоквартирных домах. Согласно пункту 2 статьи 290 ГК РФ собственник квартиры не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество жилого дома, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на квартиру. Как указано в статье 75 Закона об ипотеке, при ипотеке квартиры в многоквартирном жилом доме, части которого находятся в соответствии с пунктом 1 статьи 290 ГК РФ в общей долевой собственности залогодателя и других лиц, заложенной считается наряду с жилым помещением соответствующая доля в праве общей собственности на жилой дом. Данные нормы должны применяться и при ипотеке нежилых помещений, если залогодателю принадлежит доля в праве собственности на общее имущество дома и (или) доля в праве собственности на земельный участок, занятый домом. Поэтому, хотя в договоре об ипотеке нежилого помещения это не указано, вместе с помещением считаются заложенными принадлежащие залогодателю доля в праве собственности на общее имущество здания и доля в праве собственности на земельный участок[[42]](#footnote-42).

4. В случае, когда нежилое помещение в здании закладывается вместе с принадлежащей собственнику помещения долей в праве собственности на земельный участок, занимаемый этим зданием, ипотека осуществляется без раздела участка и выделения из него указанной доли в натуре в виде самостоятельного земельного участка.

Залогодержатель по договору об ипотеке предъявил к залогодателю, являвшемуся и должником по обязательству, обеспеченному ипотекой, иск о взыскании долга и об обращении взыскания на недвижимое имущество, заложенное ему согласно договору об ипотеке. По условиям договора предметом ипотеки являлись принадлежавшее залогодателю на праве собственности нежилое помещение в здании и принадлежащая ему же доля в праве собственности на земельный участок под этим зданием. Указанный участок был приобретен всеми собственниками помещений в здании в общую долевую собственность в соответствии с абзацем первым пункта 3 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации (далее Земельный кодекс). Залогодатель, возражая против удовлетворения иска об обращении взыскания на предмет ипотеки, указал на то, что согласно пункту 2 статьи 62 Закона об ипотеке при общей долевой или совместной собственности на земельные участки ипотека может быть установлена только на земельный участок, выделенный в натуре из земель, находящихся в общей долевой или совместной собственности. Поскольку при заключении договора об ипотеке такой выдел не был произведен, заключенный договор как несоответствующий требованиям закона является ничтожным (статья 168 ГК РФ). Арбитражный суд удовлетворил исковые требования в полном объеме. При этом суд пришел к выводу, что положения главы XI Закона об ипотеке, включая правило пункта 2 статьи 62, определяют особенности ипотеки земельных участков. Поэтому пункт 2 статьи 62 Закона об ипотеке применяется в случаях, когда доля в праве собственности на земельный участок выступает в качестве самостоятельного предмета ипотеки, и не распространяется на случаи, когда единым предметом ипотеки является нежилое помещение и доля в праве собственности на земельный участок. Кроме того, в соответствии с положениями абзаца первого пункта 3 статьи 36 Земельного кодекса собственники помещений в здании имеют право приобрести земельный участок, на котором располагается здание, в общую долевую собственность, если участок является неделимым. Поэтому принадлежащая собственнику помещения доля в праве собственности на земельный участок не могла быть выделена в натуре. Следовательно, в данном случае принадлежащая собственнику закладываемого помещения доля в праве собственности на земельный участок заложена вместе с помещением без выдела ее в натуре правомерно[[43]](#footnote-43).

5. В соответствии с пунктом 9 статьи 22 Земельного кодекса собственник здания, расположенного на земельном участке из состава государственных и муниципальных земель, арендуемом им на срок более пяти лет, закладывая одновременно по одному договору об ипотеке здание и права по договору аренды этого участка, вправе заложить эти права без согласия арендодателя с его уведомления.

Субъект Российской Федерации, сдавший в аренду принадлежащий ему на праве собственности земельный участок на 49 лет, предъявил иск о применении последствий недействительности договора об ипотеке, по которому арендатор земельного участка заложил свои права арендатора по договору аренды, не получив на это согласия арендодателя. Истец указал, что в соответствии с условиями договора аренды и пунктом 2 статьи 615 ГК РФ арендатор был не вправе без согласия арендодателя сдавать арендованный участок в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять его в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив. Истец также отметил, что в соответствии с пунктом 1.1 статьи 62 Закона об ипотеке в случае, когда земельный участок передан по договору аренды гражданину или юридическому лицу, арендатор земельного участка вправе отдать арендные права земельного участка в залог в пределах срока договора аренды земельного участка с согласия собственника земельного участка. Арендатор, возражая против иска, указал, что права по договору аренды земельного участка заложены им одновременно с ипотекой принадлежащего ему на праве собственности здания, находящегося на этом участке во исполнение требований, установленных пунктом 3 статьи 340 ГК РФ и части 2 статьи 69 Закона об ипотеке. Право собственника свободно распоряжаться принадлежащим ему зданием посредством его ипотеки не может быть обусловлено получением или неполучением согласия арендодателя на залог права аренды земельного участка под этим зданием. В частности, пункт 3 статьи 552 ГК РФ предусматривает, что продажа недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором. При продаже такой недвижимости покупатель приобретает право пользования соответствующей частью земельного участка на тех же условиях, что и продавец недвижимости. Арбитражный суд в удовлетворении иска отказал по следующим основаниям. По договору, заключенному между ответчиком и истцом, истец передал ответчику в аренду на 49 лет земельный участок из состава государственных земель под принадлежащим ответчику на праве собственности зданием. Договором аренды было предусмотрено обязательное получение арендатором предварительного согласия арендодателя на ипотеку права аренды. Однако это условие противоречит императивной норме пункта 9 статьи 22 Земельного кодекса, предусматривающей, что арендатор без согласия арендодателя с его уведомления вправе заложить свои права по договору. Положение пункта 9 статьи 22 Земельного кодекса не противоречит пункту 2 статьи 615 ГК РФ, так как согласно пункту 2 статьи 607 ГК РФ законом могут быть установлены особенности сдачи в аренду земельных участков. Следовательно, условие договора аренды земельного участка, предусматривающее обязательное получение арендатором согласия арендодателя на залог права аренды, является недействительным в силу статей 168 и 180 ГКРФ. Что касается пункта 1.1 статьи 62 Закона об ипотеке, то положения главы XI Закона об ипотеке, включая положения указанного пункта, определяют особенности ипотеки земельных участков в отличие от главы XII Закона, устанавливающей особенности ипотеки предприятий, зданий и сооружений. Поэтому установленное в пункте 1.1 статьи 62 Закона об ипотеке условие об ипотеке арендатором земельного участка своего права аренды только с согласия арендодателя распространяется на те случаи ипотеки права аренды земельного участка, когда такое право является единственным (самостоятельным) предметом ипотеки и закладывается без одновременной ипотеки здании (сооружений) либо на случаи ипотеки права аренды земельного участка из состава земель сельскохозяйственного назначения. Поскольку в данном случае ипотека права аренды земельного участка была осуществлена в связи с ипотекой здания, находящегося на этом участке, пункт 1.1 статьи 62 Закона об ипотеке к такому договору не применяется[[44]](#footnote-44).

6. Договор о залоге доли в праве собственности на объект недвижимого имущества, заключенный 5 февраля 2002 года, в соответствии с действовавшим на эту дату законодательством подлежал нотариальному удостоверению и государственной регистрации, поскольку к нему применяются правила ГК РФ и Закона об ипотеке, регулирующие залог недвижимого имущества (ипотеку).

Залогодержатель обратился в арбитражный суд с иском к залогодателю, должнику по обязательству, обеспеченному договором о залоге доли в праве собственности на здание, о взыскании долга и обращении взыскания на заложенное имущество. В процессе судебного разбирательства залогодатель заявил, что договор о залоге доли в праве собственности на недвижимое имущество является договором об ипотеке и, следовательно, он в соответствии с правилами ГК РФ и Закона об ипотеке, действовавшими на дату его заключения (5 февраля 2002 года), подлежал нотариальному удостоверению и государственной регистрации. Так как договор не был нотариально удостоверен и не был зарегистрирован, он в силу пункта 1 статьи 165, пунктов 3 и 4 статьи 339 ГК РФ, абзаца третьего пункта 1 статьи 10 Закона об ипотеке является ничтожным. Арбитражный суд удовлетворил иск кредитора-залогодержателя о взыскании долга и отказал ему в удовлетворении иска об обращении взыскания на заложенную должником-залогодателем долю в праве собственности на здание. В соответствии с пунктом 1 статьи 5 Закона об ипотеке по договору об ипотеке может быть заложено недвижимое имущество, указанное в пункте 1 статьи 130 ГК РФ, права на которое зарегистрированы в порядке, установленном для государственной регистрации. Пункт 1 статьи 130 ГК РФ относит к недвижимому имуществу только недвижимые вещи. Согласно пункту 1 статьи 131 право собственности на недвижимые вещи подлежит государственной регистрации. Поэтому и общая долевая собственность нескольких лиц на недвижимую вещь подлежит государственной регистрации. Также в соответствии с правилами части второй статьи 251 и пункта 2 статьи 223 ГК РФ подлежит государственной регистрации переход права на долю в праве собственности на недвижимое имущество. Поскольку возникновение общей долевой собственности на недвижимое имущество и переход долей в праве собственности на недвижимость подлежат государственной регистрации, постольку к сделкам с долями в праве собственности на недвижимость применяются правила о сделках с недвижимостью. Следовательно, к договору о залоге доли в праве собственности на здание применяются правила ГК РФ о залоге недвижимости и Закона об ипотеке. Указанный договор согласно законодательству, действовавшему на дату его заключения, подлежал нотариальному удостоверению и государственной регистрации[[45]](#footnote-45).

7. Исполнение обязательств, вытекающих из двух и более кредитных договоров, заключенных между одними и теми же должником и кредитором, может быть обеспечено одним договором об ипотеке здания. Если в последующем при уступке кредитором (цедентом) своих прав по одному из этих кредитных договоров третьему лицу (цессионарию) с одновременной уступкой прав по договору об ипотеке, стороны не определят очередность, в которой ипотека обеспечивает исполнение должником обязательств перед ними, применяются нормы статьи 46 Закона об ипотеке. Вырученная от реализации предмета ипотеки сумма подлежит распределению между кредиторами пропорционально размерам их требований, обеспеченных ипотекой.

Кредитная организация, которой банк уступил свои права требования по кредитному договору, заключенному им с акционерным обществом, и права по договору об ипотеке, обеспечивающему исполнение обязательств по этому кредитному договору, обжаловала в судебном порядке отказ учреждения юстиции в регистрации перехода к ней прав по договору об ипотеке.

Учреждение юстиции указало, что договором об ипотеке здания, заключенным между банком и акционерным обществом, было обеспечено исполнение этим обществом обязательств по возврату кредитов, предоставленных ему банком на основании двух кредитным договоров. В соответствии с абзацем вторым пункта 1 статьи 43 Закона об ипотеке очередность залогодержателей устанавливается на основании данных Единого реестра о моменте возникновения ипотеки. В Единый реестр была внесена одна запись о регистрации одного договора об ипотеке (одной ипотеки), обеспечивающего исполнение обязательств акционерного общества перед банком, вытекающих из двух кредитных договоров. Поэтому данная запись не позволяет учреждению юстиции при регистрации перехода к кредитной организации прав по договору об ипотеке определить и указать в Едином реестре очередность двух залогодержателей (банка и кредитной организации) в отношении одного предмета ипотеки. Арбитражный суд признал отказ не обоснованным. Залогодатель и залогодержатель вправе на основании одного договора об ипотеке одного недвижимого имущества обеспечить исполнение независящих друг от друга обязательств, вытекающих из нескольких самостоятельных договоров. Согласно пункту 1 статьи 43 Закона об ипотеке имущество, заложенное по договору об ипотеке в обеспечение исполнения одного обязательства (предшествующая ипотека), может быть предоставлено в залог в обеспечение исполнения другого обязательства того же или иного должника тому же или иному залогодержателю (последующая ипотека). В силу пункта 5 статьи 46 Закона об ипотеке правила об удовлетворении требований залогодержателей по предшествующей и последующей ипотекам не применяются, если залогодержателем по предшествующей и последующей ипотекам является одно и то же лицо. В этом случае требования, обеспеченные каждой из ипотек, удовлетворяются в порядке очередности, соответствующей срокам исполнения соответствующих обязательств, если федеральным законом или соглашением сторон не предусмотрено иное. При заключении договора ипотеки стороны (банк и акционерное общество) имели право определить, в отношении какого из кредитных обязательств ипотека будет считаться предшествующей и какого последующей. При уступке банком прав по одному из кредитных договоров третьему лицу (кредитной организации), повлекшей переход прав по договору об ипотеке, банк и это лицо также могли определить очередность, в которой их права требования обеспечены ипотекой одного объекта. Поскольку цедент и цессионарий об этом не договорились, каждый из них является кредитором по самостоятельному кредитному договору и оба они выступают как сокредиторы (залогодержатели) по одному договору об ипотеке и имеют право получить удовлетворение своих требований, обеспеченных ипотекой, из суммы, вырученной от реализации предмета ипотеки, в размерах, пропорциональных размерам этих требований (статья 321 и пункт 1 статьи 334 ГК РФ). При этом их требования, обеспеченные ипотекой, удовлетворяются в порядке очередности, соответствующей срокам исполнения соответствующих обязательств (пункт 5 статьи 46 Закона об ипотеке). Соответственно, в зависимости от сроков исполнения обязательств, их требования для целей определения очередности их удовлетворения рассматриваются как обеспеченные предшествующей или последующей ипотекой (пункты 2-4 статьи 46 Закона об ипотеке)[[46]](#footnote-46).

8. Залогодержатель был вправе обратиться к учреждению юстиции с заявлением о государственной регистрации ипотеки в силу закона, ранее не зарегистрированной учреждением юстиции, без внесения платы за такую регистрацию[[47]](#footnote-47).

Банк обжаловал в судебном порядке уклонение учреждения юстиции от регистрации в пользу банка законной ипотеки на жилые помещения, приобретенные акционерным обществом за счет кредита, предоставленного ему для этих целей банком.

В ходе судебного разбирательства арбитражный суд установил, что кредит был предоставлен банком акционерному обществу для приобретения жилых помещений на основании договора долевого участия в строительстве, заключенного между ним и заказчиком строительства. В соответствии с пунктом 1 статьи 77 Закона об ипотеке, если иное не предусмотрено федеральным законом или договором, жилой дом или квартира, приобретенные или построенные с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом на приобретение или строительство жилого дома или квартиры, считаются находящимися в залоге с момента государственной регистрации права собственности заемщика на жилой дом или квартиру[[48]](#footnote-48).

В силу пункта 2 статьи 20 Закона об ипотеке учреждение юстиции должно было осуществить регистрацию законной ипотеки в отношении недвижимого имущества в момент регистрации права собственности общества на полученные жилые помещения. Однако в тот момент такая регистрация не была осуществлена. В ходе проведения правовой экспертизы правоустанавливающих документов, представленных обществом для регистрации своего права собственности на жилые помещения, учреждение юстиции не смогло выявить факт, что денежные средства, перечисленные акционерным обществом заказчику по договору долевого участия в строительстве в качестве платы за квартиры, были предоставлены обществу для этих целей банком на основании кредитного договора. Поэтому учреждение юстиции и не установило факта возникновения законной ипотеки банка на эти квартиры. В последующем банк обратился к учреждению юстиции с заявлением о регистрации ипотеки в силу закона в отношении указанных жилых помещений. Однако учреждение юстиции не приняло от банка документы на государственную регистрацию, так как заявитель не приложил документа об оплате государственной регистрации. Арбитражный суд, рассмотрев представленные заявителем документы, признал уклонение учреждения юстиции от приема документов на регистрацию законной ипотеки неправомерным. В соответствии с правилами пункта 2 статьи 20 Закона об ипотеке ипотека в силу закона подлежит государственной регистрации, которая осуществляется учреждением юстиции без представления отдельного заявления и без оплаты государственной регистрации. Поскольку в нарушение абзаца второго пункта 2 статьи 20 учреждение юстиции не осуществило государственную регистрацию ипотеки в силу закона в момент регистрации права собственности акционерного общества на приобретенное нежилое помещение, банк как залогодержатель по ипотеке в силу закона был вправе обратиться к учреждению юстиции с заявлением о государственной регистрации. В этом случае плата за государственную регистрацию не должна взиматься.

9. Права по договору аренды нежилого помещения, заключенному на срок до одного года, могут быть предметом залога. Однако поскольку договор аренды нежилого помещения, заключенный на срок до одного года, не подлежит государственной регистрации, договор о залоге прав по такому договору аренды не является договором ипотеки.

Арендатор обжаловал в судебном порядке отказ учреждения юстиции в государственной регистрации договора об ипотеке права аренды нежилого помещения, вытекающего из договора аренды, заключенного на одиннадцать месяцев. Отказ учреждения юстиции был обоснован тем, что в соответствии с пунктом 2 статьи 651 ГК РФ и информационным письмом Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.06.2009 N 53 "О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений" договор аренды нежилого помещения на срок до одного года не подлежит государственной регистрации. Согласно подпункту 1 статьи 20 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" основанием для отказа в государственной регистрации права или сделки является то, что данное право или данная сделка не подлежит государственной регистрации. Поскольку договор аренды нежилого помещения на срок до одного года не подлежит государственной регистрации, не может быть осуществлена и государственная регистрация договора об ипотеке арендных прав, вытекающих из такого договора. Арбитражный суд отказал арендатору в удовлетворении его заявления и признал отказ учреждения юстиции обоснованным по следующим причинам.

Согласно пункту 1 статьи 5 Закона об ипотеке по договору об ипотеке может быть заложено недвижимое имущество, указанное в пункте 1 статьи 130 ГК РФ, права на которое зарегистрированы в порядке, установленном для государственной регистрации. В соответствии с пунктом 5 этой же статьи правила об ипотеке недвижимого имущества соответственно применяются к залогу прав арендатора по договору об аренде такого имущества (право аренды), поскольку иное не установлено федеральным законом и не противоречит существу арендных отношений. Таким образом, права арендатора, вытекающие из договора аренды недвижимого имущества, не подлежащего государственной регистрации, не могут являться предметом договора об ипотеке. Поэтому договор о залоге прав арендатора, вытекающих из такого договора аренды недвижимого имущества, не является договором об ипотеке и не подлежит государственной регистрации[[49]](#footnote-49).

10. Истец подал иск на строительную компанию (представитель) и требует вернуть 30000 рублей за незапланированные расходы. Истец военный, у него жена и двое детей, жили они все в однокомнатной квартире и решились на ипотеку. Продали квартиру, вложили деньги в квартиру. Их друг предоставил им комнату в коммуналке на время, пока строится дом. Согласно договору дом должен был быть построен к октябрю 2009 года, но в октябре этого не произошло. В договоре указано, что компания должна платить 3% неустойки в день, если вовремя не сдаст дом. Уже было просрочено 90 дней, что практически составляло стоимость квартиры истца. Наконец дом был построен, но истец со своей семьей так и не был туда заселен. Истец вынужден был снимать квартиру, так как дом, где находилось их временное жилище, снесли ещё десять месяцев назад и всех оттуда выселили. Истец влез в долги, чтобы оплачивать съемное жилье, потому что дом не был построен вовремя, и не смог там жить с того месяца, на который рассчитывал.

Решение суда. Если в договоре указан определенный срок, когда дом должен быть построен – октябрь 2009 года, клиент может это расценивать, что в октябре 2009 года он может в него уже заселиться. Ответчику следовало выполнять условия договора. Так как по вине ответчика истец вступил в непредвиденные расходы, суд постановил их ему возместить. Иск был удовлетворен полностью[[50]](#footnote-50).

Заключение

Ипотечный рынок России живет в ожидании повышения спроса на ипотеку. Перспективы дальнейшего существования и развития ипотеки в России всем представляются по-разному. На эту тему сегодня спорят политики, юристы, государственные служащие, домохозяйки и даже свободные художники. Оптимисты считают, что он будет мощным и наступит очень скоро. Пессимисты советуют оглянуться назад и перестать верить в чудеса. А у сторонников умеренных взглядов есть все основания полагать, что «победит» нейтральный вариант развития событий. В качестве первого сценария дальнейшего развития ипотечного рынка в России, пожалуй, стоит рассмотреть теорию о том, что с развитием ипотеки цены на недвижимость возрастут еще больше. С развитием ипотеки спрос на недвижимость будет расти, соответственно вырастут и цены. Сторонники этой точки зрения считают, что в целях ограничения роста цен на жилье необходим опережающий рост предложения жилья по сравнению с ростом ипотечных кредитов. Они полагают, что уже в 2015 году снизятся дополнительные расходы на оформление ипотечного кредита, а на рынке появятся новые кредитные продукты.

Переход России к рыночной экономике в 1990-х годах открыл новую страницу в истории ипотеки. В 1997 году правительство учредило Агентство по ипотечному жилищному кредитованию, целью которого стало обеспечение притока инвестиционных ресурсов в сферу ипотеки. Год спустя был принят ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», который стал важным этапом в развитии российского рынка ипотечного кредитования. Впрочем, этот закон также поставил перед рынком и большое количество вопросов, ответы на многие из которых до сих пор не найдены. В частности, необходимо совершенствовать жилищное законодательство, разрабатывать механизмы, позволяющие сделать ипотечное кредитование привлекательным как для банков, так и для граждан.

На начало 2010 года в системе ипотечного кредитования России участвовали более 160 банков. Однако у преобладающего большинства банков нет доступа к достаточным для долгосрочного кредитования ресурсам. В связи с этим представляется маловероятным дальнейшее снижение процентных ставок и существенное увеличение объемов кредитов без создания условий для привлечения в эту сферу достаточных долгосрочных ресурсов.

Макроэкономические условия, сложившиеся в России в результате финансового кризиса, еще более усиливают важность развития долгосрочного ипотечного жилищного кредитования населения уже не как отдельных инициатив коммерческих банков или регионов, а как целостной системы при непосредственном воздействии государства.

На основе Концепции могут быть приняты региональные программы ипотечного жилищного кредитования.

Ипотечное кредитование – один из самых проверенных в мировой практике и надежных способов привлечения частных инвестиций в жилищную сферу. Именно ипотека позволяет наиболее выгодно сочетать интересы населения в улучшении жилищных условий, коммерческих банков и других кредиторов – в эффективной и прибыльной работе, строительного комплекса – в ритмичной загрузке производства и, конечно же, государства, заинтересованного в общем экономическом росте.

В последние несколько лет ипотечный рынок переживает бурный рост его объем превышает 100 миллиард рублей. Лидеры рынка разрабатывают новые привлекательные программы, смягчают условия предоставления кредитов, снижают процентные ставки. В борьбу за клиентов включаются и новые игроки, что также влечет за собой улучшение условий.

Однако, по оценкам экспертов, Российская Федерация пока еще входит в число стран с низким уровнем развития ипотечного кредитования. Так, на одного россиянина, приходится всего около $20 задолженности по ипотеке (для сравнения, на жителя Польши — $300, Латвии — $550, стран Западной Европы — $17 000 — 25 000). А операции с использованием ипотечных кредитов в РФ составляют менее чем 5% от общего количества сделок покупки недвижимости. Правда, в последние годы ситуация постепенно меняется. Большие надежды российское правительство возлагает на приоритетный нацпроект «Доступное жилье», в котором задействовано большое число банков. Реализация этого проекта, как считает руководство страны, должна повысить доступность ипотеки.

Приложение

Договор ипотеки

Договор ипотеки №\_\_\_

Город \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_200\_ г.

именуемое в дальнейшем "Залогодержатель", в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и граждане \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (паспорт серия \_\_\_\_\_\_, номер \_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_19\_\_года), “\_\_\_”\_\_\_\_\_\_\_19\_\_\_ года рождения, зарегистрированный (ая) по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (паспорт: серия \_\_\_\_\_\_\_, номер \_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, "\_\_"\_\_\_\_\_\_19\_\_года), “\_\_\_”\_\_\_\_\_\_\_\_19\_\_\_ года рождения, зарегистрированный (ая) по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, являющиеся супругами (свидетельство о заключении брака серия \_\_\_\_\_\_, №\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 19\_\_\_года, выдано \_\_\_\_\_\_\_\_\_) именуемые в дальнейшем «Залогодатель», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора
	1. Залогодатель в обеспечение обязательств, по (наименование и реквизиты договора о предоставлении денежных средств) заключенному между \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и Залогодержателем (далее – Основной договор), передает в залог Залогодержателю жилое помещение, расположенное по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, состоящее из \_\_\_\_ комнат, общей площадью \_\_\_\_\_\_, жилой площадью \_\_\_\_\_\_\_\_ (далее по тексту – Жилое помещение).
	2. Стоимость Жилого помещения по соглашению Сторон составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей.
	3. Заложенное имущество остается у Залогодателя в его владении и пользовании.

1.3. Стороны договорились, что права Залогодержателя по настоящему Договору удостоверяются закладной.

1.4. Основной договор заключен между Залогодержателем и гр.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ на следующих условиях:

- Сумма предоставленных денежных средств – \_\_\_\_\_\_\_\_ рублей;

- Цель предоставления денежных средств - ремонт жилого помещения, находящегося по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, состоящего из \_\_\_\_\_\_\_\_ комнат, общей площадью \_\_\_ кв.м., в том числе жилой площадью \_\_\_ кв.м., расположенного на \_\_\_ этаже \_\_\_ этажного дома (далее – Жилое помещение);

- Срок возврата предоставленных денежных средств - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ месяца, считая от даты фактического предоставления денежных средств.

- Процентная ставка - \_\_\_ (\_\_\_\_) % годовых.

- Проценты начисляются на остаток суммы денежных средств, подлежащих возврату, ежемесячно, начиная со дня, следующего за днем фактического предоставления денежных средств, и по день окончательного срока уплаты денежных средств включительно.

Процентным периодом является период с первого по последнее число каждого календарного месяца (обе даты включительно).

- Порядок возврата денежных средств и начисленных процентов:

Платежи, кроме первого и последнего, по возврату денежных средств и уплате начисленных процентов уплачиваются ежемесячно не позднее последнего числа каждого Процентного периода в виде единого ежемесячного аннуитетного платежа, определяемого по формуле:

Где ОСЗ – остаток основного долга на расчетную дату;

ПС – месячная процентная ставка, равная 1/12 от годовой процентной ставки, установленной на сумму предоставленных денежных средств (в процентах годовых);

ПП – количество Процентных периодов, оставшихся до окончательного возврата денежных средств.

1.5. Право собственности Залогодателя на Жилое помещение удостоверено Свидетельством о праве собственности №\_\_\_ от "\_\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_года, выданным на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.4. Залогодатель информирует Залогодержателя о том, что на день заключения настоящего Договора вышеуказанное Жилое помещение никому не продано, не подарено, не заложено, в споре, под арестом или запрещением не состоит, рентой, арендой, наймом или какими-либо иными обязательствами не обременено.

2. Права и обязанности Сторон.

2.1. Залогодатель обязуется:

2.1.1. Не отчуждать Жилое помещение, не осуществлять его последующую ипотеку либо иным образом распоряжаться им без предварительного письменного согласия Залогодержателя.

2.1.2. Не сдавать Жилое помещение в наем, не передавать в безвозмездное пользование либо иным образом не обременять его имущественными правами третьих лиц без предварительного письменного согласия Залогодержателя.

2.1.3. Принимать меры, необходимые для сохранения заложенного Жилого помещения, включая текущий и капитальный ремонты.

2.1.4. Уведомить Залогодержателя о возникновении угрозы утраты или повреждения заложенного Жилого помещения.

2.1.5. Своевременно выплачивать налоги, сборы, коммунальные и иные платежи, причитающиеся с него как с собственника Жилого помещения, а также добросовестно исполнять иные обязанности, возникающие у него как у собственника Жилого помещения.

2.1.6. Предоставлять по требованию Залогодержателя не реже одного раза в год документы (квитанции), подтверждающие оплату налогов, сборов, коммунальных и иных платежей, причитающихся с него как с собственника Жилого помещения.

2.1.7. В день подписания настоящего Договора под контролем и при участии Залогодержателя составить закладную, удостоверяющую права Залогодержателя Основному договору и по настоящему Договору, совершить все необходимые с его стороны действия по передаче закладной и настоящего договора в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав.

* + 1. Не позднее 2 (Двух) рабочих дней со дня государственной регистрации настоящего Договора, застраховать в Страховой компании, письменно согласованной с Залогодержателем, за свой счет Жилое помещение от рисков утраты и повреждения в пользу Залогодержателя на срок действия настоящего Договора плюс один рабочий день, заключив Договор (полис) страхования имущества, где в качестве первого выгодоприобретателя будет указан Залогодержатель;

Страховое возмещение по условиям вышеуказанного договора страхования в каждую конкретную дату срока их действия, не должно быть меньше остатка задолженности Должника по Основному договору, увеличенного на десять процентов.

2.1.9. Не изменять условия Договора страхования, указанного в п. 2.1.8 настоящего Договора, без предварительного согласования с Залогодержателем.

2.1.10. В случае передачи прав по закладной, удостоверяющей права Залогодержателя по Основному договору и по настоящему договору, изменить в течение 5 (Пяти) дней, считая от даты получения уведомления о состоявшейся передаче прав по закладной, первого выгодоприобретателя в Договоре страхования, указанном в п. 2.1.8 настоящего Договора, указав в качестве выгодоприобретателя нового владельца закладной (он же новый Залогодержатель).

2.1.11. Не изменять без согласия Залогодержателя выгодоприобретателя в Договоре страхования, указанном в п. 2.1.8 настоящего Договора, кроме случая, предусмотренного п.2.1.10. настоящего Договора.

2.1.13. Предоставлять возможность Залогодержателю или его представителю периодически (не реже одного раза в год) производить проверку фактического наличия, состояния и условий содержания заложенного Жилого помещения, а так же состав лиц постоянно или временно проживающих в Жилом помещении и основания для их проживания.

2.1.15. В случае обращения взыскания на заложенное Жилое помещение, освободить Жилое помещение в течение 15 (пятнадцати) дней, считая от даты предъявления новым собственником требования об освобождении Жилого помещения.

2.1.16. Заблаговременно письменно уведомить Залогодержателя в случае временного отсутствия Залогодателя в населенном пункте, на территории которого находится Жилое помещение, сроком более одного месяца, либо возникновения иных обстоятельств, действующих более одного месяца, вследствие которых Залогодатель не сможет самостоятельно исполнять свои обязанности по настоящему Договору.

2.2 Залогодатель имеет право:

2.2.1. Владеть и пользоваться заложенным Жилым помещением в соответствии с его назначением при условии, что использование не влечет ее уничтожения, утраты, повреждения или уменьшения стоимости.

2.2.3. Требовать от Залогодержателя выдачи документов, подтверждающих исполнение денежного обязательства, удостоверенного закладной и обеспеченного ипотекой, после его окончательного и надлежащего исполнения, и передачи ему закладной.

2.3. Залогодержатель обязуется:

2.3.1. В случае прекращения настоящего Договора в связи с полным исполнением Основного договора в 15 (Пятнадцати)-дневный срок выдать Залогодателю документы, подтверждающие исполнение Основного договора, обеспеченного ипотекой, а также передать Залогодателю закладную.

2.3.2. В случае передачи прав по закладной и самой закладной новому Залогодержателю, сообщить об этом Залогодателю в течении 10 (Десяти) календарных дней, считая от даты передачи прав по закладной.

2.4. Залогодержатель имеет право:

2.4.1. Проверять по документам и фактически наличие, состояние и условия содержания Жилого помещения, а так же состав лиц, постоянно или временно проживающих в Жилом помещении, и основания для их проживания.

2.4.2. Требовать от Залогодателя надлежащего использования заложенного Жилого помещения и принятия мер, необходимых для его сохранности.

2.4.3. Осуществлять права Залогодержателя в соответствии с действующим законодательством.

2.4.4. Передать права по закладной другому лицу путем совершения сделки и производства на закладной отметки о новом владельце закладной и передать саму закладную.

2.4.6. На удовлетворение своих требований из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами Залогодателя.

1. Обращение взыскания на заложенное имущество.

3.1. Залогодержатель вправе обратить взыскание на заложенное Жилое помещение в следующих случаях:

а) при просрочке Должником ежемесячного платежа по исполнению денежного обязательства и (или) уплате начисленных процентов более чем на 30 (тридцать) календарных дней;

б) при допущении просрочек по внесению ежемесячных платежей по исполнению денежного обязательства и (или) уплате начисленных процентов более трех раз в течение 12 (Двенадцати) месяцев, даже если каждая просрочка незначительна;

в) в случае, если требование Залогодержателя о досрочном исполнении обеспеченного ипотекой денежного обязательства и (или) уплате процентов за пользование им не будет удовлетворено Должником в течение 30 (Тридцати) календарных дней, считая от даты получения письменного уведомления о таком требовании;

г) в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

3.2. Обращение взыскания на предмет ипотеки и его реализация осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

3.3. В случае реализации заложенного Жилого помещения при обращении на нее взыскания во внесудебном порядке его продажная начальная цена на публичных торгах устанавливается соглашением Сторон. Если Стороны не придут к согласию, то размер продажной начальной цены устанавливается в соответствии с актом оценки. Такой акт должен быть составлен специализированным оценщиком, выбранным Залогодержателем. Все расходы по оценке несет Залогодатель.

3.4. Требования Залогодержателя из стоимости заложенного имущества удовлетворяются в полном объеме, определяемом к дате фактического удовлетворения, включая основной долг, начисленные проценты за пользование кредитом, пеню, начисленную за просрочку исполнения обязательств, расходы по взысканию, оценке и реализации заложенного имущества, судебные издержки и прочие расходы, вызванные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств Залогодателем по настоящему Договору и Основному договору, процедурой обращения взыскания на Жилое помещение и его реализации, отселения Залогодателя и всех проживающих в Жилом помещении лиц.

3.5. В случае если сумма, вырученная при реализации заложенного имущества, недостаточна для полного удовлетворения требований Залогодержателя, определенных в п.3.4 настоящего Договора, Залогодержатель имеет право получить недостающую сумму из прочего имущества Залогодателя, не пользуясь преимуществом, основанным на залоге.

4. Срок действия договора и иные условия

4.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключённым с момента государственной регистрации.

4.2. Жилое помещение считается находящимся в залоге у Залогодержателя с момента внесения записи об ипотеке в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Указанное обстоятельство не освобождает стороны настоящего Договора от обязанности совершения всех необходимых действий по регистрации залога Жилого помещения на основании настоящего Договора.

4.4. Настоящий Договор действует до даты полного исполнения Залогодателем обязательств, предусмотренных Кредитным договором и обеспеченных ипотекой и удостоверенных закладной, в соответствии с п.2.1.7. настоящего Договора.

* 1. Замена предмета ипотеки по настоящему Договору допускается только с письменного согласия Залогодержателя на основании дополнительного соглашения к настоящему Договору, прошедшего государственную регистрацию в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав.
	2. Процедура подачи документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора и государственной регистрации залога Жилого помещения и выдачи Залогодержателю закладной, производится под контролем Залогодержателя.
	3. Залогодатель оплачивает все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, государственной регистрацией залога Жилого помещения, выдачей Залогодержателю закладной.
	4. В случае частичного исполнения обеспеченного залогом обязательства, залог сохраняется в первоначальном объеме до полного исполнения Должником обязательств по Основному договору.
	5. Залогодатель подтверждает, что ему известны все условия Основного обязательства, и при заключении настоящего Договора ему передана копия договора, в обеспечение которого установлен залог по настоящему Договору.
	6. Настоящий Договор составлен и подписан в \_\_\_\_ экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.
	7. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

Реквизиты и подписи Сторон

Залогодержатель

Залогодатель

Место нахождения

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

место жительства

Список использованной литературы

Нормативно-правовые источники:

1. Конституция Российской Федерации. Принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 года (с изменениями от 30 декабря 2008).

2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 27.12.2009).

3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 17.12.2009).

4. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 №138-ФЗ (ред. от 19.07.2009).

5. Федеральный закон от 11.11.2003 № 152-ФЗ (ред. от 27.07.2006) «Об ипотечных ценных бумагах».

6. Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ (ред. от 19.07.2007, с изменениями от 23.11.2007) «О несостоятельности (банкротстве)».

7. Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ (ред. от 30.12.2008) «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

8. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 24.07.2007) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

9. Федеральный закон от 21.07.1997 №122-ФЗ (ред. от 13.05.2008) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

10. Федеральный закон от 02.12.1990 N 395-ФЗ (ред. от 03.05.2006) «О банках и банковской деятельности».

11. Закон РФ от 29.05.1992 № 2872-1 (ред. от 19.07.2007) «О залоге».

12. Постановление Правительства РФ от 11.01.2000 № 28 (ред. от 08.05.2002) «О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации».

13. Приказ Минюста России от 15.06.2006 г. «Об утверждении инструкции о порядке государственной регистрации ипотеки объектов недвижимого имущества» // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти». 2006. № 27.

14. Информационное письмо ВАС РФ от 28 января 2005 г. №90 «Обзор практики рассмотрения арбитражными судами споров, связанных с договором об ипотеке» // Вестник ВАС РФ. 2005. № 4.

Научная литература:

1. Брокгауз Ф.А., Ефрон И.А. Энциклопедический словарь. Т. 13. Санкт-Петербург: Типография И.А. Ефрона, 2004.

2. Гришаев С.П. Особенности ипотеки (залога недвижимости) как способа обеспечения исполнения обязательств. М.: Консультант Плюс, 2006.

3. Довдиенко И.В. Ипотека: Учебно-практическое пособие / Под ред. В.З. Черняка. М.: Статут, 2009.

4. Завидов Б.Д. Комментарий к Федеральному закону Российской Федерации «Об ипотеке (залоге недвижимости)». М.: Приор, 2008.

5. Зюзин В.А., Королев А.Н. Комментарий к Федеральному закону «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (постатейный). М.: Юстицинформ, 2005.

6. Ипотека в России / Под ред. А.В. Толкушкина. М.: Юристъ, 2007.

7. Исаев И.А. История государства и права России: Учебник. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Юрист, 2001.

8. Карагаева О.А. Проблемы правового регулирования ипотечных отношений в России // Правовая реформа и совершенствование российского законодательства: Сб. материалов межвузовской научно-практической конференции 13 мая 2004 г. Екатеринбург, 2004.

9. Марочкина Ю.Н. Современные проблемы ипотечного кредитования. М.: Консультант Плюс, 2009.

10. Назаров В.Б., Королева С.О. Ипотека. Руководство к действию. СПб.: БХВ-Петербург, 2008.

11. Пашов Д.Б. Ипотека - не доступное жилье, или ипотека в национальном проекте «Доступное и комфортабельное жилье - гражданам России». М.: Консультант Плюс, 2006.

12. Попов О.В. Залог и ипотека. Договоры, рекомендации, комментарии. М.: Альфа-Пресс, 2006.

13. Русецкий А.Е. Ипотека. Как обезопасить себя при совершении сделок с недвижимостью. М., 2007.

14. Смирнов В.В., Лукина З.П. Комментарий к Федеральному закону «Об ипотеке (залоге недвижимости)». М.: Правовая культура, 2009.

15. Смирнов В.В. Менеджер по ипотечным операциям. М.: Издательский дом «Аудитор», 2009.

16. Сосна С.А. Залог недвижимости по праву // Залог и ипотека в российском и зарубежном праве: материалы Международной научной конференции. М., 2009.

17. Черняк А.В. Ипотечное кредитование: Учебное пособие. М.: Международный университет, 2005.

18. Яшенков К.А. Ипотечные правоотношения в России: Автореферат дис. канд. юрид. наук. М., 2004.

19. Конев Е.Ю. Гражданско-правовая ответственность по договору ипотеки: Вопросы теории и практики: Автореферат дис. .. канд. юрид. наук. Белгород, 2004.

20. Кузнецова А.В. Правовое регулирование ипотеки отдельных видов недвижимого имущества: Автореферат дис. … канд. юрид. наук. М., 2006.

21. Рогова Е.С. Гражданско-правовые проблемы вторичного рынка ипотечного кредитования: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2002.

22. Роньжин А.А. Залог недвижимости по российскому праву: Автореферат дис. ... канд. юрид. наук. М., 2004.

23. Аванесов Э.В., Северова М.А. Ипотечное кредитование как способ приобретения права собственности на жилое помещение // Современное право. 2010. №4.

24. Бортников Г.П. Риск мошенничества в ипотечном кредитовании: причины, формы и предотвращение //Строительство и право. – 2009. - №5. – С. 45-63.

25. Журбина Е. Заключение договора ипотеки // Юрист. 2010. №1.

26. Лобова Н.Ю. Правовая защита участников ипотечного кредитования // Имущественные отношения в РФ. 2010. № 1 (40).

27. Осадченко И.В. Некоторые особенности обращения взыскания на заложенное жилье при ипотечном кредитовании граждан // Жилищное право. 2010. №2.

28. Панин М.А. Закон об ипотеке //Закон и право. – 2009. - №5. – С. 93-94.

29. Панфилов А.В. Ипотечное кредитование в России: состояние и перспективы //Народонаселение. – 2009. - № 1. – С. 88-98.

30. Проскурин А.Г. Развитие законодательства об ипотеке // Правовые вопросы строительства. 2010. №2.

31. Путин В.В. О мерах по обеспечению граждан России доступным жильем: Материалы заседания Президиума Государственного Совета. 19.04.05 г. // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. 2008. №2.

32. Русецкий А.Е. Договор об ипотеке // Право и экономика. 2010. №3.

33. Сокол П.В. Ипотечное жилищное кредитование: некоторые проблемы правового регулирования // Адвокат. 2009. №12.

34. Толмачев А.В. Развитие ипотечного кредитования в России // Жилищное право. 2009. № 8.

35. Харин А.Н. Проблемы обращения взыскания и реализации залога в банковской деятельности Современное право. 2006. №12.

1. Кассо Л.А. Понятие о залоге в современном праве. С. 227. [↑](#footnote-ref-1)
2. Назаров В.Б., Королева С.О. Ипотека. Руководство к действию. СПб.: БХВ-Петербург, 2008. С. 88. [↑](#footnote-ref-2)
3. Марочкина Ю.Н. Современные проблемы ипотечного кредитования. М.: Консультант Плюс, 2009. С. 43. [↑](#footnote-ref-3)
4. Марочкина Ю.Н. Современные проблемы ипотечного кредитования. М.: Консультант Плюс, 2009. С. 56. [↑](#footnote-ref-4)
5. Стюньков В.П. Ипотечное кредитование: организационные аспекты// Деньги и кредит. 1994. № 8. С. 44-52. [↑](#footnote-ref-5)
6. Страйк Р., Косарева Н. Развитие системы жилищного кредитования в России в 1991-1994 гг.- М., 1994. [↑](#footnote-ref-6)
7. Закон РСФСР от 4 июня 1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации //Российская газета.1993.№ 5. [↑](#footnote-ref-7)
8. Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 29, ст. 3400; 2002, N 7, ст. 629; Российская газета", N 24, 10.02.2004. [↑](#footnote-ref-8)
9. Меркулов В.В. Мировой опыт ипотечного жилищного кредитования и перспективы его использования в России.- СПб.: Изд-во «Юридический центр Пресс», 2003, С.13. [↑](#footnote-ref-9)
10. Ипотека в России / Под ред. А.В. Толкушкина. М.: Юристъ, 2007. С. 14. [↑](#footnote-ref-10)
11. Собрание законодательства РФ.- 1996.- № 10.- Ст. 880. [↑](#footnote-ref-11)
12. Российская газета от 04.09.96 г. № 168. [↑](#footnote-ref-12)
13. Российская газета от 24.07.96 г. № 138. [↑](#footnote-ref-13)
14. Собрание законодательства Российской Федерации, 2000, N 3, ст.278. [↑](#footnote-ref-14)
15. Довдиенко И.В. Ипотека: Учебно-практическое пособие / Под ред. В.З. Черняка. М.: Статут, 2009. С. 96 [↑](#footnote-ref-15)
16. Гришаев С.П. Особенности ипотеки (залога недвижимости) как способа обеспечения исполнения обязательств. М.: Консультант Плюс, 2006. С. 79. [↑](#footnote-ref-16)
17. Марочкина Ю.Н. Современные проблемы ипотечного кредитования. М.: Консультант Плюс, 2009. С. 25. [↑](#footnote-ref-17)
18. Назаров В.Б., Королева С.О. Ипотека. Руководство к действию. СПб.: БХВ-Петербург, 2008. С. 67. [↑](#footnote-ref-18)
19. Попов О.В. Залог и ипотека. Договоры, рекомендации, комментарии. М.: Альфа-Пресс, 2006. С. 11. [↑](#footnote-ref-19)
20. Попов О.В. Залог и ипотека. Договоры, рекомендации, комментарии. М.: Альфа-Пресс, 2006. С. 16. [↑](#footnote-ref-20)
21. Там же. С. 18. [↑](#footnote-ref-21)
22. Русецкий А.Е. Ипотека. Как обезопасить себя при совершении сделок с недвижимостью. М., 2007. С. 113. [↑](#footnote-ref-22)
23. Там же. С. 117. [↑](#footnote-ref-23)
24. Смирнов В.В. Менеджер по ипотечным операциям. М.: Издательский дом «Аудитор», 2009. С. 90. [↑](#footnote-ref-24)
25. Смирнов В.В. Менеджер по ипотечным операциям. М.: Издательский дом «Аудитор», 2009. С. 99. [↑](#footnote-ref-25)
26. Смирнов В.В., Лукина З.П. Комментарий к Федеральному закону «Об ипотеке (залоге недвижимости)». М.: Правовая культура, 2009. С. 81. [↑](#footnote-ref-26)
27. Смирнов В.В., Лукина З.П. Комментарий к Федеральному закону «Об ипотеке (залоге недвижимости)». М.: Правовая культура, 2009. С. 35. [↑](#footnote-ref-27)
28. Завидов Б.Д. Комментарий к Федеральному закону Российской Федерации «Об ипотеке (залоге недвижимости)». М.: Приор, 2008. С. 72. [↑](#footnote-ref-28)
29. Зюзин В.А., Королев А.Н. Комментарий к Федеральному закону «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (постатейный). М.: Юстицинформ, 2005. С. 57. [↑](#footnote-ref-29)
30. Марочкина Ю.Н. Современные проблемы ипотечного кредитования. М.: Консультант Плюс, 2009. С. 80. [↑](#footnote-ref-30)
31. Сосна С.А. Залог недвижимости по праву // Залог и ипотека в российском и зарубежном праве: материалы Международной научной конференции. М., 2009. С. 224. [↑](#footnote-ref-31)
32. Журбина Е. Заключение договора ипотеки // Юрист. 2010. №1. С. 27. [↑](#footnote-ref-32)
33. Лобова Н.Ю. Правовая защита участников ипотечного кредитования // Имущественные отношения в РФ. 2010. № 1 (40). С. 13. [↑](#footnote-ref-33)
34. Довдиенко И.В. Ипотека: Учебно-практическое пособие / Под ред. В.З. Черняка. М.: Статут, 2009. С. 52. [↑](#footnote-ref-34)
35. Смирнов В.В., Лукина З.П. Комментарий к Федеральному закону «Об ипотеке (залоге недвижимости)». М.: Правовая культура, 2009. С. 104. [↑](#footnote-ref-35)
36. Смирнов В.В., Лукина З.П. Комментарий к Федеральному закону «Об ипотеке (залоге недвижимости)». М.: Правовая культура, 2009. С. 139. [↑](#footnote-ref-36)
37. Марочкина Ю.Н. Современные проблемы ипотечного кредитования. М.: Консультант Плюс, 2009. С. 158. [↑](#footnote-ref-37)
38. Журбина Е. Заключение договора ипотеки // Юрист. 2010. №1. С. 28. [↑](#footnote-ref-38)
39. Панин М.А. Закон об ипотеке //Закон и право. – 2009. - №5. – С. 93-94. [↑](#footnote-ref-39)
40. Русецкий А.Е. Договор об ипотеке // Право и экономика. 2010. №3. С. 36. [↑](#footnote-ref-40)
41. Сокол П.В. Ипотечное жилищное кредитование: некоторые проблемы правового регулирования // Адвокат. 2009. №12. С. 51. [↑](#footnote-ref-41)
42. Толмачев А.В. Развитие ипотечного кредитования в России // Жилищное право. 2009. № 8. С. 78. [↑](#footnote-ref-42)
43. Сосна С.А. Залог недвижимости по праву // Залог и ипотека в российском и зарубежном праве: материалы Международной научной конференции. М., 2009. С. 108. [↑](#footnote-ref-43)
44. Смирнов В.В. Менеджер по ипотечным операциям. М.: Издательский дом «Аудитор», 2009. С. 24. [↑](#footnote-ref-44)
45. Марочкина Ю.Н. Современные проблемы ипотечного кредитования. М.: Консультант Плюс, 2009. С. 71. [↑](#footnote-ref-45)
46. Довдиенко И.В. Ипотека: Учебно-практическое пособие / Под ред. В.З. Черняка. М.: Статут, 2009. С. 66. [↑](#footnote-ref-46)
47. Довдиенко И.В. Ипотека: Учебно-практическое пособие / Под ред. В.З. Черняка. М.: Статут, 2009. С. 69. [↑](#footnote-ref-47)
48. Там же. С. 73. [↑](#footnote-ref-48)
49. Марочкина Ю.Н. Современные проблемы ипотечного кредитования. М.: Консультант Плюс, 2009. С. 55. [↑](#footnote-ref-49)
50. Марочкина Ю.Н. Современные проблемы ипотечного кредитования. М.: Консультант Плюс, 2009. С. 132. [↑](#footnote-ref-50)