**Оглавление**

Введение

Глава 1. Понятие ипотеки недвижимого имущества. Современное состояние гражданско-правового регулирования ипотечного кредитования

Глава 2. Понятие, характеристика и форма кредитного договора об ипотеке. Порядок государственной регистрации

Глава 3. Ответственность сторон в договорном обеспечении ипотечного кредитования. Права и обязанности сторон по договору ипотеки недвижимого имущества

Заключение

Список использованной литературы

**Введение**

***Актуальность темы***. Приобретение собственного жилья - первоочередная потребность для каждой семьи: без удовлетворения этой потребности нельзя говорить ни о каких социальных приоритетах общества. Исходя из этого, реализация конституционных прав граждан на достойное жилище рассматривается как важнейшая социально-политическая и экономическая проблема. От выбора тех или иных подходов к решению этой проблемы в значительной мере зависят общий масштаб и темпы жилищного строительства, реальное благосостояние людей, их моральное и физическое самочувствие, политические оценки и мотивация поведения. До перехода на рыночные отношения основными источниками пополнения жилого фонда страны являлись государственное жилищное строительство и строительство жилья предприятиями и организациями, кооперативное и индивидуальное строительство играло вспомогательную роль. В условиях сокращения бюджетного финансирования строительства и обеспечения населения жильем, основным источником средств для приобретения жилья становятся собственные средства населения, а также кредиты банков, как это происходит в большинстве экономически развитых стран мира. При остром недостатке источников финансирования жилищного строительства потребность в жилье возрастает за счет притока в Россию беженцев из ближнего зарубежья и передислокации воинских частей. В этих условиях объективно возникает потребность в долгосрочных кредитах населению на жилищное строительство, минимально подверженных воздействию инфляции и максимально обеспеченных своевременным возвратом[[1]](#footnote-1). Именно этим требованиям отвечает ипотечный кредит, обеспеченный залогом товарно-материальных ценностей. Опыт многих зарубежных стран свидетельствует о том, что при правильной организации и ведении взвешенной государственной политики ипотека постепенно трансформируется в самофинансируемую систему, которая обеспечивает и в значительной степени определяет функционирование рынка жилья. При этом за счет резкого расширения платежеспособного спроса со стороны населения активизируется новое строительство, увеличивается выпуск строительных материалов, специализированной техники, появляются новые улучшенные архитектурные проекты, происходит ускоренное развитие многих смежных отраслей экономики. Таким образом, возрастающая потребность и недостаточная разработанность теоретического и прикладного инструментария ипотечного жилищного кредитования обусловили выбор темы исследования. В условиях реформирования экономики России формирование жизнеспособной гражданско-правовой системы ипотечного жилищного кредитования является одной из актуальных задач.

***Объект*** исследования: ипотечное кредитование, ***предмет***: процесс реализации ипотечного кредитования в гражданско-правовом законодательстве РФ.

***Целью*** курсовой работы является рассмотрение и анализ проблем ипотечного кредитования в системе гражданско-правового законодательства РФ.

Для достижения указанной цели были поставлены следующие ***задачи***: 1. Рассмотреть понятие ипотеки недвижимого имущества, а также современное состояние гражданско-правового регулирования ипотечного кредитования; 2. Проанализировать понятие, характеристики и форму кредитного договора об ипотеке, порядок государственной регистрации; 3. Изучить ответственность сторон в договорном обеспечении ипотечного кредитования, а также права и обязанности сторон по договору ипотеки недвижимого имущества. Для написания курсовой работы были использованы труды ведущих отечественных и зарубежных специалистов в области ипотечного жилищного кредитования. Так, среди авторов следует отметить: Базанова И.А., Гришаева С.П., Жукова И.В., Щербакова А.И., Ивасенко А.Г., Литвинова О.В., Соколова В.Н., Платкина М., Терковскую Е., Яшенкова К., Щербакова А.И., Ивасенко А.Г., Опольскую Н.В., Соколова В.И.

Кроме того, при написании работы были использованы аналитические обзоры и статистические данные Госкомстата РФ; периодические издания России; действующие законы, постановления Правительства РФ и другие нормативно-правовые документы.

Автором сделана попытка показать процесс развития ипотеки в России, обобщить и проанализировать практический опыт внедрения и развития ипотеки не только на федеральном уровне, но и на уровне отдельных регионов, а также дать практические рекомендации по разработке возможных схем внедрения ипотеки на уровне отдельного региона, а также выявление современных тенденций и проблем развития ипотеки в России и выработка возможных путей решения наиболее актуальных из них.

**Глава 1. Понятие ипотеки недвижимого имущества. Современное состояние гражданско-правового регулирования ипотечного кредитования**

Действующее законодательство не содержит «прямого» определения ипотеки, между тем, анализ ст.334 Гражданского кодекса РФ позволяет сделать вывод, что ипотека – залог земельных участков, предприятий, зданий, сооружений, квартир и другого недвижимого имущества.

Таким образом, ипотека – залог недвижимого имущества.

Сущностью понятия «ипотека» выступает «залог», рассмотрим его легальное определение. В силу залога кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит это имущество (залогодателя), за изъятиями, установленными законом (п.1 ст.334 ГК РФ).

Итак, сущность залога заключается в предоставлении кредитору-залогодержателю права на приоритетное (за некоторым исключением, установленным законом) удовлетворение своего требования за счет заложенного имущества.

Вкратце остановимся на обзоре законодательства и иных нормативных актов, направленных на правовое регулирование ипотеки, тем более, что в данное законодательство были внесены изменения и дополнения.

Прежде всего, необходимо выделить Федеральный закон от 16 июля 1998 г. №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (с изменениями от 9 ноября 2001 г., 11 февраля, 24 декабря 2002 г., 5 февраля, 29 июня, 2 ноября, 30 декабря 2004 г.)[[2]](#footnote-2) – данный законодательный акт принят во исполнение положений ГК РФ, является специальным законом.

Со дня введения в действие Закона об ипотеке нормы Закона РФ «О залоге»[[3]](#footnote-3) подлежат применению к залогу недвижимого имущества (ипотеке) лишь постольку, поскольку они не противоречат Закону об ипотеке.

Отдельно выделим Федеральный закон от 11 ноября 2003 г. №152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» (с изменениями от 29 декабря 2004 г.)[[4]](#footnote-4). Данный законодательный акт регулирует отношения, возникающие при выпуске, эмиссии, выдаче и обращении ипотечных ценных бумаг, за исключением закладных, а также при исполнении обязательств по указанным ипотечным ценным бумагам.

Заметим также, что в начале 2005 года Президиум ВАС РФ принял Информационное письмо от 28 января 2005 г. №90 «Обзор практики рассмотрения арбитражными судами споров, связанных с договором об ипотеке»[[5]](#footnote-5), в дальнейшем нашем исследовании мы используем, в том числе, материалы обзора подготовленного ВАС РФ.

Итак, перейдем непосредственно к рассмотрению ипотеки по действующему законодательству Российской Федерации.

Законом об ипотеке установлено, по существу, два вида ипотеки: ипотека в силу закона; ипотека по договору.

Такое разделение известно еще римскому праву. Как отмечает Базанов И.А. «кроме договорных ипотек, римское право знало целый ряд законных ипотек; эти ипотеки были действительны и тогда, когда собственник сам не знал об них ничего». Известно такое деление и русскому дореволюционному праву.

Обратимся к легальному определению ипотеке в силу закона и ипотеке по договору.

Под ипотекой в силу закона понимается залог недвижимого имущества, возникающий на основании федерального закона. К ипотеке в силу закона при наступлении указанных в федеральном законе обстоятельств соответственно применяются правила о залоге, возникающем в силу договора об ипотеке, если федеральным законом не установлено иное (п. 2 ст. 1 Закона об ипотеке).

По действующему гражданскому законодательству РФ ипотека в силу закона всегда возникает при передаче недвижимого имущества по договору ренты, а также по договору пожизненного содержания с иждивением. Кроме того, ипотека в силу закона может возникать в следующих случаях: при покупке недвижимого имущества в кредит, в том числе с условием рассрочки платежа; при приобретении жилого дома или квартиры за счет кредита банка.

Ипотека в силу закона возникает также в том случае, когда имущество, являющееся предметом ипотеки (как по договору, так и в силу закона), принудительно изымается государством у собственника и последнему предоставляется равноценное имущество (ст.41 Закона об ипотеке).

Ипотека по договору - залог недвижимого имущества, возникающий на основании договора, заключенного между сторонами с соблюдением общих правил Гражданского кодекса РФ о заключении договоров, а также положений Закона об ипотеке ((ст.8 Закона).

По договору об ипотеке одна сторона - залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны - залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными федеральным законом. Залогодателем может быть сам должник по обязательству, обеспеченному ипотекой, или лицо, не участвующее в этом обязательстве (третье лицо). Имущество, на которое установлена ипотека, остается у залогодателя в его владении и пользовании (п. 1 ст. 1 Закона об ипотеке).

Указанные изъятия установлены Федеральным законом «Об исполнительном производстве»[[6]](#footnote-6). В соответствии со ст.49 названного закона на заложенное имущество может быть обращено взыскание при недостаточности у должника иного имущества для полного удовлетворения предъявленных ему требований, не обеспеченных залогом, с соблюдением установленных гражданским законодательством Российской Федерации прав залогодержателя, а также правил, предусмотренных главой V Закона об ипотеке. При этом залогодержатель, оставивший за собой заложенное имущество, обязан удовлетворить требования кредиторов, пользующиеся преимуществом перед его требованием, из стоимости заложенного имущества в размере, не превышающем стоимости этого имущества».

В соответствии со ст. 50 Закона об исполнительном производстве установлен «Перечень видов имущества граждан, на которое не может быть обращено взыскание по исполнительным документам».

Кроме того, согласно Кодексу торгового мореплавания РФ от 30 апреля 1999 г. №81-ФЗ[[7]](#footnote-7), требования, обеспеченные морским залогом на судно, подлежат преимущественному удовлетворению перед требованиями, вытекающими из обязательств, обеспеченных зарегистрированной ипотекой судна.

Общие правила о залоге, содержащиеся в ГК РФ, применяются к отношениям по договору об ипотеке в случаях, когда ГК РФ или Законом об ипотеке не установлены иные правила (п. 3 ст. 1 Закона об ипотеке).

Залог земельных участков, предприятий, зданий, сооружений, квартир и другого недвижимого имущества может возникать лишь постольку, поскольку их оборот допускается федеральными законами (п. 4 ст. 1 Закона об ипотеке).

Подчеркнем, что ипотечное правоотношение (как и любое залоговое) является акцессорным (дополнительным), т.е. может существовать лишь постольку, поскольку существует обеспечиваемое (основное) обязательство. При этом прекращение ипотечного правоотношения не влечет прекращения основного правоотношения.

Согласно ст.2 Закона, ипотека может быть установлена в обеспечение обязательства по кредитному договору, по договору займа или иного обязательства, в том числе обязательства, основанного на купле-продаже, аренде, подряде, другом договоре, причинении вреда, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Договор об ипотеке может выступать средством обеспечения сразу нескольких договорных обязательств. Приведем пример из практики:

«Открытое акционерное общество «Акционерный коммерческий Сберегательный банк Российской Федерации» (Сбербанк России) обратилось в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с иском к государственному учреждению «Городское бюро регистрации прав на недвижимость» об обязании ответчика зарегистрировать договор о залоге от 09.03.99 №108899-(З) нежилого помещения (1Н, 3 - 12Н, 17Н литер А) площадью 12 178,6 кв. метра, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Красных Текстильщиков, д. 2.Решением от 21.10.00 в удовлетворении искового требования отказано на основании статей 1 и 43 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Постановлением апелляционной инстанции от 15.12.99 решение оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа постановлением от 10.02.2000 оставил указанные судебные акты без изменения.

В протесте Председателя Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации предлагается все названные судебные акты отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Президиум считает, что протест подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Как видно из материалов дела, между Сбербанком России (залогодержателем) и закрытым акционерным обществом «РУСТ» (залогодателем) в обеспечение трех кредитных договоров на общую сумму 84 178 717 рублей 90 копеек заключен договор о залоге от 09.03.99 №108899-(З). Общая сумма оценки заложенного недвижимого имущества составила 87 654 191 рубль 35 копеек. Договор в установленном порядке нотариально удостоверен и зарегистрирован.

Письмом от 19.04.99 №144820 ответчик отказал в государственной регистрации договора о залоге со ссылкой на статьи 2, 9 Закона об ипотеке, сославшись на то, что ипотека может быть установлена в обеспечение только одного основного обязательства, вытекающего из договора кредита, договора займа или иного договора. В соответствии с пунктом 1 статьи 43 этого Закона имущество, заложенное в обеспечение исполнения одного обязательства (предшествующая ипотека по договору о предоставлении кредитной линии от 16.07.96 №116/96), может быть предоставлено в залог в обеспечение исполнения другого обязательства (последующая ипотека), но, по мнению ответчика, для передачи имущества в последующую ипотеку необходимо было согласно статье 45 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» заключить по кредитным договорам от 19.12.97 №104097 и от 09.03.99 №108899 самостоятельные договоры о залоге, отвечающие требованиям действующего законодательства.

Суды, отказывая в удовлетворении искового требования, поддержали данные доводы ответчика. Между тем эти доводы являются ошибочными.

В соответствии с п.2 ст.1 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых не противоречащих законодательству условий договора. В силу пункта 2 статьи 49 Гражданского кодекса Российской Федерации юридическое лицо может быть ограничено в правах лишь в случаях и в порядке, предусмотренных законом.

Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» каких-либо запретов на установление ипотеки в обеспечение нескольких обязательств по заключенным сторонами кредитным договорам одним договором о залоге не содержит.

Залогодержатель и залогодатель заключили один договор о залоге недвижимого имущества в обеспечение трех кредитных договоров. Указанный договор закону не противоречит, нотариально удостоверен и зарегистрирован. Поэтому ответчик необоснованно отказал в его государственной регистрации, ссылаясь на необходимость заключения договора об ипотеке по каждой кредитной сделке»[[8]](#footnote-8).

Итак, договор об ипотеке может быть самостоятельным, т.е. отдельным по отношению к договору, из которого возникает обеспечиваемое залогом обязательство. Вместе с тем соответствующее положение об ипотеке в качестве средства обеспечения обязательства может содержаться и в основном договоре. Имущество, которое может быть предметом ипотеки определено законодателем в ст.5 Закона об ипотеке.

По договору об ипотеке может быть заложено недвижимое имущество, указанное в п.1 ст.130 ГК РФ, права на которое зарегистрированы в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в том числе: 1) земельные участки, за исключением земельных участков не подлежащих ипотеке (ст.63 Закона об ипотеке); 2) предприятия, а также здания, сооружения и иное недвижимое имущество, используемое в предпринимательской деятельности; 3) жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат; 4) дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения; 5) воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты.

Остановимся подробнее на земельных участках, которые не подлежат ипотеке.

В соответствии с п.1 ст.63 Закона ипотека земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности не допускается.

Согласно статье 7 Федерального закона от 24 июля 2002 г. №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»[[9]](#footnote-9) залог земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения осуществляется в соответствии с Законом об ипотеке. Систематический анализ положений закона позволяет сделать вывод, что ипотека сельскохозяйственных угодий из состава земель сельскохозяйственных организаций, крестьянских (фермерских) хозяйств и полевых земельных участков личных подсобных хозяйств не допускается (ст.63 Закона об ипотеке).

Согласно Гражданскому кодексу РФ (п. 2 ст. 267 ГК РФ) не допускается залог земельного участка, находящегося в пожизненном наследуемом владении.

Не допускается ипотека части земельного участка, площадь которой меньше минимального размера, установленного нормативными актами субъектов Российской Федерации и нормативными актами органов местного самоуправления для земель различного целевого назначения и разрешенного использования (п. 2 ст. 63 Закона об ипотеке).

В п. 2 ст. 5 Закона об ипотеке указывается, что предметом ипотеки может выступать объект незавершенного строительства, при условии, одновременной ипотеки по тому же договору земельного участка, на котором находится это здание или сооружение, либо части этого участка, функционально обеспечивающей закладываемый объект (ст.69 Закона). Однако из положений закона не совсем ясно: меняется ли статус заложенного имущества, если предметом ипотеки был объект незавершенного строительства? Приведем интересный пример из практики: «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 ГК РФ влечет прекращение залога. Ни Кодекс, ни Закон об ипотеке 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.

Таким образом, 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.

Итак, в соответствии с требованиями закона, здания, в том числе жилые дома и иные строения, и сооружения, непосредственно связанные с землей, могут быть предметом ипотеки при условии одновременной ипотеки по тому же договору земельного участка, на котором находится здание или сооружение или части этого участка. Заключение договора ипотеки здания, без одновременной ипотеки долей земельного участка, влечет признание такого договора ипотеки недействительным (Постановление Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 2 ноября 2004 г. №А11-5784/2003-К1-5/262[[10]](#footnote-10)).

Проблемным на практике является вопрос о необходимости одновременной ипотеки земельного участка (доли), когда основным предметом ипотеки выступает помещение. Приведем пример из практики: «Акционерный коммерческий Сберегательный банк Российской Федерации в лице Александровского отделения №1574 обратился в Арбитражный суд Владимирской области с иском к открытому акционерному обществу «Александровский радиозавод» о взыскании 90 830 465 рублей 74 копеек (с учетом заявления об уточнении исковых требований) путем обращения взыскания на имущество, переданное в залог по договору ипотеки от 15.10.2001. Решением от 16.07.2004 суд, руководствуясь ст.167, 168 ГК РФ Федерации, 69 Закона об ипотеке в удовлетворении иска отказал, поскольку требования истца основаны на недействительной сделке. Договор ипотеки от 15.10.2001 суд расценил не соответствующим требованиям статьи 69 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

На состоявшийся по делу судебный акт акционерный коммерческий Сберегательный банк Российской Федерации в лице Александровского отделения №1574 подал в Федеральный арбитражный суд Волго-Вятского округа кассационную жалобу, в которой просит отменить решение Арбитражного суда Владимирской области и принять новое - об удовлетворении исковых требований в полном объеме. По мнению заявителя, суд неправильно применил нормы материального права - статью 69 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и ошибочно не принял во внимание то, что в рассматриваемой ситуации в залог передается помещение как отдельный вид объекта недвижимости, а не здание или сооружение. С точки зрения истца, в силу пункта 3 статьи 69 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в этом случае не требуется одновременной ипотеки земельного участка.

Отказав истцу в иске, суд не учел правила части 2 статьи 62 названного Закона, согласно которой ипотека земельного участка может быть установлена только на земельный участок, выделенный в натуре из земель, находящихся в общей долевой собственности. Выделить же часть доли, расположенной под передаваемыми в ипотеку помещениями, невозможно. Кроме того, раздел земельного участка в натуре на момент заключения договора ипотеки противоречил требованиям законодательства (пункту 4 Основных положений государственной программы приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации).

В судебном заседании представитель акционерного коммерческого Сберегательного банка Российской Федерации в лице Александровского отделения №1574 поддержал доводы, изложенные в кассационной жалобе. Законность решения от 16.07.2004 Арбитражного суда Владимирской области по данному делу проверена Федеральным арбитражным судом Волго-Вятского округа в порядке, установленном в статьях 274, 284 и 286 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации. Изучив материалы дела и доводы кассационной жалобы, суд округа не нашел оснований для пересмотра обжалуемого судебного акта. Как видно из материалов дела, акционерный коммерческий Сберегательный банк Российской Федерации и общество с ограниченной ответственностью «Портал» (далее ООО «Портал») заключили договор об открытии невозобновляемой кредитной линии от 11.10.2001 №45206227, по условиям которого банк открыл заемщику кредитную линию с лимитов средств в сумме 264 000 000 рублей на 12 месяцев с уплатой 22 процентов годовых для пополнения оборотных средств и при условии, что остаток ссудной задолженности не будет превышать 88 000 000 рублей. Дополнительным соглашением от 10.10.2002 договор пролонгирован до 25.09.2003. Заемщик частично погасил кредит. Решением Арбитражного суда Владимирской области от 12.11.2003 по делу №А11-5783/2003-К15/261 с ООО «Портал» в пользу акционерного коммерческого Сберегательного банка Российской Федерации в лице Александровского отделения №1574 взыскано 88 000 000 рублей долга, 2 830 465 рублей 75 копеек процентов и 100 000 рублей расходов по уплате государственной пошлины.

В обеспечение возврата кредитных средств по данному договору спорящие стороны заключили договор ипотеки от 15.10.2001, согласно которому ответчик передал в залог истцу объекты недвижимости: часть помещений производственного корпуса №4 общей площадью 17 44,9 квадратного метра, расположенного по адресу: Владимирская область, г. Александров, ул. Гагарина, д. 2; часть помещений производственного корпуса №1 общей площадью 11 379,3 квадратного метра, расположенных в четырехэтажном кирпичном корпусе №1, находящихся по адресу: Владимирская область, г. Александров, ул. Ленина, д. 13; часть помещений административно-бытового производственного корпуса площадью 6 397,2 квадратного метра, расположенных в четырехэтажном панельном корпусе, находящемся по адресу: Владимирская область, г. Александров, ул. Гагарина, д. 2. ( т. 1, л.д. 37-40).

Неисполнение должником - ООО «Портал» - обязательства по погашению долга и процентов послужило основанием предъявления банком настоящего иска к залогодателю.

При разрешении спора суд установил, что предметом залога являются объекты недвижимости, принадлежащие ОАО «Александровский радиозавод» на праве собственности. Данные обстоятельства подтверждены свидетельствами о государственной регистрации права от 16.03.2000, 05 и 10.10.2001. Кроме того, ответчик владел земельными участками, на которых расположены передаваемые в залог объекты недвижимости, на праве общей долевой собственности, что подтверждено договором купли-продажи земельных участков от 27.02.1995, договором установления долей от 19-2733.09.2001, свидетельством о государственной регистрации права от 08.10.2001, дубликатом №22 свидетельства на право собственности на землю 9Р-1У33-17 №991000 от 24.04.1995. Однако доли земельных участков предметом договора ипотеки не являлись. Согласно пункту 3 статьи 340 ГК РФ, статье 69 Закона, ипотека здания или сооружения допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором находится это здание или сооружение, либо части этого участка, функционально обеспечивающей закладываемый объект, либо принадлежащего залогодателю права аренды этого участка или его соответствующей части.

При заключении договора ипотеки от 15.10.2001 - залога недвижимости стороны не соблюли приведенное выше требование, поэтому суд правомерно на основании статьи 168 ГК РФ признал данный договор недействительным (ничтожным), как противоречащий закону.

Довод заявителя жалобы о том, что в залог передано помещение как отдельный вид объекта недвижимости и правила об одновременной ипотеке земельного участка не применимы, не заслуживает внимания, поскольку передаваемое помещение относится к недвижимому имуществу и на него как на часть здания распространяется правовой режим, установленный для зданий и сооружений. Ссылка банка на необходимость применения в спорной ситуации статьи 62 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и невозможность выдела в натуре земельных участков, на которых расположены заложенные объекты, обоснованно отклонена судом, так как названная норма права устанавливает порядок залога земельных участков. В данном случае предметом залога является недвижимое имущество и отношения сторон регулируются статьей 69 упомянутого Закона»[[11]](#footnote-11).

В центре данного спора - вопрос разграничение помещений, и зданий (сооружений) как различных объектов недвижимости. На наш взгляд, при решении данного вопроса, применимо, по аналогии, разъяснение ВАС РФ данное в Информационном письме Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 1 июня 2000 г. №53: «Принимая во внимание то, что нежилое помещение является объектом недвижимости, отличным от здания или сооружения, в котором оно находится, но неразрывно с ним связанным, и то, что в ГК РФ отсутствуют какие-либо специальные нормы о государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений, к таким договорам аренды должны применяться правила пункта 2 статьи 651 ГК РФ» (п. 2). В связи с вышесказанным необходимо подчеркнуть, что при ипотеке помещения, обязательна ипотека земельного участка, на котором расположено здание (сооружение). При этом как разъяснил ВАС в информационном письме от 28 января 2005 г. №90, что «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»[[12]](#footnote-12).

Также важно учитывать, что 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 (п.2 Информационного письма ВАС РФ от 28 января 2005г.). В заключение данного параграфа подчеркнем, что перечень видов недвижимого имущества, которое может быть предметом ипотеки, не является исчерпывающим. В связи с тем, что в соответствии с п. 1 ст. 130 ГК РФ законодателем к недвижимости может быть отнесено и иное имущество. В частности, в соответствии с действующим гражданским законодательством РФ к недвижимому имуществу отнесены предприятия как имущественный комплекс, кондоминиум, объекты незавершенного строительства.

# Глава 2. Понятие, характеристика и форма кредитного договора об ипотеке. Порядок государственной регистрации

В соответствии с п.1 ст.10 Закона, договор об ипотеке заключается в письменной форме и подлежит обязательной государственной регистрации.

Прежде всего, подчеркнем, что Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. №216-ФЗ ст.10 Федерального закона «Об ипотеке» была изложена в новой редакции. 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[[13]](#footnote-13).

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.

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» (пример из Постановления Федерального арбитражного суда Московского округа от 25 марта 2002 г. №КГ-А40/1534-02). 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».

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 (п.13 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 16 февраля 2001 г. №59[[14]](#footnote-14)).

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.

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[[15]](#footnote-15) (с изменениями от 19 ноября 2003 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.

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.

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»[[16]](#footnote-16).

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 16 февраля 2001г. №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» (Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 19 августа 2004 г. №А56-38108/03).

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).

**Глава 3. Ответственность сторон в договорном обеспечении ипотечного кредитования. Права и обязанности сторон по договору ипотеки недвижимого имущества**

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).

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.

Правовой статус залогодателя

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.

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.

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).

Правовой статус залогодержателя

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).

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.

**Заключение**

Таким образом, в ходе выполнения данной работы установлено, что действующее законодательство не содержит «прямого» определения ипотеки, между тем, анализ ст.334 Гражданского кодекса РФ позволяет сделать вывод, что ипотека – залог земельных участков, предприятий, зданий, сооружений, квартир и другого недвижимого имущества. Таким образом, ипотека – залог недвижимого имущества.

Сущностью понятия «ипотека» выступает «залог», рассмотрим его легальное определение. В силу залога кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит это имущество (залогодателя), за изъятиями, установленными законом (п.1 ст.334 ГК РФ).

Законом об ипотеке установлено, по существу, два вида ипотеки: ипотека в силу закона; ипотека по договору.

Такое разделение известно еще римскому праву. Как отмечает Базанов И.А. «кроме договорных ипотек, римское право знало целый ряд законных ипотек; эти ипотеки были действительны и тогда, когда собственник сам не знал об них ничего». Известно такое деление и русскому дореволюционному праву.

Под ипотекой в силу закона понимается залог недвижимого имущества, возникающий на основании федерального закона. К ипотеке в силу закона при наступлении указанных в федеральном законе обстоятельств соответственно применяются правила о залоге, возникающем в силу договора об ипотеке, если федеральным законом не установлено иное (п. 2 ст. 1 Закона об ипотеке).

По действующему гражданскому законодательству РФ ипотека в силу закона всегда возникает при передаче недвижимого имущества по договору ренты, а также по договору пожизненного содержания с иждивением. Кроме того, ипотека в силу закона может возникать в следующих случаях: при покупке недвижимого имущества в кредит, в том числе с условием рассрочки платежа; при приобретении жилого дома или квартиры за счет кредита банка.

Ипотека в силу закона возникает также в том случае, когда имущество, являющееся предметом ипотеки (как по договору, так и в силу закона), принудительно изымается государством у собственника и последнему предоставляется равноценное имущество (ст.41 Закона об ипотеке).

Ипотека по договору - залог недвижимого имущества, возникающий на основании договора, заключенного между сторонами с соблюдением общих правил Гражданского кодекса РФ о заключении договоров, а также положений Закона об ипотеке ((ст.8 Закона).

Итак, договор об ипотеке может быть самостоятельным, т.е. отдельным по отношению к договору, из которого возникает обеспечиваемое залогом обязательство. Вместе с тем соответствующее положение об ипотеке в качестве средства обеспечения обязательства может содержаться и в основном договоре. Имущество, которое может быть предметом ипотеки определено законодателем в ст.5 Закона об ипотеке.

В соответствии с п.1 ст.10 Закона, договор об ипотеке заключается в письменной форме и подлежит обязательной государственной регистрации.

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.

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».

Также необходимо отметить, что 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.

Таким образом, несмотря на серьезный прогресс в сфере ипотечного кредитования за последние два-три года, число кредитов составляет не слишком значительную долю в общем объеме совершаемых покупок жилья. Такое положение дел, с одной стороны, тормозит расширение рынка жилья и недвижимости, с другой – лишает финансовые институты одного из важных направлений их инвестиционной активности. Важная задача, которая стоит сегодня перед властными структурами и бизнесом – сделать ипотеку доступной для самых широких слоев населения. Для этого необходимо добиваться снижения ставок по кредитам до 3–4% годовых – как в развитых европейских странах, где ипотека является привычным и достаточно простым способом решения жилищной проблемы для среднего класса.

Представляется, что российское ипотечное кредитование пока не стало массовым именно потому, что профессионалы рынка не приложили достаточно усилий для разработки и реализации схем, пригодных именно для наших условий. На примере стран Балтии, некоторых российских регионов – Татарстана, Башкирии – мы можем наблюдать успехи ипотеки в условиях так называемой экономики переходного периода. Нужно заимствовать лучшее из опыта наших коллег и применить к реалиям региона.

Таким образом, задача профессионалов рынка состоит не только в том, чтобы пропагандировать и внедрять ипотечную систему. Сегодня нам нужны конкретные программы, адаптированные для каждого региона страны с учетом темпов экономического развития и уровня доходов граждан. Государство не может занимать позицию невмешательства на рынке недвижимости, его роль в развитии ипотеки чрезвычайно важна. Федеральные ипотечные программы, субсидирование социально незащищенных слоев населения – это прерогатива госструктур. Однако участие государства не гарантирует создания цивилизованного рынка доступного жилья. Нужно понимать, что федеральный центр может разработать только стандартные схемы ипотечного кредитования, а задача широкого внедрения потребительских продуктов ложится на региональные власти и коммерческие структуры.

**Список использованной литературы**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. // Собрание законодательства Российской Федерации. – от 26 августа 2006г. - 58
2. Федеральный закон от 16 июля 1998 г. №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // Собрание законодательства Российской Федерации. - 20 июля 1998г. - №29. - Ст.3400.
3. Федеральный закон от 29 мая 1992 г. «О залоге» // Ведомости Съезда народных депутатов Российской Федерации и Верховного Совета Российской Федерации. - 11 июня 1992г. - №23. - Ст.1239.
4. Федеральный закон от 11 ноября 2003 г. №152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» // Собрание законодательства Российской Федерации. - 17 ноября 2003г. - №46. - Ст. 4448.
5. Федеральный закон от 21 июля 1997г. №119-ФЗ «Об исполнительном производстве» // Собрание законодательства Российской Федерации. - 28 июля 1997г. - №30. - Ст. 3591.
6. Федеральный закон от 24 июля 2002г. №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // Собрание законодательства Российской Федерации. - 29 июля 2002г. - №30. - Ст.3018.
7. Приказ Минюста РФ от 1 июля 2002 г. №184 «Об утверждении методических рекомендаций по порядку проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Строй-Информ. - 2002г. - №9.
8. Приказ Минюста РФ от 24 декабря 2001г. №343 «Об утверждении Правил ведения книг учета документов и дел правоустанавливающих документов при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Бюллетень Министерства Юстиции Российской Федерации. - 2002г. - №2.
9. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 10 декабря 2002г. №1925/00 // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. - 2003г. - №3.
10. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 25 февраля 1998г. №8 «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. - 1998 г. - №10.
11. Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 1 июля 1996 г. №6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. – 1996. - №9.
12. Постановление Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 2 ноября 2004г. №А11-5784/2003-К1-5/262. // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. - 2005 г. - № 4.
13. Постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 26 июня 2003г. №КГ-А40/4139-03. // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. - 2004. - № 14.
14. Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 19 августа 2004г. №А56-38108/03. // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. – 2005 г. - № 23.
15. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 28 января 2005г. № 90. // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. - 2006г. - № 15.
16. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 16 февраля 2001г. №59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. - 2001г. - №4.
17. Балабанов И. Т. Операции с недвижимостью в России. - М.: Финансы и статистика, 2006.
18. Грудцына Л.Ю., Филиппова Е.С. – Ипотека. – М., 2006.
19. Гришаев С.П. Комментарий к Федеральному закону «Об ипотеке (залоге недвижимости)». - М.: «Юристъ», 2005.

Жуков И.В., Щербаков А.И. Ипотечное кредитование затрат на приобретение и строительство жилья// Экономика и предпринимательство в строительстве (выпуск 4): Сб. научи. тр./Отв. ред. А.И. Щербаков. - Новосибирск: НГАСУ, 2006. - С. 100.

Ипотека в России / Под ред. Толкушина А.В. – М., 2005.

Ипотека. Вопросы правового регулирования. – М., 2006.

1. Ивасенко А.Г., Литвинова О.В., Соколов В.Н. Ипотечное кредитование: анализ и перспективы// Сборник материалов межкафедрального научно-методического семинара “Современные проблемы экономики и менеджмента”. - Новосибирск: СГГА, 2004. - С. 173-179.
2. Копейкин А., Стебенев Л.. Скоробогатько Б., Пенкина И. Развитие ипотечного кредитования в России // Рынок ценных бумаг. - 2006. - № 8. - С.26.
3. Назаров В.Б. Ипотека. Руководство к действию. 2-е изд. – М., 2005.
4. Платкин М. Основы ипотечного кредитования. Программ подготовки специалистов / Ассоциация ипотечных банков России. - М., 2005.
5. Рябченко Л.И. Ипотечное кредитование: Проблемы и перспективы развития // Деньги и кредит.- 2006. -№3. - С. 53-57.
6. Терковская Е. Ипотека: Проблемы и перспективы // Хозяйство и право. - 2004. - № 9. -С. 16-26.
7. Фомичева Л.П. Квартира по ипотеке: ответ на любой вопрос. – М., 2007.
8. Шипкова О.Т., Ивасенко А.Г., Соколов В.Н. Жилищная ипотека: проблема выбора адекватной для России модели// Эффективность инвестиций в новое строительство и реконструкцию. Сборник докладов и сообщений к международной научно-практической конференции. - Новосибирск: МАН, 2006. -С. 101-102.
9. Щербаков А.И., Ивасенко А.Г., Опольская Н.В., Соколов В.И. Ипотека в России. Современные тенденции и перспективы развития на федеральном и региональных уровнях // Известия вузов “Строительство”. - 2004. -№ 7 (487). - С.88-93.
10. Яшенков К. Субъекты договора ипотеки, их взаимные права и обязанности // Право и экономика. - №11. - 2005 г. – С. 42.
1. Жуков И.В., Щербаков А.И. Ипотечное кредитование затрат на приобретение и строительство жилья// Экономика и предпринимательство в строительстве (выпуск 4): Сб. научи. тр./Отв. ред. А.И. Щербаков. - Новосибирск: НГАСУ, 1998.-С. 100. [↑](#footnote-ref-1)
2. Федеральный закон от 16 июля 1998 г. №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // Собрание законодательства Российской Федерации. - 20 июля 1998г. - №29. - Ст.3400. [↑](#footnote-ref-2)
3. Закон Российской Федерации от 29 мая 1992 г. «О залоге» // Ведомости Съезда народных депутатов Российской Федерации и Верховного Совета Российской Федерации. - 11 июня 1992г. - №23. - Ст.1239. [↑](#footnote-ref-3)
4. Федеральный закон от 11 ноября 2003 г. №152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» // Собрание законодательства Российской Федерации. - 17 ноября 2003г. - №46. - Ст. 4448. [↑](#footnote-ref-4)
5. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 28 января 2005 г. №90. [↑](#footnote-ref-5)
6. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. №119-ФЗ «Об исполнительном производстве» // Собрание законодательства Российской Федерации. - 28 июля 1997г. - №30. - Ст. 3591. [↑](#footnote-ref-6)
7. Кодекс торгового мореплавания Российской Федерации от 30 апреля 1999 г. №81-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. - 3 мая 1999 г. - №18. - Ст. 2207. [↑](#footnote-ref-7)
8. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 10 декабря 2002 г. №1925/00 // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. - 2003г. - №3. [↑](#footnote-ref-8)
9. Федеральный закон от 24 июля 2002 г. №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // Собрание законодательства Российской Федерации. - 29 июля 2002г. - №30. - Ст.3018. [↑](#footnote-ref-9)
10. Постановление Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 2 ноября 2004 г. №А11-5784/2003-К1-5/262 [↑](#footnote-ref-10)
11. Постановление Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 2 ноября 2004 г. №А11-5784/2003-К1-5/262 [↑](#footnote-ref-11)
12. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 28 января 2005 г. №90 [↑](#footnote-ref-12)
13. Постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 17 июня 2004 г. №КГ-А40/4682-04 [↑](#footnote-ref-13)
14. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 16 февраля 2001 г. №59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. - 2001г. - №4. [↑](#footnote-ref-14)
15. Приказ Минюста РФ от 24 декабря 2001 г. №343 «Об утверждении Правил ведения книг учета документов и дел правоустанавливающих документов при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Бюллетень Министерства Юстиции Российской Федерации. - 2002 г. - №2. [↑](#footnote-ref-15)
16. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 28 января 2005 г. №90 [↑](#footnote-ref-16)