**Оглавление**

Ведение

Понятие и сущность ипотеки

Договор ипотеки

Ипотека жилых домов и квартир

Социальная и коммерческая ипотека

Закладная

Обращение взыскания на заложенное имущество

Заключение

Список литературы

**Введение**

Состояние экономики любой страны требует развития производства, что упирается в источники обеспечения надёжного и долгосрочного финансирования. Если сравнить стоимость движимого имущества (которое можно заложить свободно) и недвижимого (с которым пока сложнее), можно понять, во сколько раз теоретически вырастают масштабы такого вида кредитования, как ипотека. Рассматривая ипотеку как элемент экономики, можно выделить следующие её характерные черты. Во-первых, залог недвижимости выступает в роли инструмента привлечения необходимых для развития производства финансовых ресурсов. Во-вторых, ипотека способна обеспечить реализацию имущественных прав на объекты, когда другие формы (например, купля-продажа) в данных конкретных условиях нецелесообразны. И, в-третьих, создание с помощью ипотеки фиктивного капитала на базе ценной бумаги (закладной).

Задача обеспечения своих граждан жилищем, доступным по цене и по способу приобретения, является для любого государства одним из определяющих факторов его социальной политики.

На первый взгляд в России, как ни в какой другой стране, данному вопросу государством уделяется повышенное внимание. Необходимость жилищного ипотечного кредитования в России особенно ощутима в настоящее время, когда значительно сократилось государственное бюджетное финансирование на жилищное строительство.

Однако на сегодня в этой сфере остается открытым целый комплекс вопросов. Множество проблем, возникающих при жилищном ипотечном кредитовании, ипотеке жилища, остаются неисследованными. Есть опасения в повторении печального опыта деятельности некоторых коммерческих организаций на рынке ценных бумаг.

Экономика России может избежать множества негативных явлений, сопутствующих развитию системы ипотечного кредитования, если обратиться к изучению опыта зарубежных стран, который основывается на стремлении максимально гармонизировать отношения кредитора и заемщика, оптимально определиться со способом рефинансирования ипотечных кредитов. Выбор модели рефинансирования ипотечных кредитов определяется финансовым состоянием рынка, развитостью банковской системы, доверием населения к проводимым программам.

# Понятие и сущность ипотеки

Ипотека - один из подвидов залога без передачи заложенного имущества залогодержателю. Ипотека (от греч. hypotheka - залог, заклад) представляет собой залог недвижимости для обеспечения денежного требования кредитора-залогодержателя к должнику (залогодателю).

В России порядок осуществления ипотеки регулируется Гражданским кодексом, Федеральным законом от 16 июля 1998 г. N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" и другими принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами.

Институт залога недвижимости (ипотеки) является одним из древнейших в гражданском праве европейских государств. Он был известен еще в римском праве, но особенно большое значение во всем мире он приобрел в XX в. в странах с развитой рыночной экономикой. Залог недвижимости всегда был одним из наиболее надежных способов обеспечения надлежащего исполнения обязательств. Сущность ипотеки состоит в том, что залогодержатель вправе в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного залогом обязательства обратить взыскание на предмет ипотеки и получить из вырученной от продажи суммы причитающийся ему долг. Недвижимое имущество обладает высокой стоимостью и считается одним из наиболее удачных способов вложения капитала, поскольку цена на нее не подвержена значительным и непредсказуемым колебаниям (Пантюхина Е.В. Правовое регулирование жилищной ипотеки в законодательстве Российской Федерации. М.: Изд-во РГТЭУ, 2003).

Римское право относило залог к разряду прав на чужие вещи - jura in re aliena (Римское частное право: Учебник/Под ред. И.Б. Новицкого и И.С. Перетерского. М.: Юристъ, 2002). Залог изначально служил способом обеспечения обязательств, предоставляя залогодержателю право при неисполнении их должником получить удовлетворение путем перевода в свою собственность заложенного имущества. В настоящее время в российском праве под залогом понимается такой способ обеспечения обязательства, при котором кредитор-залогодержатель в случае неисполнения должником обязательства приобретает право получить удовлетворение за счет заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами за изъятиями, установленными законом.

Объектами ипотеки могут быть здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, кондоминиумы, предприятия как имущественные комплексы, воздушные и морские суда, а также земельные участки, не ограниченные в обороте. Именно этот перечень и указан в пункте 4 статьи 1 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)".

Основанием возникновения ипотеки может быть закон либо договор. По договору залогодатель (в том числе и не являющийся должником) добровольно отдает в залог любое принадлежащее ему недвижимое имущество, гарантируя тем самым удовлетворение требований кредитора в случае неисполнения обязательства, обеспеченного залогом. Договор - основная форма возникновения ипотеки.

Ипотека может возникнуть и на основании норм закона. Например, если жилой дом или квартира приобретаются за счет кредита банка или иной кредитной организации в собственность заемщика (п. 1 ст. 77 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)"), то приобретенная недвижимость считается находящейся в залоге с момента государственной регистрации договора купли-продажи. Данное положение закона чрезвычайно важно для построения всей системы ипотечного кредитования в России, которая основана на том, что именно приобретаемое имущество служит основным обеспечением возвратности кредитных средств.

**Договор ипотеки**

Порядок заключения договор ипотеки оговорены в статье 9 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

В нем должны быть оговорены:

1. Предмет ипотеки (он определяется в договоре указанием его наименования, места нахождения и достаточным для идентификации этого предмета описания), в договоре также должны быть указаны право, в силу которого имущество, является предметом ипотеки, принадлежит залогодателю, и наименование органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, зарегистрировавшего это право;
2. Оценка предмета ипотеки (указывается в денежной форме);
3. Существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой, должно быть названо в договоре об ипотеке с указанием его суммы, основания возникновения и срока исполнения;

Договор ипотеки заключается в письменной форме и подлежит государственной регистрации (ст. 10 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Государственная регистрация ипотеки осуществляется по месту нахождения имущества, являющегося предметом ипотеки.

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

Государственная регистрация договора об ипотеки является основанием для внесения в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи об ипотеке (ст. 11 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости).

Ипотека как обременение имущества, заложенного по договору об ипотеке, возникает с момента заключения такого договора.

Права залогодержателя (право залога) на заложенное имущество не подлежит государственной регистрации.

Таким образом, договор ипотеки должен соответствовать требованиям, установленным законодательством, без выполнения которых данный вид договора не является договором ипотеки:

- основанием для заключения такого договора должны быть определенные обязательства (например, по договору займа, кредитному договору и т.д.)

- договор заключается в простой письменной форме и подлежит государственной регистрации.

**Ипотека жилых домов и квартир**

Ипотек жилых домов имеет ряд особенностей, закрепленных в гл.13 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» нормы этого закона применяются к ипотеке предназначенных для проживания индивидуальных и многоквартирных жилых домов и квартир, принадлежащих на праве собственности гражданам или юридическим лицам.

Не допускается ипотека индивидуальных и многоквартирных жилых домов и квартир, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)" использует термин "ипотека жилых домов и квартир". По Закону предметом ипотеки, например, могут быть жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат; дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения; здания, в том числе жилые дома и иные строения, и сооружения, непосредственно связанные с землей. 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. Ипотека распространяется на все неотделимые улучшения предмета ипотеки, если иное не предусмотрено договором или настоящим Федеральным законом.

Правила установленные для ипотеки жилых домов и квартир, не распространяются на гостиницы, дома отдыха, дачи, садовые домики и другие строения и помещения, непредназначенные для постоянного проживания. Они могут быть предметом ипотеки на общих основаниях.

Ипотека жилого дома или квартиры, находящихся в собственности несовершеннолетних граждан, ограничено дееспособных или недееспособных лиц, над которыми установлена опека или попечительство, осуществляется в порядке, установленном законодательством РФ для совершения сделок с имуществом подопечных. Данный порядок предусмотрен гражданским кодексом РФ. Согласно п.4 ст. 292 ГК РФ отчуждение жилого помещения, в котором проживают находящиеся под опекой или попечительством члены семьи собственника данного помещения либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи собственника (О чем известно органу опеки и попечительства), если при этом затрагиваются права или охраняемые законом интересы указанных лиц, допускается с согласия органа опеки и попечительства.

В качестве предмета ипотеки допускается использовать часть жилого дома или часть квартиры, состоящую из одной или нескольких изолированных комнат.

Жилищный кодекс РФ в ст. 16 признает комнатой часть жилого дома или квартиры, предназначенную для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире. К ипотеке комнат в предназначенных для постоянного проживания индивидуальных и многоквартирных жилых домах и квартирах, принадлежащих на праве собственности гражданам или юридическим лицам, применяются правила главы XIII Закона об ипотеке.

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

Итак, понятия "жилое помещение", "жилище" являются достаточно сложными. Одной из характерных особенностей понятия "жилого помещения" являются включение данного помещения в жилищный фонд и пригодность его для постоянного проживания. Также понятие "жилище", содержащееся в примечании к статье 139 Уголовного кодекса РФ и является более широким, нежели понятие "жилое помещение". В данной норме жилищем признается любое помещение, даже не включенное в жилищный фонд, но пригодное хотя бы для временного проживания в нем. Предметом настоящего рассмотрения являются отношения, связанные с ипотекой, ипотечным кредитованием квартир (как объекта права собственности по ст. 289 ГК), имеющихся в наличии, либо строящиеся по договору участия в долевом строительстве.

1 ст. 1 ЖК право на жилище, так же как и иные жилищные права, наряду с Конституцией РФ регулируются жилищным законодательством. В случаях, если жилищные отношения не урегулированы жилищным законодательством или соглашением участников таких отношений, ипри отсутствии норм гражданского или иного законодательства, прямо регулирующих такие отношения, к ним, если это не противоречит их существу, применяется жилищное законодательство, регулирующее сходные отношения (аналогия закона) (п. 1 ст. 7 ЖК).

Особый интерес в литературе и на практике представляет собой ипотека незавершенного строительством недвижимого имущества, возводимого на земельном участке в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, а также принадлежащих залогодателю материалов и оборудования, заготовленных для строительства (ст. 76 Закона об ипотеке)

Таким образом, речь идет не только о договоре ипотеки, предметом которой является недвижимое имущество в виде незавершенного строительства, но и об обычном договоре залога, предметом которого является движимое имущество - материалы и оборудование, которые заготовлены для строительства. Другими словами, заключается так называемый смешанный договор, предусмотренный п. 3 ст. 421 ГК РФ. Поскольку такой смешанный договор содержит элементы договора ипотеки (залога недвижимого имущества) и устанавливает единую совокупность обязательств, то данный смешанный договор подлежит обязательной государственной регистрации, при отсутствии которой договор должен считаться незаключенным.

Однако указанным имуществом должно обеспечиваться только исполнение обязательств, связанных с предоставлением кредита или целевого займа для сооружения жилого дома. Следует обратить внимание на то, что ранее таким образом обеспечивалось только предоставление кредита, который согласно п. 1 ст. 819 ГК РФ может выдаваться лишь банком или иной кредитной организацией. Федеральным законом от 24 декабря 2002 г. в ст. 76 Закона об ипотеке были внесены изменения, распространившие действия рассматриваемых правил и на договоры целевого займа. Нецелевое использование заемных средств, а также непредоставление заимодавцу возможности осуществлять контроль за использованием средств по назначению дают ему право требовать досрочного возврата суммы займа и уплаты причитающихся процентов.

Поэтому в качестве залогодержателей по договору об ипотеке незавершенного строительства, материалов и оборудования, заготовленных для строительства, в настоящее время могут выступать не только банки и иные кредитные организации, но и граждане, и юридические лица, предоставившие целевой заем для сооружения жилого дома. В отношении возможности обеспечения ипотекой указанного имущества исполнения обязательств по предоставлению целевого займа гражданами никаких ограничений в ст. 76 Закона об ипотеке не установлено, как это, например, сделано в ст. 77, где прямо говорится только о юридическом лице, которое предоставляет целевой заем для приобретения жилого дома или квартиры и в силу этого выступает в качестве залогодержателя.

Под объектом незавершенного строительства понимается вновь создаваемый объект недвижимости, который еще не принят на кадастровый и технический учет и соответственно право на который еще не зарегистрировано в установленном порядке. Пункты 2, 3, 4 ст. 25 ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" от 21 июля 1997 г. предусматривают, что право собственности на объект незавершенного строительства регистрируется на основании документов, указанных в настоящей статье, а именно:

- если земельный участок, отведенный для создания объекта недвижимого имущества, принадлежит заявителю на праве собственности, право собственности заявителя на объект незавершенного строительства регистрируется на основании документов, подтверждающих право собственности на данный земельный участок, разрешения на строительство проектно-сметной документации и документов, содержащих описание объекта незавершенного строительства;

- если земельный участок, отведенный для создания объекта недвижимого имущества, принадлежит заявителю на ином праве, чем право собственности, право собственности заявителя на объект незавершенного строительства регистрируется на основании документов, подтверждающих право пользования данным земельным участком, разрешения на строительство, проектно-сметной документации и документов, содержащих описание объекта незавершенного строительства.

По завершении строительства жилого дома ипотека на него не прекращается.

При ипотеке квартиры в многоквартирном жилом доме, части которого в соответствии с п.1 ст. 290 ГК РФ находится в общей долевой собственности залогодателя и других лиц, заложенной считается наряду с жилым помещением соответствующая доля в праве общей собственности на жилой дом (ст. 75 ФЗ «Об ипотеке»)

В соответствии со ст.77 ФЗ «Об ипотеке», если иное не предусмотрено федеральным законом или договором, жилой дом или квартира, приобретенные или построенные полностью либо частично 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.

Залогодержателем по данному залогу является банк или кредитная организация либо юридическое лицо, предоставившие кредит или целевой заем на приобретение или строительство жилого дома или квартиры.

К залогу жилого дома или квартиры с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа соответственно применяются правила о залоге недвижимого имущества, возникающем в силу договора.

**Социальная и коммерческая ипотека**

Ипотека жилища подразделяется на социальную и коммерческую. Необходимость такого разграничения была вызвана различием подходов к решению жилищной проблемы для граждан, имеющих относительно небольшие доходы и нуждающихся в улучшении жилищных условий, и граждан, имеющих средние доходы, которые могут приобрести жилье, взяв банковский кредит на рыночных условиях.

Основные принципы социальной ипотеки, реализованной через фонды развития жилищного строительства, были изложены в Постановлении Правительства РФ "О Федеральной целевой программе "Свой дом" от 27.06.1996 N 753. В нем определены условия предоставления из федерального бюджета средств на возвратной платной и срочной основе для граждан, состоящих на учете в улучшении жилищных условий, имеющих средства для оплаты части стоимости жилья, превышающей размер кредита, обладающих возможностью осуществить возврат долгосрочного кредита в период, не выходящий за пределы трудоспособного возраста. Период пользования средствами федерального бюджета - 10 - 25 лет, процентная ставка за пользование средствами для органов исполнительной власти субъектов РФ - не более 1/8 ставки ЦБ. Величина кредита не должна превышать 70% от стоимости общей площади с учетом средней стоимости одного квадратного метра по социальной норме площади жилья в данном регионе.

Основные принципы коммерческой ипотеки, реализованной через банки, определены в Указе Президента РФ от 10.06.1994 N 1180, который ввел Положение о жилищных кредитах. В этом Положении определен порядок предоставления банками кредитов гражданам на строительство или приобретение жилья при условии залога недвижимого имущества (ипотеки) и соблюдении основных принципов кредитования: целевого использования, обеспеченности, срочности, платности и возвратности; в качестве гарантии погашения банками жилищных кредитов для физических лиц возможно использование поручительства одного или более граждан, страховой компании и других юридических лиц; сумма выдаваемого кредита не должна превышать 70% от стоимости строительства или приобретаемого жилья, зафиксированной в закладной, при условии вложения заемщиком недостающих средств (собственных или полученных в виде субсидий из бюджетов или от предприятий) в размере не менее 30% стоимости кредитуемого объекта.

В стране зарегистрировано свыше 200 региональных и муниципальных фондов, активно развивающих социальную ипотеку для граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий и проживающих в квартирах ниже социальной нормы площади жилья на одного члена семьи.

В регионах социальную ипотеку активно поддерживают региональные и муниципальные руководители, которые выделяют для нее средства.

Следует иметь в виду, что наличие права у некоторых граждан на дополнительную жилую площадь или дополнительную комнату не является основанием для признания их нуждающимися в улучшении жилищных условий.

Следует отметить, что социальная и коммерческая ипотека - это системы взаимодополняющие друг друга и направленные на решение жилищной проблемы населением, не имеющим возможности самостоятельно приобрести жилище и вынужденным переплачивать по ипотеке. Обе эти системы в различной степени нуждаются в государственной поддержке на федеральном, региональном и муниципальном уровнях. Чем весомее будет эта поддержка в организационном, юридическом и финансовом отношениях, тем более ускоренными темпами будет решаться жилищная проблема в стране.

**Закладная**

В соответствии со ст. 13 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству и по договору об ипотеке могут быть удовлетворены закладной.

В соответствии с п. 2 ст. 13 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)", закладная является именной ценной бумагой, удостоверяющей следующие права ее законного владельца: право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой имущества, указанного в договоре об ипотеке, без представления других доказательств существования этого обязательства; право залога на указанное в договоре об ипотеке имущество.

Таким образом, закладная является ценной бумагой, удостоверяющей два обязательства: денежное обязательство, обеспеченное ипотекой (основное обязательство); залоговое обязательство. Следовательно, закладная как ценная бумага удостоверяет два вида прав: обязательственное право (право требования денежной суммы из обязательства, обеспеченного ипотекой), право залога на имущество, указанное в договоре об ипотеке.

Жесткие требования закон об ипотеке устанавливает в отношении содержания закладной. Так, в соответствии с п. 1 ст. 14 Закона, закладная на момент ее выдачи первоначальному залогодержателю органом, осуществляющим государственную регистрацию ипотеки, должна содержать: слово "закладная", включенное в название документа; имя залогодателя и указание места его жительства либо его наименование и указание места нахождения, если залогодателем является юридическое лицо; имя первоначального залогодержателя и указание места его жительства либо его наименование и указание места нахождения в случаях, когда залогодержателем является юридическое лицо; название кредитного или иного денежного обязательства, исполнение которого обеспечивается ипотекой, с указанием даты и места жительства должника либо его наименование и указание места нахождения, если должником является юридическое лицо; указание суммы обязательства, обеспеченной ипотекой, и размера процентов, если они подлежат уплате по этому обязательству, либо условий, позволяющих в надлежащий момент определить эту сумму и проценты; срок уплаты суммы обязательства, а если сумма подлежит уплате по частям - периодичность соответствующих платежей и размер каждого из них либо условия, позволяющие определить эти сроки и размеры платежей; название и достаточное для идентификации описание имущества, на которое установлена ипотека, и указание места нахождения такого имущества; денежную оценку имущества, на которое установлена ипотека, а в случаях, если установление ипотеки является обязательным в силу закона, денежную оценку имущества, подтвержденную заключением оценщика; наименование права, в силу которого имущество, являющееся предметом ипотеки, принадлежит залогодателю, и органа, зарегистрировавшего это право, с указанием номера, даты и места государственной регистрации, а если предметом ипотеки является принадлежащее залогодателю право аренды - точное название имущества, являющегося предметом аренды и срок действия этого права; сведения, об иных обременениях на закладываемый объект недвижимости; подпись залогодателя, а если он является третьим лицом, также и должника по обеспеченному ипотекой обязательству; сведения о времени и месте нотариального удостоверения договора об ипотеке, за исключением случаев выдачи закладной при ипотеке в силу закона, а также сведения о государственной регистрации ипотеки: указание даты выдачи закладной первоначальному залогодержателю.

В соответствии со ст. 48 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)" допускается передача прав по закладной, которая совершается путем заключения сделки в простой письменной форме и влечет последствия уступки требований (цессии). При передаче прав по закладной лицо, передающее право, производит на закладной отметку о новом владельце, где в обязательном порядке должны быть указаны точно и полно имя (наименование) лица, которому передаются права и основание такой передачи прав. Федеральный закон "О внесении изменений и дополнений в Федеральный Закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)" от 11.02.2002 г. № 18-ФЗ внес следующую особенность: отметка о передаче прав должна быть подписана указанным в закладной залогодержателем, а если эта надпись не является первой - владельцем закладной, указанным в предыдущей отметке. Причем передача прав по закладной другому лицу означает передачу этому же лицу всех удостоверяемых ею прав в совокупности.

Нельзя сказать, что на сегодняшний день каждый договор ипотеки удостоверяется закладной - распространенной выдача закладной является при ипотеке жилых помещений, но можно сказать, что закладная прочно входит на рынок недвижимости.

**Обращение взыскания на заложенное имущество**

Вопрос обращения взыскания на заложенное имущество имеет большое практическое и научное значение, именно поэтому ему посвящено значительное число исследований.

По общему правилу за неисполнение или ненадлежащее исполнение основного и обеспечивающего обязательства действующим законодательством предусмотрена ответственность залогодателя (заемщика). В частности, залоговое право предусматривает обращение взыскания на имущество и реализацию заложенного имущества.

Основанием для обращения, в частности, является неуплата или несвоевременная уплата суммы долга полностью или в части, если договором не предусмотрено иное. При расхождении условий договора об ипотеке и условий обеспеченного ипотекой обязательства предпочтение отдается условиям договора об ипотеке. Главный момент в порядке обращения взыскания на заложенное имущество в случае несвоевременного погашения долга - это возможность использования дозволенных правовых форм для удовлетворения интересов кредитора (банка) без ущемления прав заемщика в случае невозврата обеспеченного залогом долга.

Правовое регулирование обращения взыскания на заложенное имущество основано, наряду с ГК РФ (ст. ст. 348 - 349 ГК РФ), на нормах ст. ст. 28, 31 Закона "О залоге" (в ред. от 16.07.1998), ст. ст. 55, 60, 78 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (в ред. от 30 декабря 2004 г. N 216-ФЗ) и др. Так, Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 N 214-ФЗ в статье 14 содержит особенности обращения взыскания на предмет залога:

1. Взыскание на предмет залога может быть обращено не ранее чем через шесть месяцев после:

1) наступления предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства;

2) прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан участнику долевого строительства.

2. Взыскание на предмет залога может быть обращено в сроки, установленные частью 1 настоящей статьи, независимо от сроков исполнения застройщиком обязательств перед залогодержателями, указанными в частях 6 и 7 статьи 13 настоящего Федерального закона.

3. При обращении взыскания на предмет залога застройщик и залогодержатели, указанные в частях 6 и 7 статьи 13 настоящего Федерального закона, в полном объеме несут солидарную ответственность по обязательствам застройщика, исполнение которых обеспечено залогом в соответствии с частью 4 статьи 13 настоящего Федерального закона.

Факт неисполнения обязательства, обеспеченного залогом недвижимого имущества, устанавливает суд. По ГК РФ (п. 1 ст. 349) требования залогодержателя (кредитора) удовлетворяются из стоимости заложенного недвижимого имущества по решению суда.

Обращение взыскания на заложенное имущество, гласит статья 28 Закона "О залоге", производится по решению суда, арбитражного суда или третейского суда, если иное не предусмотрено законом.

Имущество, заложенное по договору об ипотеке, на которое по решению суда обращено взыскание, реализуется путем продажи с публичных торгов (ст. 56 Закон).

Порядок проведения публичных торгов по продаже имущества, заложенного по договору об ипотеке, определяется процессуальным законодательством РФ, поскольку ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» не установлены иные правила.

В соответствии со ст. 60 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» обращение взыскания на заложенное имущество и его реализация могут быть прекращены. Для этого должник по обеспеченному ипотекой обязательству и залогодатель, являющиеся третьим лицом, вправе прекратить обращение взыскания на заложенное имущество, удовлетворив все требования залогодержателя в объеме, какой эти требования имеют к моменту уплаты соответствующих сумм. Это право может быть осуществлено в любое время до момента продажи заложенного имущества на публичных торгах, аукционе или по конкурсу либо приобретение права на это имущество в установленном порядке залогодержателем.

Сумма вырученная от реализации имущества, заложенного по договору об ипотеке, после удержания из нее сумм, необходимых для покрытия расходов в связи с обращением взыскания на это имущество и его реализацией, распределяется между заявившими свои требования к взысканию залогодержателями, другими кредиторами залогодателя и самим залогодателем. Распределение проводится органом, осуществляющим исполнение судебных решений, а если взыскание на заложенное имущество было обращено во внесудебном порядке – нотариусом, удостоверившим соглашение о таком порядке взыскания (смт.61 Закона «Об ипотеке»)

Обращение взыскания на заложенные жилой дом или квартиру и реализация этого имущества на основании ст. 78 ФЗ «Об ипотеке» являются основанием для прекращения права пользования ими залогодателя и любых иных лиц, проживающих в таких жилом доме или квартире, при условии, что такие жилой дом или квартира были заложены по договору об ипотеке в силу закона в обеспечение возврата кредита или целевого займа.

Освобождение таких жилых помещений осуществляется в порядке, установленном федеральным законом.

Договор найма или договор аренды жилого помещения, заключенные до возникновения ипотеки или с согласия залогодержателя после возникновения ипотеки, при реализации жилого помещения сохраняет силу. Условия его расторжения определяются ГК РФ и жилищным законодательством РФ.

**Заключение**

Ипотека жилища, ипотечное кредитование рассматриваются государством в качестве механизмов, способных решить задачу огромной социальной важности в масштабах страны - жилищную проблему. Многие юристы и политики безосновательно считают, что для преодоления разрыва между ценами на жилье и доходами граждан достаточно создать эффективно работающий рынок, в основе которого должно лежать жилищное кредитование.

Ипотечное кредитование – один из самых надёжных и проверенных в мировой практике 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 экономическом росте. Однако не следует забывать – жизнь не стоит на месте, поэтому необходимо дальнейшее совершенствование правовых механизмов жилищной ипотеки и создание условий для эффективной работы институтов жилищного рынка.

**Список литературы:**

1. Конституция РФ
2. Жилищный кодекс РФ
3. Гражданский кодекс РФ
4. Афонина А.В. «Жилищное право»: Учебное пособие – М.:Издательско-торговая корпарация «Дашков и К», 2008г
5. Д.А. ШЕВЧУК «Ипотека: просто о сложном»
6. Е.С. Филиппова Жилищное право: Учебник для вузов
7. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"
8. ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижемости)» № 102-ФЗ от 16.07.2008 г
9. www.denisshevchuk.narod.ru
10. <ahref="http://zagorod.spb.ru/articles/realty/">Загородная недвижимость - www.zagorod.spb.ru</a>