**Министерство образования и науки Российской Федерации**

**Дальневосточный Государственный университет**

**филиал в г. Находка**

**Кафедра Права и политики**

**РЕФЕРАТ**

**Тема: «Ипотека»**

Работу выполнила:

студентка 4 курса

Юридического факультета

Сидоренко Юлия

Находка

2008 г.

**Содержание**

Введение

1. Ипотека
   1. Договор об ипотеке
   2. Обеспечение прав по договору об ипотеке
2. Особенности ипотеки для военнослужащих
   1. Накопительно-ипотечная система жилищного обеспечения военнослужащих
   2. Организация накопительно-ипотечной системы
   3. Участие военнослужащих в накопительно-ипотечной системе
3. Государственное регулирование, государственный контроль (надзор) в сфере отношений по формированию, инвестированию и использованию накоплений для жилищного обеспечения

Заключение. Ответственность за нарушение договорных обязательств и норм жилищного законодательства

Список используемой литературы

**Введение**

В период рыночных отношений роль в обеспечении жилищного кредитования играет такой вид залога как ипотека. Банковские учреждения стали широко внедрять ипотеку. Это объясняется надежностью ипотеки, так как объектом является недвижимость. Что такое ипотека?

Ипотека – сдача в залог земли и/или другого недвижимого имущества с целью получения денежной ссуды – ипотечного кредита (кредита под закладную). Ипотекой называют и саму закладную – документ, удостоверяющий сдачу имущества в залог, а также долг по ипотечному кредиту. Ипотека – способ обеспечения обязательства, когда предметом залога служит недвижимое имущество. Ипотека предполагает полную или частичную выплату арендной платы в форме процентов по ипотечному кредиту, в чем и состоит сущность залога: земли, жилой и любой другой недвижимости, приносящей ренту (доход, не связанный с предпринимательской деятельностью). В литературе под термином «ипотека» нередко подразумевается ипотечный кредит. Между тем само слово «ипотека» (хотя и употребляется в сочетании со словом «кредит») имеет самостоятельное значение. По своей сути понятие «ипотека» близко к понятию «залог». Залог же в свою очередь служит средством обеспечения исполнения обязательств должника перед кредитором: при невозврате в установленный срок суммы заимодатель может компенсировать неоплаченные средства за счет средств, полученных от реализации заложенного имущества.

Так как ипотека служит одним из видов залога, было бы неправильным не раскрыть само понятие залога.

Залог – это способ обеспечения обязательства, при котором кредитор-залогодержатель приобретает право в случае неисполнения должником обязательства получить удовлетворение за счет заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами за изъятиями, предусмотренными законом. Предметом залога могут быть вещи, ценные бумаги, иное имущество и имущественные права. Не могут быть предметом залога требования, носящие личный характер, а также иные требования, залог которых запрещен законом. Важность этих договоров (ипотека и залог) в гражданском обороте подчеркивается уровнем принятых нормативных актов, а именно, Законом Российской Федерации №2872-1 от 29 мая 1992 г. «О залоге» и Федеральным законом №102-ФЗ от 16 июля 1998 г. «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Непосредственно особенность залога имущества указана в ст. 7 Закона Российской Федерации №2872-1 от 29 мая 1992 г. «О залоге».

1. **Ипотека**
   1. **Договор об ипотеке**

Основная задача государства в становлении системы ипотечного жилищного кредитования – создание законодательной базы и нормативное регулирование процесса с целью снижения финансовых рисков участников и повышения доступности жилья для граждан.

С развитием ипотечного кредитования государственное бюджетное финансирование будет направлено на непосредственную поддержку граждан, уровень доходов которых не позволяет им самостоятельно улучшить свои жилищные условия, в форме предоставления им целевых адресных безвозмездных субсидий на приобретение жилья.

Этим достигается обеспечение функционирования взаимно дополняющих друг друга рыночных механизмов решения жилищных проблем граждан и их социальной поддержки.

Определяя основные направления и подходы к созданию эффективного рыночного механизма жилищного финансирования, позволяющего обеспечить комплексное решение жилищной проблемы, выделяют следующие основные взаимосвязанные блоки:

* долгосрочное ипотечное жилищное кредитование населения;
* кредитование жилищного строительства;
* государственную бюджетную поддержку приобретения жилья населением (систему целевых адресных субсидий).

Государственное стимулирование ипотечного кредитования должно развиваться по следующим направлениям:

1. совершенствование правовой основы и нормативной базы для осуществления ипотечного кредитования;
2. осуществление мер по снижению рисков, связанных с долгосрочным кредитованием, чтобы повысить прибыльность и привлекательность подобного кредитования для банков;
3. создание общенациональной системы ипотечного кредитования, которая включала бы функции вторичного рынка ипотечных займов, выданных кредитными организациями, для поддержания уровня ликвидности этих организаций, обеспечения и эффективного распределения кредитных ресурсов;
4. принятие дополнительных мер по поощрению участия банком в ипотечном кредитовании, например по привлечению банков к управлению средствами безвозмездных субсидий, предоставляемых гражданам на строительство и приобретение жилья;
5. оказание помощи семьям со средним и низкими доходами в приобретении жилья за счет предоставления им субсидий на оплату первоначального взноса при использовании ими ипотечного кредита на приобретение жилья;
6. поощрение организаций и предприятий, имеющих долгосрочные ресурсы (например, пенсионных фондов), вкладывать свои средства в ценные бумаги, обеспеченными ценными кредитами.

Основными нормативными актами, регулирующими гражданские правоотношения при ипотечном кредитовании и сделках с недвижимым имуществом, являются: Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ, Федеральные законы «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделки с ним», «О залоге», «Об ипотеке (залоге недвижимости)», «Об основах федеральное жилищной политики», «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих», «Об организации страхового дела в Российской Федерации», «Об оценочной деятельности»; указы Президента РФ «О жилищных кредитах» и «О дополнительных мерах по развитию ипотечного кредитования», постановления Правительства РФ «О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации» и «Об утверждении правил формирования и ведения реестра участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих Министерством обороны Российской Федерации, федеральными органами исполнительной власти, в которых федеральным законом предусмотрена военная служба», другим нормативные акты.

Договор об ипотеке заключается с соблюдением общих правил Гражданского кодекса РФ о заключении договоров, а также положений Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

В договоре об ипотеке должны быть указаны:

* предмет ипотеки, его оценка и существо;
* размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой;
* право, в силу которого имущество, являющееся предметом ипотеки, принадлежит залогодателю;
* наименование органа государственной регистрации прав на недвижимое имущество, зарегистрировавшего это право залогодателя.
* Если предметов ипотеки является принадлежащее залогодателю право аренды, арендованное имущество должно быть определено в договоре об ипотеке так же, как если бы оно само являлось предметом ипотеки. Кроме того, должен быть указан срок аренды.

По договору об ипотеке одна сторона (залогодержатель), являющаяся 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 (ч. 1. Ст. 334 ГК РФ).

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. К залогу недвижимого имущества применяются правила о залоге, возникающем в силу договора об ипотеке, если федеральным законом не установлено иное.

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, если иное не предусмотрено законом.

Обязательства, обеспечиваемые ипотекой, подлежат бухгалтерскому учету кредитором и должником, если они являются юридическими лицами, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете.

Ипотека обеспечивает уплату залогодержателю основной суммы долга по кредитному договору или иному обеспечиваемому ипотекой обязательству полностью либо в части, предусмотренной договором.

Кроме того, ипотека, установленная в обеспечение исполнения кредитного договора или договора займа с условием выплату процентов, обеспечивает также уплату кредитору (заимодавцу) причитающихся ему процентов за пользование кредитом (заемными средствами).

Если договором не предусмотрено иное, ипотека обеспечивает также уплату залогодержателю сумм, причитающихся ему:

1. в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пени) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обеспеченного ипотекой обязательства;
2. в виде процентов за неправомерное пользование чужими денежными средствами, предусмотренных обеспеченным ипотекой обязательством либо федеральным законом;
3. в возмещение судебных издержек и иных расходов, вызванных обращением взыскания на заложенное имущество;
4. в возмещение расходов по реализации заложенного имущества.

Если залогодержатель в соответствии с условиями договора об ипотеке или в силу необходимости обеспечить сохранение имущества, заложенного по этому договору, вынужден нести расходы на его содержание и (или) охрану либо на погашение задолженности залогодателя по связанным с этим имуществом налогам, сборам или коммунальным платежам, возмещение залогодержателю таких необходимых расходов обеспечивается за счет заложенного имущества.

По договору об ипотеке в соответствии с ч.1. ст. 130 Гражданского кодекса РФ может быть заложено следующее недвижимое имущество:

1. земельные участки, за исключением земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также сельскохозяйственных угодий из состава земель сельскохозяйственных организаций, крестьянских (фермерских) хозяйств и полевых земельных участков личных подсобных хозяйств в соответствии с законом, а также 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;
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.

Не допускается ипотека имущества, изъятого из оборота, имущества, на которое в соответствии с федеральным законом не может быть обращено взыскание, а также имущества, в отношении которого в установленном федеральным законом порядке предусмотрена обязательная приватизация либо приватизация которого запрещена. Если предметом ипотеки является имущество, на отчуждение которого требуется согласие или разрешение другого лица или органа, такое же согласие или разрешение необходимо для ипотеки этого имущества.

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

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

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

На имущество, находящееся в общей совместной собственности (без определения доли каждого из собственников в праве собственности), ипотека может быть установлена при наличии письменного согласия на это всех собственников.

Участник общей долевой собственности может заложить свою долю в праве на общее имущество без согласия других собственников.

В случае обращения по требованию залогодержателя взыскания на эту долю при ее продаже применяются правила ст. 250 и 255 Гражданского кодекса РФ о преимущественном праве покупки, принадлежащем остальным собственникам, и об обращении взыскания на долю в праве общей собственности, за исключением случаев обращения взыскания на долю в праве собственности на общее имущество жилого дома (ст. 290 ГК РФ) в связи с обращением взыскания на квартиру в этом доме.

Оценка предмета ипотеки определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации по соглашению залогодателя с залогодержателем.

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

Стороны договора об ипотеке могут поручить оценку предмета ипотеки независимой профессиональной организации.

Обязательство, обеспечиваемое ипотекой, должно быть названо в договоре об ипотеке с указанием его суммы, основания возникновения и срока исполнения. В тех случаях, когда это обязательство основано на каком-либо договоре, должны быть указаны стороны этого договора, дата и место его заключения. Если сумма обеспечиваемого ипотекой обязательства подлежит определению в будущем, в договоре об ипотеке должны быть указаны порядок и другие необходимые условия ее определения.

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

Договор об ипотеке подлежит государственной регистрации.

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

Договор об ипотеке считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации.

На данный момент возникает очень много споров, относительно действующего Федерального закона «Об ипотеке», который неоднозначно трактуется на практике. Закон относительно новый и требует внимания к себе со стороны людей, применяющих нормы закона. Все это потребовало со стороны законоприменяющих органов обобщения практики, в связи с чем от 28 января 2005 г. принято Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ №90 «Обзор практики рассмотрения арбитражными судами споров, связанных с договором об ипотеке». В качестве примера приведем ст. 1 из данного информационного письма:

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

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

Арбитражный суд удовлетворил требование истца о взыскании с должника суммы основного долга и отказал в удовлетворении требования об обращении взыскания на заложенное имущество, указав, что предметом договора об ипотеке являлся объект незавершенного строительства. К моменту предъявления истцом требования об обращении взыскания на предмет ипотеки данный объект был достроен и согласно выписке из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - Единый реестр) залогодателю (должнику по основному обязательству) на праве собственности принадлежит законченный строительством объект (офисное здание), принятый и введенный в эксплуатацию в установленном законом порядке. Таким образом, предмет ипотеки, названный в договоре об ипотеке, отсутствует, а следовательно, ипотека прекратилась.

Суд апелляционной инстанции решение суда первой инстанции в части отказа в удовлетворении требования об обращении взыскания на предмет ипотеки отменил и требование удовлетворил, указав, что взыскание должно быть обращено на принадлежащее залогодателю офисное здание как на объект недвижимости, появившийся в результате завершения строительства объекта, являвшегося предметом ипотеки.

Изменение предмета ипотеки в период действия договора об ипотеке не означает ни физической, ни юридической гибели предмета залога, которая по смыслу подпункта 3 части 1 статьи 353 Гражданского кодекса Российско1 Федерации (далее ГК РФ, Кодекс) влечет прекращение залога. Ни Кодекс, ни Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее 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 ст. 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, предметов которого являлось строящееся жилое здание, без внесения в него каких-либо изменений и дополнений в части описания предмета ипотеки и его оценки и без регистрации таких изменений и дополнений распространяется на построенное жилое здание.

Кроме того, действующее законодательство не предусматривает погашения учреждением юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – учреждение юстиции) сделанной им в Едином реестре записи о регистрации договора об ипотеке объекта незавершенного строительства в случае завершения его строительства».

Как видно из приведенного примера в данном Информационном письмо рассмотрены наиболее спорные моменты, которые неоднозначно толкуются правоприменителями.

* 1. **Обеспечение прав по договору об ипотеке**

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

При заключении договора об ипотеке залогодатель обязан в письменной форме предупредить залогодержателя обо всех известных ему к моменту государственной регистрации договора правах третьих лиц на предмет ипотеки (правах залога, пожизненного пользования, аренды, сервитутах и других правах). Неисполнение этой обязанности дает залогодержателю право потребовать досрочного обеспеченного ипотекой обязательства либо изменения условий договора об ипотеке.

Права залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству и по договору об ипотеке могут быть удостоверены закладной. Закладная является именной ценной бумагой, удостоверяющей следующие права ее законного владельца:

* право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченного ипотекой имущества, указанного в договоре об ипотеке, без предоставления других доказательств существования этого обязательства;
* право залога на указанное в договоре об ипотеке имущество.

Обязанными по закладной лицами являются должник по обеспеченному ипотекой обязательству и залогодатель. Закладная составляется залогодателем, а если он является третьим лицом, также и должником по обеспеченному ипотекой обязательству.

Закладная выдается первоначальному залогодержателю органом, осуществляющим государственную регистрацию ипотеки, после государственной регистрации ипотеки. Передача прав по закладной осуществляется путем совершения на ней передаточной надписи в пользу другого лица (владельца закладной) и передачи закладной этому лицу.

В передаточной надписи должно быть точно и полно указано имя (наименование) лица, которому передаются права по закладной. Передаточные надписи на закладной, не содержащие такого указания (бланковые передаточные надписи), считаются ничтожными.

Передаточная надпись должна быть подписана указанным в закладной лицом, названным в предыдущей передаточной надписи.

Передача прав по закладной другому лицу означает передачу этому же лицу прав по обеспеченному ипотекой обязательству.

Законному владельцу закладной принадлежат все удостоверенные ею права, в том числе права залогодержателя и права кредитора по обеспеченному ипотекой обязательству, независимо от прав первоначального залогодержателя и предшествующих владельцев закладной.

Владелец закладной считается законным, если его права на закладную основываются на последней передаточной надписи и на непрерывном ряде имеющихся на ней предыдущих передаточных надписей. Он не считается законным владельцем закладной, если доказано, что закладная выбыла из владения кого-либо из лиц, сделавших передаточные надписи, в результате хищения или иным образом помимо воли этого лица, о чем владелец закладной, приобретая ее, знал или должен знать.

Надписи на закладной, запрещающие ее последующую передачу другим лицам, ничтожны.

Если третье лицо в соответствии с ч. 2 ст. 313 Гражданского кодекса РФ полностью исполнило за должника обеспеченное ипотекой обязательство, оно вправе требовать передачи ему права по закладной. При отказе залогодержателя передать эти права третье лицо может требовать в судебном порядке перевода этих прав на себя.

В случае частичного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства должник по нему, залогодатель и законный владелец закладной вправе заключить соглашение, предусматривающее:

* такое изменение предмета ипотеки, при котором заложенным признается часть ранее заложенного по данному договору об ипотеке имущества, если указанная часть имущества может быть самостоятельным объектом прав;
* такое изменение размера обеспечения, при котором размер требований, возникших из кредитного или иного договора и обеспеченных по данному договору об ипотеке, увеличивается или уменьшается по сравнению с тем, который обеспечивался ипотекой ранее.

Ипотека подлежит государственной регистрации учреждениями юстиции в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество, и государственная регистрация ипотеки осуществляется по месту нахождения имущества, являющегося предметом ипотеки.

Государственная регистрация ипотеки осуществляется на основании заявления залогодателя.

Для государственной регистрации ипотеки должны быть представлены:

1. договор об ипотеке и его нотариально удостоверенная копия;
2. документы, названные в договоре об ипотеке в качестве приложений;
3. доказательства уплаты регистрационного сбора;
4. документ, подтверждающий возникновение обеспеченного ипотекой обязательства.

Если в договоре об ипотеке указано, что права залогодержателя удостоверяются закладной, в орган, осуществляющий государственную регистрацию ипотеки, предоставляются также следующие документы:

1. закладная и ее копия;
2. документы, названные в закладной в качестве приложений, и их копии.

Ипотека должна быть зарегистрирована в течение одного месяца со дня поступлений необходимых для ее регистрации документов в орган, осуществляющий государственную регистрацию ипотеки.

Залогодатель сохраняет право пользования имуществом, заложенным по договору об ипотеке. Залогодатель вправе использовать это имущество в соответствии с его назначением. Условия договора об ипотеке, ограничивающие это право залогодателя, ничтожны. Если иное не предусмотрено договором, при пользовании заложенным имуществом залогодатель не должен допускать ухудшения имущества и уменьшения его стоимости сверх того, что вызывается нормальным износом.

Залогодатель вправе извлекать из имущества, заложенного по договору об ипотеке, плоды и доходы. Залогодержатель не приобретает прав на эти плоды и доходы, елси иное не предусмотрено договором об ипотеке.

Если договором об ипотеке не предусмотрено иное, залогодатель обязан поддерживать имущество, заложенное по договору об ипотеке, в исправном состоянии и нести расходы на содержание этого имущества до прекращения ипотеки. Кроме того, если договором об ипотеке не предусмотрено иное, залогодатель обязан производить текущий и капитальный ремонт имущества, заложенного по договору об ипотеке, в сроки, установленные федеральным законом, иными правовыми актами Российской Федерации (п. 3 и 4 ст. 3 ГК РФ) или в предусмотренном ими порядке, а если такие сроки не установлены – в разумные сроки.

Страхование имущества, заложенного по договору об ипотеке, осуществляется в соответствии с условиями этого договора.

При отсутствии в договоре об ипотеке иных условий о страховании заложенного имущества залогодатель обязан страховать за свой счет это имущество в полной стоимости от рисков утраты и повреждения, а если полная стоимость имущества превышает размер обеспеченного ипотекой обязательства – на сумму не ниже суммы этого обязательства.

Залогодержатель имеет право на удовлетворение своего требования по обязательству, обеспеченному ипотекой, непосредственно из страхового возмещения за утрату или повреждение заложенного имущества независимо от того, в чью пользу оно застраховано. Это требование подлежит удовлетворению преимущественно перед требованиями других кредиторов залогодателя и лиц, в чью пользу осуществлено страхование, за изъятиями, установленными федеральным законом.

Залогодержатель лишается права на удовлетворение своего требования из страхового возмещения, если утрата или повреждение имущества произошли по причинам, за которые он отвечает.

Залогодержатель вправе проверять по документам и фактически наличие, состояние и условия содержания имущества, заложенного по договору об ипотеке. Это право принадлежит залогодержателю и втом случае, если заложенное имущество передано залогодателем на время во владение третьих лиц.

Осуществляемая залогодержателем проверка не должна создавать неоправданные помехи для использования заложенного имущества залогодателем или другими лицами, во владении которых оно находится.

При грубом нарушении залогодателем правил пользования заложенным имуществом, правил содержания или ремонта заложенного имущества, обязанности принимать меры по сохранению данного имущества, если такое нарушение создает угрозу утраты или повреждения заложенного имущества, а также при нарушении обязанностей по страхованию заложенного имущества или при необоснованном отказе залогодержателю в проверке заложенного имущества, залогодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства. Если в удовлетворении такого требования отказано либо оно не удовлетворено в предусмотренный договором срок, а если такой срок не предусмотрен, в течение одного месяца, залогодержатель вправе обратить взыскание на имущество, заложенное по договору об ипотеке.

Залогодатель несет риск случайной гибели и случайного повреждения имущества, заложенного по договору об ипотеке, если иное не предусмотрено таким договором.

Если по обстоятельствам, за которые залогодержатель не отвечает, заложенное имущество утрачено или повреждено настолько, что вследствие этого обеспечение ипотекой обязательства существенно ухудшилось, залогодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства, в том числе за счет страхового возмещения.

Залогодержатель не может осуществить данные права, если между ним и залогодателем заключено соглашение в письменной форме о восстановлении или замене погибшего или поврежденного имущества и залогодатель надлежаще выполняет условия этого соглашения.

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

Очередность залогодержателей устанавливается на основании данных единого государственного реестра прав на недвижимое имущество о моменте возникновения ипотеки.

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

Залогодержатель может передать свои права по договору об ипотеке другому лицу, если договором не предусмотрено иное.

Лицо, которому переданы права по договору об ипотеке, становится на место прежнего залогодержателя по этому договору. К его отношениями с этим залогодержателем применяются правила ст. 382, 384-386, 388 и 390 Гражданского кодекса РФ о передаче прав кредитора путем уступки требования.

Уступка залогодержателем прав по договору об ипотеке другому лицу действительная, если тому же лицу уступлены права требования к должнику по обязательству, обеспеченному ипотекой.

Если не доказано иное, уступка прав по договору об ипотеке означает и уступку прав по обеспеченному ипотекой обязательству.

Уступка прав по договору об ипотеке в соответствии с ч. 1 и 2 ст. 389 Гражданского кодекса РФ подлежит государственной регистрации в порядке, установленном для государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом.

Уступка прав по договору об ипотеке или обеспеченному ипотекой обязательству, права которых удостоверены закладной, не допускается. При совершении такой сделки она признается ничтожной.

Передача предприятия в ипотеку допускается при наличии согласия собственника имущества, относящегося к предприятию, или уполномоченного им органа. Договор об ипотеке предприятия, заключенный с нарушением этого требования, ничтожен. Ипотека индивидуальных и многоквартирных домов и квартир, находящихся в государственной или муниципальной собственности не допускается.

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

В случае, когда предметом ипотеки является часть жилого дома или часть квартиры, состоящая из одной или нескольких изолированных комнат, к такой ипотеке соответственно применяются правила Федерального закона «Об ипотеке» об ипотеке жилого дома и квартиры.

Ипотека жилого дома или квартиры, находящихся в собственности несовершеннолетних граждан, ограниченно дееспособных или недееспособных лиц, над которыми установлены опека или попечительство, осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации для совершения сделок с имуществом подопечных.

При ипотеке квартиры в многоквартирном жилом доме, части которого в соответствии с ч.1. ст. 290 Гражданского кодекса РФ находятся в общей долевой собственности залогодателя и других лиц заложенной считается наряду с жилым помещением соответствующая доля в праве общей собственности на жилой дом.

При предоставлении кредита для сооружения жилого дома договором об ипотеке может быть предусмотрено обеспечение обязательства незавершенным строительством и принадлежащими залогодателю материалами и оборудованием, которые заготовлены для строительства.

Жилой дом или квартира, приобретенные за счет кредита банка или иной кредитной организации в собственность, считаются находящимися в залоге с момента государственной регистрации договора купли-продажи жилого дома или квартиры, если иное не предусмотрено федеральным законом или договором.

Залогодержателем по данному залогу являются банк или иная кредитная организация, предоставившие кредит на покупку жилого дома или квартиры.

К залогу жилого дома или квартиры соответственно применяются правила о залоге недвижимого имущества, возникающем в силу договора.

1. **Особенности ипотеки для военнослужащих**
   1. **Накопительно-ипотечная система жилищного обеспечения военнослужащих**

Законодательство Российской Федерации о жилищном обеспечении военнослужащих основывается на Конституции Российской Федерации, общепризнанных принципах и нормах международного права, международных договорах Российской Федерации и состоит из Федерального закона от 20 августа 2004 года №117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих», других федеральных законов, а также издаваемых в соответствии с ними иных нормативных правовых актов Российской Федерации.

Федеральный закон «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» устанавливает правовые, организационные, экономические и социальные основы накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих и регулирует отношения, связанные с формированием, особенностями инвестирования и использования средств, предназначенных для жилищного обеспечения военнослужащих, а также для иных целей в случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

В данном Федеральном законе даны определения следующих основных понятий:

* накопительно-ипотечная система жилищного обеспечения военнослужащих (далее – накопительно-ипотечная система) – совокупность правовых, экономических и организационных отношений, направленных на реализацию прав военнослужащих на жилищное обеспечение;
* участники накопительно-ипотечной системы (далее также – участники) – военнослужащие – граждане Российской Федерации, проходившие военную службу по контракту и включенные в реестр участников;
* реестр участников – перечень участников накопительно-ипотечной системы, формируемой федеральным органом исполнительной власти, в котором федеральным законом предусмотрена военная служба, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;
* накопительный взнос – денежные средства, выделяемые из федерального бюджета и учитываемые на именном накопительном счете участника;
* уполномоченный федеральный орган – федеральный орган исполнительной власти, обеспечивающий функционирование накопительно-ипотечной системы в соответствии с настоящим Федеральным законом;
* накопления для жилищного обеспечения – совокупность средств, включающих:

а) накопительные взносы, поступившие в уполномоченный федеральный орган и не переданные в доверительное управление управляющим компаниям;

б) средства, переданные в доверительное управление управляющим компаниям, уполномоченным федеральным органом в соответствии с Федеральным законом «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих», включая доходы от инвестирования указанных средств;

в) средства, поступившие в уполномоченный федеральный орган от управляющих компаний или по иным предусмотренным Федеральным законом основаниям, но не направленные на целевое использование накоплений для жилищного обеспечения участниками;

* именной накопительный счет участника – форма аналитического учета, включающая в себя совокупность сведений о накопительный взносах, поступающих из федерального бюджета, о доходе от инвестирования этих средств, о задолженности и об обеспеченных залогом обязательствах участника накопительно-ипотечной системы перед уполномоченным федеральным органом, а также сведения об участнике;
* целевой жилищный заем – денежные средства, предоставляемые участнику накопительно-ипотечной системы на возвратной и в установленных настоящим Федеральным законом случаях безвозмездной или возмездной основе уполномоченным федеральным органом для приобретения жилого помещения или жилых помещений под залог приобретаемых жилых помещений или жилого помещения, погашения первоначального взноса при получении ипотечного кредита (займа) и (или) погашения обязательств по ипотечному кредиту (займу);
* расчетный суммарный взнос – накопительные взносы, поступающие из федерального бюджета и учитываемые на именном накопительном счете участника за период военной службы участника накопительно-ипотечной системы до наступления установленного федеральным законом предельного возврата пребывания его на военной службе, соответствующего присвоенному воинскому званию (без учета дохода от инвестирования);
* индексный инвестиционный фонд – инвестиционный фонд, средства которого инвестируются в ценные бумаги в соответствии с заявленным инвестиционными индексом;
* инвестиционный портфель – активы (денежные средства и ценные бумаги), сформированные за счет средств, переданных уполномоченным федеральным органом в доверительное управление одной управляющей компании;
* совокупный инвестиционный портфель – совокупность активов (денежных средств и ценных бумаг), находящихся в доверительном управлении всех управляющих компаний в соответствии с настоящим Федеральным законом;
* инвестиционный мандат – перечень видов активов, которые управляющие компании могут включать в инвестиционную декларацию при подаче документов на участие в конкурсе на заключение договоров доверительного управления;
* доходы от инвестирования – дивиденды и проценты (доход) по ценным бумагам и банковским депозитам, другие виды доходов от операций по инвестированию накоплений для жилищного обеспечения, чистый результат от реализации активов, финансовый результат, отражающий изменение рыночной стоимости инвестиционного портфеля.
  1. **Организация накопительно-ипотечной системы**

Реализация права на жилище участниками накопительно-ипотечной системы осуществляется посредством:

1. формирования накоплений для жилищного обеспечения на именных накопительных счетах участников и последующего использования этих накоплений для приобретения жилья;
2. предоставления целевого жилищного займа;
3. выплаты по решению федерального органа исполнительной власти, в котором федеральным законом предусмотрена военная служба, за счет средств федерального бюджета, выделяемых соответствующему федеральному органу исполнительной власти, в размере и в порядке, которые устанавливаются Правительством Российской Федерации, денежных средств, дополняющих накопления для жилищного обеспечения, учтенные на именном накопительном счете участника, до расчетного размера денежных средств, которые мог бы накопить участник накопительно-ипотечной системы в период от даты предоставления таких средств до даты, когда общая продолжительность его военной службы в календарном исчислении (далее – общая продолжительность военной службы) могла бы составить двадцать лет (без учета дохода от инвестирования).

Выплата денежных средств по решению федерального органа исполнительной власти, в которой федеральным законом предусмотрена военная служба, производится нуждающимся в улучшении жилищных условий:

а) участникам накопительно-ипотечной системы, указанным в п. 2 ст. 10 Федерального закона «О накпоительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих», при общей продолжительности военной службы от десяти до двадцати лет;

б) членам семей участников накопительно-ипотечной системы в случаях, предусмотренных ч. 1 ст. 12 указанного Федерального закона.

Выплаты денежных средств производятся федеральными органами исполнительной власти, в которых федеральным законом предусмотрена военная служба, в трехмесячный срок, начиная со дня поступления в соответствующий федеральный орган исполнительной власти заявления в письменной форме от участника накопительно-ипотечной системы или членов его семьи с просьбой о получении выплату.

Согласно ст. 5 Федерального закона «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» накопления для жилищного обеспечения формируются за счет следующих источников:

1. учитываемые на именных накопительных счетах участников накопительные взносы за счет средств федерального бюджета;
2. доходы от инвестирования накоплений для жилищного обеспечения;
3. иные не запрещенные законодательством Российской Федерации поступления.

Размер накопительного взноса на одного участника устанавливается федеральным законом о федеральном бюджете на год внесения накопительного взноса в размере не менее чем накопительный взнос, полученный путем индексации фактически начисленного и перечисленного накопительного взноса предыдущего года с учетом уровня инфляции, предусмотренного взноса предыдущего года с учетом уровня инфляции, предусмотренного прогнозом социально-экономического развития Российской Федерации на очередной год.

Накопительные взносы, перечисляемые ежеквартально из федерального бюджета на одного участника накопительно-ипотечной системы, учитываются на именном накопительном счете участника в течение всего периода его военной службы.

Учет накопительных взносов на именных накопительных счетах участников осуществляется на основании сведений об участниках накопительно-ипотечной системы, представляемых в уполномоченный федеральный орган федеральными органами исполнительной власти, в которых федеральным законом предусмотрена военная служба.

Учет накопительных взносов на именном накопительном счете участника начинается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем открытия этого счета, и прекращается со дня закрытия этого счета.

Накопления для жилищного обеспечения являются собственностью Российской Федерации, не подлежат изъятию в бюджет какого-либо уровня, не могут являться предметом залога или иного обеспечения обязательств собственника указанных накоплений и субъектов отношений по их формированию и инвестированию.

Субъектами отношений по формированию и инвестированию накоплений для жилищного обеспечения являются федеральные органы исполнительной власти, в которых федеральным законом предусмотрена военная служба, уполномоченный федеральный орган, специализированный депозитарий, управляющие компании, кредитные организации и брокеры.

Федеральные органы исполнительной власти, в которых федеральным законом предусмотрена военная служба:

1. формируют, ведут реестр участников и представляют в уполномоченный федеральный орган сведения об участниках накопительно-ипотечной системы, необходимые для ведения их именных накопительных счетов, с учетом требований законодательства Российской Федерации о государственной тайне;
2. сообщают в уполномоченный федеральный орган о переходе участника накопительно-ипотечной системы в другой федеральный орган исполнительной власти для прохождения военной службы;
3. представляют в федеральный орган исполнительной власти в области финансов и уполномоченный федеральный орган сведения о количестве участников накопительно-ипотечной системы для формирования бюджетной проектировки на соответствующий год;
4. сверяют сведения, отраженные в реестре участников, совместно с уполномоченным федеральным органом;
5. получают в уполномоченном федеральном органе сведения об именных накопительных счетах участников;
6. информируют в письменной форме участников накопительно-ипотечной системы о включении их в эту систему и об исключении их из нее;
7. в случаях, установленных п. 3 ч. 1 ст. 4 Федерального закона «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих», принимают решение о выплате денежных средств на приобретение жилья участникам накопительно-ипотечной системы или членам их семей и выплачивают указанные денежные средства;
8. проводят информационно-разъяснительную работу о накопительно-ипотечной системе.

Общественный контроль за инвестирование накоплений для жилищного обеспечения осуществляется Советом по инвестированию накоплений для жилищного обеспечения (далее Совет) в соответствии с положением, утвержденным Правительством Российской Федерации. Персональный состав Совета формируется из представителей саморегулируемых организаций профессиональных участников рынка ценных бумаг, иных общественных организаций и федеральный органов исполнительной власти. В состав Совета не могут входить лица, в силу своих профессиональных обязанностей непосредственно принимающие решения об инвестировании накоплений для жилищного обеспечения. Члены Совета осуществляют свою деятельность на безвозмездной основе. Совет имеет право запрашивать полномочный федеральный орган об информации о деятельности по инвестированию накоплений для жилищного обеспечения, в том числе отчетность субъектов отношений по инвестированию накоплений для жилищного обеспечения, а также аудиторские отчеты и аудиторские заключения по указанной отчетности. В случае выявления фактов правонарушений в области инвестирования и использования накоплений для жилищного обеспечения соответствующие предложения направляются Советом в уполномоченные федеральные органы исполнительной власти, осуществляющие функции по нормативно-правовому регулированию, и уполномоченные федеральные органы исполнительной власти, осуществляющие функции по государственному контролю (надзору) в сфере отношений по формированию, инвестированию и использованию накоплений для жилищного обеспечения, федеральный орган исполнительной власти в области финансовых рынков, иные федеральные органы исполнительной власти, их территориальные органы и правоохранительные органы в соответствии с их компетенцией для решения вопросов о привлечении правонарушителей к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации.

* 1. **Участие военнослужащих в накопительно-ипотечной системе**

К участникам накопительно-ипотечной системы относятся следующие военнослужащие:

1. лица, окончившие военные образовательные учреждения профессионального образования и получившие в связи с этим первое воинское звание офицера начиная с 1 января 2005 года, при этом указанные лица, заключившие первые контракты о прохождении военной службы до 1 января 2005 года, могут стать участниками, изъявив такое желание;
2. офицеры, призванные на военную службу из запаса или поступившие в добровольном порядке на военную службу из запаса и заключившие первый контракт о прохождении военной службы, начиная с 1 января 2005 г.;
3. прапорщики и мичманы, общая продолжительность военной службы по контракту которых составит три года, начиная с 1 января 2005 года, при этом указанные лица, заключившие первые контракты о прохождении военной службы до 1 января 2005 года, могут стать участниками, изъявив такое желание;
4. сержанты и старшины, солдаты и матросы, заключившие второй контракт о прохождении военной службы не ранее 1 января 2005 г., изъявившие желание стать участниками накопительно-ипотечной системы.

Основание для включения военнослужащего федеральным органом исполнительной власти, в котором федеральным законом предусмотрена военная служба, в реестр участников является:

1. для лиц, окончивших военные образовательные учреждения профессионального образования и заключивших первый контракт в прохождении военной службы после 1 января 2005 г. – получение первого воинского звания офицера;
2. для офицеров, призванных на военную службу из запаса или поступивших в добровольном порядке на военную службу из запаса, - заключение первого контракта о прохождении военной службы;
3. для прапорщиков и мичманов, заключивших первый контракт о прохождении военной службы после 1 января 2005 г., - общая продолжительность их военной службы по контракту три года;
4. для сержантов и старшин, солдат и матросов – в письменной форме обращение об их включении в реестр участников;
5. для лиц, окончивших военные образовательные учреждения профессионального образования, начиная с 1 января 2005 г. и заключивших первый контракт о прохождении военной службы до 1 января 2005 г., - в письменной форме обращение об их включении в реестр участников;
6. для прапорщиков и мичманов, общая продолжительность военной службы которых составит три года с 1 января 2005 года, если они заключили первый контракт о прохождении военной службы до 1 января 2005 г., - в письменной форме обращение об их включении в реестр участников.

Основание для исключения военнослужащего федеральным органом исполнительной власти, в котором федеральным законом предусмотрена военная служба, из реестра участников является:

1. увольнение его с военной службы;
2. исключение его из списков личного состава воинской части в связи с его гибелью или смертью, признанием его в установленном порядке безвестно отсутствующим или объявлением его умершим.

В случае перевода военнослужащего из одного федерального органа исполнительной власти, в котором федеральным законом предусмотрена военная служба, в другой федеральный орган исполнительной власти, в котором федеральным законом предусмотрена военная служба, сведения об участнике накопительно-ипотечной системы должны быть переданы в реестр участников того федерального органа исполнительной власти, в который военнослужащий переведен для дальнейшего прохождения военной службы.

О включении военнослужащего в реестр участников и об открытии именного накопительного счета участника или об исключении его из реестра участников и о закрытии именного накопительного счета участника, военнослужащий уведомляется в письменной форме Федеральным органом исполнительной власти. Основанием же возникновения права на использование накоплений, учтенных на именном накопительном счете участника, в соответствии с настоящим Федеральным законом является:

1. общая продолжительность военной службы двадцать лет и более;
2. увольнение военнослужащего, общая продолжительность военной службы которого составляет десять лет и более: а) по достижении предельного возраста пребывания на военной службе; б) по состоянию здоровья – в связи с признанием его военно-врачебной комиссией негодным или ограниченно годным к военной службе; в) в связи с организационно-штатными мероприятиями; г) по семейным обстоятельствам, предусмотренным законодательством Российской Федерации о воинской обязанности и военной службе;
3. исключение участника накопительно-ипотечной системы из списков личного состава воинской части в связи с его гибелью или смертью, признанием его в установленном законом порядке безвестно отсутствующим или объявлением его умершим.

Участник накопительно-ипотечной системы имеет право:

1. приобрести в собственность жилое помещение или жилые помещения за счет средств, накопленных на именном накопительном счете участника, и дополнительных денежных средств после возникновения права на их использованием;
2. приобрести в собственность жилое помещение или жилые помещения с использованием целевого жилищного займа и (или) ипотечного кредита (займа) в порядке и на условиях, которые определены ст. 14 и 15 Федерального закона «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих»;
3. ежегодно получать в федеральном органе исполнительной власти, в котором проходит военную службу, сведения о средствах, учтенных на его именном накопительном счете;
4. использовать средства в размере накоплений для жилищного обеспечения, учтенных на его именном накопительном счете, для погашения ранее полученного целевого жилищного займа;
5. использовать средства, накопленные на его именном накопительном счете, в случаях, предусмотренных ст. 10 указанного Федерального закона, для улучшения жилищных условий или иных целей.

Участник накопительно-ипотечной системы обязан:

1. возвратить предоставленный целевой жилищный заем в случаях и в порядке, которые определены Федеральным законом «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих»;
2. уведомить уполномоченный федеральный орган о своем решении в отношении средств, накопленных на его именном накопительном счете, при увольнении с военной службы.

Использование участником денежных средств в размере накоплений для жилищного обеспечения, учтенных на именном накопительном счете участника, в соответствии с положениями ч. 1 ст. 11 Федерального закона «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих», является исполнением государством своих обязательств по жилищному обеспечению военнослужащего.

В случае исключения участника накопительно-ипотечной системы из списков личного состава воинской части в связи с его гибелью или смертью, признанием его в установленном законом порядке безвестно отсутствующим или объявлением его умершим члены его семьи имеют право на целевое использование средств, учтенных на именном накопительном счете участника, и денежных средств. При этом именной накопительный счет участника закрывается. Согласно Федеральному закону «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» к членам семьи военнослужащих относятся: супруга или супруг; несовершеннолетние дети; дети старше восемнадцати лет, ставшие инвалидами до достижения или возраста восемнадцати лет; дети в возрасте до двадцати трех лет, обучающиеся в образовательных учреждениях по очной форме обучения; лица, находящиеся на иждивении военнослужащего.

Целевой жилищный заем, полученный участником накопительно-ипотечной системы, исключенным из списков воинской части по основаниям, указанным в ч. 1. Ст. 12 указанного Федерального закона, засчитывается в счет обязательств государства перед участником и не подлежит возврату членами его семьи.

Основанием для открытия именного накопительного счета участника является внесение сведений о нем в реестр участников. После увольнения участника накопительно-ипотечной системы с военной службы именной накопительный счет участника закрывается и его участие в накопительно-ипотечной системе прекращается. Порядок использования накопленных средств после закрытия именного накопительного счета участника определяется Правительством Российской Федерации. В случае приобретения участником накопительно-ипотечной системы жилья в период прохождения военной службы за счет части накоплений с использованием целевого жилищного займа и погашения указанного займа при увольнении участника по решению федерального органа исполнительной власти, в котором он проходил военную службы, об исключении участника из реестра участников и на основании его рапорта (заявления) уполномоченный федеральный орган обеспечивает предоставление участнику остатков денежных накоплений и закрывает именной накопительный счет участника. В случае, если при досрочном увольнении участника накопительно-ипотечной системы с военной службы общая продолжительность военной службы не составила двадцати лет или при увольнении военнослужащего, общая продолжительность военной службы которого менее десяти лет, его именной накопительный счет закрывается, а сумма накопленных взносов и иных учтенных на именном накопительном счете участника поступлений подлежит возврату в федеральный бюджет.

1. **Государственное регулирование, государственный контроль (надзор) в сфере отношений по формированию, инвестированию и использованию накоплений для жилищного обеспечения**

Государственное регулирование в сфере отношений по формированию, инвестированию и использованию накоплений для жилищного обеспечения осуществляется в соответствии с Федеральным законом «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих», иными федеральными законами, постановлениями Правительства Российской Федерации, нормативными правовыми актами уполномоченных федеральных органов исполнительной власти в пределах их компетенции. Государственный контроль (надзор) в указанной сфере осуществляется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти в пределах их компетенции. Государственный контроль (надзор) за целевым использованием бюджетных ассигнований и накоплений для жилищного обеспечения осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации. Государственный контроль (надзор) за соблюдением управляющими компаниями, специализированным депозитарием и брокерами требований Федерального закона «Онакопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, регулирующих отношения, связанные с инвестированием накоплений для жилищного обеспечения, осуществляется федеральным органом исполнительной власти в области финансовых рынков.

В настоящее время в целях развития Федерального закона «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» и внедрения его в жизнь Правительством РФ принято Постановление от 21 февраля 2005 г. № 89 «Об утверждении Правил формирования и ведения реестра участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих Министерством обороны Российской Федерации, федеральными органами исполнительной власти, в которых федеральным законом предусмотрена военная служба». Так, данным Постановлением утверждены прилагаемые Правила. Настоящие Правила разработаны в соответствии со ст. 7 Федерального закона «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих в целях организации работы Министерства обороны Российской Федерации, федеральных органов исполнительной власти, в которых федеральным законом предусмотрена военная служба. Также Правила дают определение участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих. Участниками, согласно ст. 2 указанного Федерального закона, являются военнослужащие – граждане Российской Федерации, проходящие военную службу по контракту и включенные в реестр.

**Заключение**

**Ответственность за нарушение договорных обязательств и норм жилищного законодательства**

Жилищный кодекс Российской Федерации предусматривает в общем виде ответственность по договору социального найма жилого помещения (для наймодателя – ст. 66 ЖК РФ и нанимателя – ст. 68 ЖК РФ), а также ответственность за ненадлежащее использование жилищного фонда. Кроме того, законодательством может быть установлена ответственность и за другие нарушения жилищного законодательства.

Так, Гражданским кодексом Российской Федерации предусмотрена ответственность лиц, виновных в невнесении платы за жилое помещение за шесть месяцев (ст. 687 ГК РФ). Эта санкция применяется за нарушение обязанности, предусмотренной договоров найма.

Градостроительным законодательством предусмотрена административная ответственность за ряд правонарушений, выразившихся в строительства объектов недвижимости без разрешения на строительство (самовольная постройка), нарушении разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, нарушении установленного порядка выполнения инженерных изысканий для осуществления градостроительной деятельности и порядка разработки и утверждения проектной документации, недопущении должностных лиц архитектуры и градостроительства на объекты недвижимости, находящиеся в стадии строительства, реконструкции, находящиеся в стадии строительства, реконструкции или ремонта, и некоторые др.

Что касается мер гражданско-правовой ответственности, важнейшей мерой является возмещение вреда, причиненного жилищному фонду. Согласно данной статье предприятия, учреждения, организации, а также граждане, причинившие ущерб жилым домам, жилым помещениям, инженерному оборудованию, объектам благоустройства и зеленым насаждениям на прилегающих к домам участках, обязаны возместить причиненный ущерб. Так, в судах часто рассматриваются споры о возмещении ущерба, причиненного по вине соседей истцов вследствие затопления квартир, неосторожного обращения с огнем и т.д.

Ущерб, причиненный указанным выше объектам, возмещается по общим правилам, предусмотренным соответствующими нормами гражданского права. Возмещение ущерба может состоять в исправлении поврежденного объекта, например в ремонте двери, крыши и т.п., либо в полном возмещении причиненных убытков или иными средствами (гл. 59 ГК РФ).

В соответствии со ст. 15 Гражданского кодекса Российской Федерации лицо, право которого нарушено, может требовать возмещения причиненных ему убытков.

**Список литературы**

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Гражданский кодекс РФ, ст. 687.
3. Жилищный кодекс РФ.
4. Закон Российской Федерации №2872-1 от 29 мая 1992 г. «О залоге».
5. Закон Российской Федерации №2872-1 от 29 мая 1992 г. «О залоге», ст. 7.
6. Конституция Российской Федерации.
7. Постановление Правительства РФ от 21 января 2005 г. № 89 «Об утверждении Правил формирования и ведения реестра участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих Министерством обороны РРФ, федеральными органами исполнительной власти, в которых федеральным законом предусмотрена военная служба».
8. Постановления Правительства РФ «О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации».
9. Указы Президента РФ «О жилищных кредитах», «О дополнительных мерах по развитию ипотечного кредитования».
10. Федеральный закон №102-ФЗ от 16 июля 1998 г. «Об ипотеке (залоге недвижимости)».
11. Федеральный закон «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих».
12. Федеральные законы «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделки с ним», «Об основах федеральной жилищной политики», «Об организации страхового дела в РФ», «Об оценочной деятельности».