Содержание

Введение

Возникновение и история развития ипотеки

Понятие и место института ипотеки в системе отношений по залогу

Правовые аспекты ипотеки

Роль государства в организации ипотеки в РФ

Проблемы правового регулирования ипотеки в РФ

Заключение

Список литературы

Введение

Тема ипотеки, ипотечного кредитования крайне актуальна. Актуальность темы заключается в том, что ипотека связана с недвижимостью, которая имела особое значение во все времена. Почти более половины населения России нуждается в улучшении жилищных условий, а одним из вариантов разрешения квартирного вопроса является получение банковского ипотечного кредита на приобретение жилья. Однако до сих пор не удалось сделать ипотеку массовой. Виной тому низкие доходы населения, высокая инфляция, отсутствие необходимой правовой базы для развития ипотеки.

Ипотека, как способ обеспечения исполнения обязательств, продиктована логикой проводимых в России в последнее десятилетие реформ и поиска правового механизма, обеспечивающего исполнение основного обязательства.

Сегодня как никогда важно понимание правовых и финансовых механизмов, лежащих в основе системы ипотечного кредитования и ипотеки в целом.

Множество проблем, возникающих при ипотеке остаются неисследованными, либо дискуссионными. В последнее время любая публикация об ипотечном кредитовании вызывает довольно оживленную дискуссию, участники которой, как правило, примерно поровну делятся на противников и сторонников.

В России слишком высоки ставки по ипотечным кредитам. Также нестабильная экономическая ситуация - в любой момент может наступить кризис (как происходит в настоящее время), после первой же просрочки платежа по процентной ставке банк выбросит на улицу, а квартиру продаст за бесценок своим людям. Однако у сторонников ипотеки по каждому из вышеперечисленных пунктов - свои контраргументы, заслуживающие достаточно пристального внимания.

Исследование проблем ипотеки, опыта ипотечного кредитования, систематизация сведений, необходимых для понимания механизма ипотеки, могут быть полезными для практиков и российского законодателя.

Настоящая работа основана на действующем федеральном законодательстве, практике его применения в России, аналитических обзорах, статистических данных.

Ипотека рассмотрена в системе способов обеспечения исполнения обязательств, показаны фрагменты истории развития ипотеки и ее правовая природа. Затронуты автором проблемы правового регулирования ипотеки в России, так как данную сферу можно назвать стратегической в масштабах государства. С этим связано и определённое внимание, уделённое автором вопросу о роли государства в регулировании ипотеки.

Объектом данной работы является правовая природа ипотеки в России, предметом исследования - отношения, возникающие при залоге недвижимости.

Основная цель настоящей работы состоит в том, чтобы на основе анализа правовых аспектов ипотеки определить роль ипотеки решении государственных задач.

Этой цели были подчинены следующие основные задачи исследования:

* раскрыть понятие ипотеки;
* рассмотреть правовую сущность ипотеки;
* исследовать проблемы законодательства об ипотеке.

ипотека залог правовой

Возникновение и история развития ипотеки

Ипотека известна давно и успешно применялась за сотни лет до нашей эры в государственных образованиях. Термин «ипотека» (hypoteka - подставка) впервые появился в Греции в начале VI в. до н.э. (его ввел архонт Солон) и был связан с обеспечением ответственности должника перед кредитором определенными земельными владениями. В то время ипотека означала любой залог под кредит. В Вавилоне также существовало это понятие[[1]](#footnote-1).

Первоначально в Афинах господствовала личная ответственность за долги, залоговым обеспечением служила личность должника, которому в случае невыполнения обязательства грозило рабство. Особое развитие различные залоговые формы получили в римском праве. При этом исходными конструкциями служили так называемая фидуция (fiduciae - сделка на доверии, доверительная сделка, при которой должник передавал закладываемое имущество в собственность кредитора) и пигнус (pignus - неформальный залог, передача имущества во владение кредитору). При старейшей форме реального кредита у римлян, при fiducia, веритель, получая в виде обеспечения право собственности на определенную вещь, не лишался вследствие этого возможности осуществить требование, для которого был установлен залог.

Система ипотечного права Древнего Рима содержала следующие нормы, которые существуют по настоящее время в современном праве:

1. при нескольких залогах на один предмет действовало правило ипотечного старшинства;
2. в случае невозврата должником долга кредитор был вправе продать заложенное имущество для последующего покрытия из полученных денежных средств удовлетворения своего долга;
3. до продажи имущества кредитор должен был три раза предупредить должника о выкупе им самим предмета залога, и, кроме того, указанное имущество не мог выкупить сам кредитор;
4. если в сумме покупная цена превышала долг должника, то кредитор был обязан вернуть разницу либо обратить взыскание на иное имущество должника, если вырученной суммы не хватало. Однако отсутствие регистрации прав отрицательно сказывалось на ипотечных отношениях. Кредиторы, принимая в залог имущество, не были уверены в чистоте прав на предмет залога.

Разнообразие видов залога было присуще также залоговому праву средневековой Европы и Руси. Ипотека по-прежнему означала залог под кредит, при этом залог был исключительно в виде недвижимого имущества.

В Россию ипотека пришла в XIII веке одновременно с развитием торговых отношений и заемных обязательств и являлась первым видом кредитования. В юридических актах XV века отмечены случаи залога земли в целях обеспечения договора займа. В соответствии с Соборным уложением предметом залога могли быть вещи, принадлежащие лицу на праве собственности. Поэтому поместья нельзя было закладывать. В случае невыполнения должником в срок возложенного на него обязательства заложенные вещи обращались в собственность кредитора.

Оформление залога, согласно ст. 29 Псковской судной грамоты[[2]](#footnote-2), происходило путем передачи кредитору актов (грамоты) на предмет залога, оно служило доказательством наличия обременения и определяло кредитора держателя грамоты как залогодержателя.

Для более полной защиты своих прав кредиторы получали не только грамоты в подтверждение наличия обременения, но и само обремененное имущество.

С целью дальнейшего повышения гарантий кредитора в залоговых правоотношениях ст. 196 гл. X Соборного уложения 1649 г. ввела безусловный переход к кредитору права собственности на заложенное имущество в случае неисполнения или просрочки исполнения должником обеспеченного залогом обязательства. На практике это привело к нежелательной тенденции, превращению залога в один из способов отчуждения имущества.

Со временем понимание залога несколько изменилось. Залогодержатель мог вступить во владение (в собственность) имением только с момента неисполнения должником основного обязательства. Указанные формы залогов с переходом заложенного имения залогодержателю в собственность или во владение были обоснованы экономическим положением Руси, где неразвитость торгового оборота определяла в качестве основной ценности земледелие.

В 1714 году Петр Великий объединил поместье и вотчину под единым титулом недвижимых вещей. С 1737 года залоговое право не превращалось в право собственности, а заложенная вещь по указу императрицы Анны Иоанновны подлежала продаже с публичных торгов.

Предпринятая в 30-х годах XVIII века реформа залогового права базировалась на идее защиты обоюдных интересов должников и кредиторов. Она не признавала за залогодержателем права собственности на заложенное имение и закрепила новый взгляд на залоговое право.

Банкротский устав от 19 декабря 1800 года запретил переход права собственности к залогодержателю и предусмотрел норму, согласно которой залог не признавался основанием для возникновения у кредитора права собственности (владения) на заложенное имущество. У последнего возникало право удовлетворения своих требований из стоимости проданного заложенного имущества в публичном порядке с торгов.

Образцами кодификации ипотечного права являются проект Вотчинного устава конца XIX века и Положение о порядке взыскания с недвижимых имений 1893 г. Понятие залога (ст. 43 проекта Вотчинного устава) как обеспечение денежного требования недвижимым имуществом, которое дает кредитору в случае неисполнения должником основного обязательства право на удовлетворение из заложенного имения, действительно по настоящее время. Именно проектом Вотчинного устава был введен основной принцип преимущественного права залогодержателя на получение удовлетворения из стоимости заложенного имущества перед другими кредиторами при неисполнении должником денежного требования. До проекта Вотчинного устава заложенное имение оставалось у должника во владении и пользовании. Однако кредитор-залогодержатель без каких-либо дополнительных оформлений вступал во владение и собственность своего нового имения при неисполнении должником обеспеченного обязательства.

До революции наша страна была одним из мировых лидеров в области ипотечного кредитования. Первые банки, выдававшие долгосрочные кредиты под залог недвижимости, появились в России в 50-х годах XVIII столетия. Получение ипотечных кредитов было делом избранных (в основном дворян), ипотечное кредитование осуществляли созданные государством казенные дворянские банки, которые функционировали следующим образом. Помещик, нуждавшийся в деньгах, обращался в банк с просьбой предоставить ему кредит под залог имения. Стоимость недвижимости вместе с крепостными душами оценивалась специальными комиссиями, и Банк выдавал ссуды на 15, 28 лет или 33 года. Чаще всего кредит составлял 60 - 70% стоимости имущества.

Более широкое развитие ипотека получила во второй половине XIX века после отмены крепостного права. Правительство было вынуждено учитывать тяжелое положение крестьян, номинально получивших свободу и право выкупа земель, но не имевших ни собственных средств, ни возможности получить кредит на эти цели.

В 1754 году был учрежден первый банк с отделениями в Петербурге и Москве. Банк выдавал ссуды в размере от 500 до 1000 руб. сроком до трех лет из 6% годовых под залог помещичьих имений и каменных строений. Крестьянский поземельный банк и Государственный дворянский земельный банк кредиты выдавали на срок, превышающий 60 лет, от 3 до 8% годовых. Механизм кредитования строился на выпуске ипотечных облигаций, которыми и кредитовались заемщики. Эти облигации назывались в Дворянском земельном банке закладными листами, а в Крестьянском поземельном банке - свидетельствами. Некоторые выпуски закладных листов, в отличие от свидетельств, имели номинальную стоимость, выраженную не только в рублях, но и в германских марках, французских франках, голландских гульденах и фунтах стерлингов. Деятельность Ипотечных банков заключалась в выдаче кредитов облигациями, которые в свою очередь выкупались Государственным банком Российской империи в размере 90% их биржевой цены и затем высылались для оплаты в Ипотечный банк[[3]](#footnote-3).

Вторую группу ипотечных кредитных учреждений составляли городские кредитные общества. Они кредитовали горожан под залог недвижимости. Закладные листы обоих банков имели дополнительные государственные гарантии (гарантировались всеми находящимися в распоряжении Правительства Российской империи средствами).

Первые кредитные общества образованы в 1862 году в Москве и Санкт-Петербурге.

Третья группа - акционерные и сословные земельные банки. В России городские общественные банки являлись самыми старыми из действовавших в XIII - XX веках кредитных учреждений.

К началу XX века в Российской империи существовал достаточно урегулированный рынок поземельных (ипотечных) кредитов. При его организации была реализована идея, имеющая на первый взгляд сугубо теоретическое значение. Суть ее состоит в том, что при организации ипотечных кредитов могут возникать и существовать правовые формы, производные от залога недвижимости, но теряющие акцессорный характер по отношению к обеспечиваемому кредиту. На примере ипотечных кредитов, выдававшихся не в деньгах, а в виде банковских закладных листов, которые являлись по своей сути предъявительскими ценными бумагами. При таком способе кредитования должник передавал в залог банку в обеспечение исполнения своих обязательств по кредитному договору недвижимость, а банк в счет кредитного договора выдавал заемщику не деньги, а закладные листы с купонным доходом. Получив кредит в форме закладных листов, заемщик мог рассчитаться ими со своими кредиторами, продать их на бирже за деньги, т.е. реально имела место ситуация, в которой закладные листы выступали средством расчета.

Понятие об ипотеке как о праве на чужую вещь полностью вошло в состав залогового законодательства, действовавшего до октября 1917 года. На основе такого понимания ипотеки регулировались отношения залогодателя и залогодержателя, которому не предоставлялось права владеть, а тем более распоряжаться заложенным имением.

Революция 1917 года изменила государственный строй России. Гражданский кодекс 1922 года упразднил деление имущества на движимое и недвижимое, и ипотека прекратила свое существование почти на 80 лет. Ипотека начала возрождаться в середине века, вызванная необходимостью восстановления разрушенных войной зданий.

Таким образом, даже краткий исторический анализ позволяет сделать вывод об общей тенденции развития залога в европейском и российском праве. Из столба, врытого в землю должника для обозначения того, что данная земля является обеспечением прав кредитора, институт ипотеки преобразовался в систему, способную участвовать в решении глобальных государственных задач любой страны.

Понятие и место института ипотеки в системе отношений по залогу

Ипотека - это залог недвижимости для обеспечения обязательств перед кредитором.

На взгляд автора, ключевыми в понятии «ипотека» являются термины «недвижимость» и «залог», поскольку первый из них определяет предмет, а второй - характер ипотечных отношений. Следовательно, рассмотрение данных понятий в контексте исследуемой автором темы является необходимым для наиболее полного раскрытия темы.

Недвижимость - это особый объект гражданско-правовых сделок. Она обладает повышенной экономической ценностью, поскольку предназначена для длительного пользования, и, как правило, обладает конструктивной сложностью, требующей больших затрат на поддержание в надлежащем состоянии. Все это требует специальной регламентации участия недвижимости в гражданском обороте. В действующем законодательстве Российской Федерации понятие «недвижимость» не расшифровывается, оно ограничивается лишь перечислением некоторых объектов недвижимого имущества, но устанавливает различные правовые режимы для вещей движимых и недвижимых. В определении недвижимости в действующем гражданском законодательстве используются критерии - связь с землей и невозможность перемещения без несоразмерного ущерба назначению объекта (недвижимость по природе) и отнесение к недвижимости законом (недвижимость в силу закона)[[4]](#footnote-4).

В целом на основании действующего гражданского законодательства РФ и имеющихся теоретических исследований можно заключить, что к недвижимости относятся «материально реализованные, существенные по объему и стоимости объекты, большинство из которых связаны с землей и зависимы от нее. Гражданский оборот таких объектов - в силу их особой общественной значимости - связан с системой государственной регистрации прав и их перехода специально уполномоченными на то государственными органами»[[5]](#footnote-5). Данное определение, безусловно, не может быть признано научным, однако именно оно фактически применяется на практике.

Отдельный вопрос - о предмете ипотеки. Согласно ст. 5 Федерального закона от 16 июля 1998 г. N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее - Закон «Об ипотеке»), может быть заложено недвижимое имущество, указанное в п. 1 ст. 130 ГК РФ, права на которое зарегистрированы в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Перечень имущества, которое может быть заложено по договору ипотеки, законодательно ограничен. При этом следует иметь в виду, что данный перечень является закрытым и расширительному толкованию не подлежит. Это означает, что иные вещные права на объекты недвижимости в ипотеку не могут быть сданы. Такое разъяснение дано Высшим Арбитражным Судом РФ[[6]](#footnote-6).

Теперь обратимся к залогу. Залог представляет собой способ обеспечения обязательства (наряду с неустойкой, поручительством, банковской гарантией и задатком). Поскольку гражданско-правовое обязательство само по себе еще не гарантирует его исполнение, существуют меры, которые побуждают каждую из сторон исполнять обязательства надлежащим образом и (или) создают дополнительные гарантии защиты интересов управомоченного лица, предусмотренные законодательством или договором сторон.

Наряду с общими предписаниями, подлежащими применению во всех случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, закон предусматривает применение специальных обеспечительных мер, устанавливаемых по соглашению сторон либо по прямому указанию закона, независимо от причинения убытков кредитору и от наличия у него имущества, на которое может быть обращено взыскание по исполнительным документам. Такие меры и именуются способами обеспечения обязательств.

Среди способов обеспечения исполнения обязательств одним из самых эффективных, надежных и экономически целесообразных для кредитора является залог.

Предметом залога может быть всякое имущество, в том числе вещи и имущественные права (требования), за исключением имущества, изъятого из оборота, и требований, неразрывно связанных с личностью кредитора, в частности требований об алиментах, о возмещении вреда, причиненного жизни и здоровью, и иных прав, уступка которых другому лицу запрещена законом.

Общие положения о залоге содержатся в главе 23 ГК РФ «Обеспечение исполнения обязательств» в параграфе 3 «Залог». Более детально залоговые отношения регламентирует специальный закон, именуемый Федеральным Законом «О залоге» от 29 мая 1992 года N 2872-1, содержащий нормы материального (например, основания возникновения, сфера применения, виды, предмет, основания и последствия прекращения залога содержание и форма договора о залоге) и процессуального (государственная регистрация, порядок обращения взыскания на заложенное имущество и др.) характера.

В экономической жизни нашей страны наблюдается повышение значимости института залога и особенно ипотеки, то есть залога недвижимости, по сравнению с другими видами способов обеспечения исполнения обязательств. Гарантия, поручительство, задаток, неустойка эффективны только при наличии у должника (гаранта, поручителя) денежных средств и имущества в достаточном количестве для удовлетворения требований кредитора, при устойчивом экономическом положении контрагента и его проверенной деловой репутации, что в настоящее время большая редкость.

Ипотеке - разновидности залога, выделенной по критерию предмета (недвижимому имуществу), свойственны многие черты родового понятия залога. Основными являются следующие характеристики:

1. Права залогодержателя (право залога) есть права на чужое имущество.
2. Право ипотеки следует за вещью. Переход права собственности или права хозяйственного ведения от залогодателя к другому лицу не прекращает залоговых отношений.
3. Ипотека производна от основного обязательства. Производность ипотеки от обеспечиваемого ею обязательства проявляется в том, что залоговое обязательство возникает постольку, поскольку существует основное обязательство.
4. Ипотека зависима от основного обязательства. Залоговое обязательство носит акцессорный характер. По той же причине залогодержатель может уступить свои права, вытекающие из залога, лишь вместе с уступкой права требования по основному (обеспеченному залогом) обязательству. В противном случае соглашение об уступке прав, вытекающих из залога, будет юридически ничтожным как противоречащее требованиям закона. Эта зависимость четко отражена в законе[[7]](#footnote-7). Зависимость ипотеки проявляется и в том, что ипотекой может обеспечиваться только действительное требование: если недействительно основное обязательство, то недействительно и соглашение об ипотеке. Ипотека сохраняет силу, если право собственности на заложенную вещь переходит к третьему лицу. При прекращении основного обязательства прекращается и право ипотеки и т.д.
5. Ипотека как способ обеспечения исполнения обязательств выполняет стимулирующую и защитную функции, побуждая должника до момента нарушения основного обязательства к его надлежащему исполнению. Если ипотека не оказала стимулирующего воздействия на должника, то компенсировать потери кредитора призвано обращение взыскания на предмет залога. Главное для залога (ипотеки) - обеспечить (гарантировать) денежные гражданско-правовые обязательства.
6. Ипотека обладает свойствами вещных и обязательственных правоотношений, поскольку залог, с одной стороны, - это способ обеспечения обязательства должника путем установления относительной правовой связи с кредитором. В то же время существует непосредственная правовая связь залогодержателя и вещи. Поэтому залог имеет двойственную природу и может быть охарактеризован как вещный способ обеспечения обязательств.
7. Ипотека возникает в силу договора или на основании закона (в отсутствие договора ипотеки) при наступлении указанных в нем обстоятельств, если в законе предусмотрено, какое имущество и для обеспечения исполнения какого обязательства признается находящимся в залоге. К такому случаю, в частности, относятся правоотношения, вытекающие из ст. 77 «Ипотека жилых домов и квартир, приобретенных за счет кредита банка или иной кредитной организации» Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Вместе с тем существуют определенные черты, которые позволяют выделить ипотеку как особый вид залога.

1. Ипотеке присуще имущественное содержание, поскольку предметом ипотеки является недвижимое имущество, как имеющееся у залогодателя, так и то, которое он приобретет в будущем, либо имущественные права. Предмет ипотеки по общему правилу обладает значительной экономической ценностью. Значимость его в хозяйственной деятельности, да и просто в жизни граждан, весьма велика.

2. С экономической и правовой точки зрения между обеспечением исполнения обязательства и предметом ипотеки существует определенная связь: ипотека базируется на наличии реального обеспечения материальных ценностей: недвижимости и т.д. При данных отношениях четко прослеживается целевая направленность ипотеки. Чем дороже вещь для должника, тем больше вероятность исполнения им основного обязательства надлежащим образом. Она может обеспечить любое гражданско-правовое обязательство. В соответствии со ст. 3 Закона «Об ипотеке» ипотека может быть установлена в обеспечение обязательства по кредитному договору, по договору займа или иного обязательства, в том числе обязательства, основанного на купле-продаже, аренде, подряде, другом договоре, причинении вреда, если иное не предусмотрено федеральным законом.

3. Очевидные преимущества ипотеки (залога недвижимости) как способа обеспечения исполнения обязательств касаются в основном только кредитора, так как:

- договор ипотеки обеспечивает кредитору-залогодержателю возможность удовлетворить свои требования за счет предмета залога преимущественно перед другими кредиторами;

- реальная опасность потерять имущество в натуре (а предметом ипотеки является, как правило, особо ценное, быстроликвидное имущество) является хорошим стимулом для должника исполнить свои обязательства надлежащим образом;

- договор ипотеки позволяет обеспечить наличие и сохранность этого имущества на тот момент, когда должнику придется рассчитываться с кредитором за полученный кредит.

В силу закона имущество, на которое установлена ипотека (залог недвижимости) не передается залогодержателю (ст.338 ГК РФ). Кроме того, по общему правилу залогодатель не вправе распоряжаться предметом залога без согласия залогодержателя (ст. 346 ГК РФ). Именно эти обстоятельства и делают ипотеку достаточно надежной гарантией интересов добросовестного кредитора.

4. С момента возникновения ипотека является ограничением и обременением вещного права залогодателя. «Ограничительный характер ипотеки заключается в запрещении отчуждения или в особых правилах распоряжения заложенным имуществом, а обременительный – в переходе обязанностей залогодателя к любому лицу, приобретшему в собственность заложенную недвижимость»[[8]](#footnote-8).

5. Термин «ипотека» многофункционален, поскольку применяется в нескольких значениях, а именно:

- для обозначения права залога как возможности кредитору получить удовлетворение своих требований из стоимости заложенной недвижимости;

- так называют обременение (ограничение) прав залогодателя на заложенное недвижимое имущество;

- для обозначения вида сделки, в случае, когда залог возникает на основании договора.

Подводя итог всему вышесказанному, необходимо отметить, что в разных странах ипотека имеет свое место и смысл, следовательно, и свое специфическое законодательство, регулирующее отношения в данной сфере. Например, в США, где залог недвижимости используется очень широко, в том числе и в аграрном секторе, под ипотекой понимается кредитование исключительно в жилищной сфере. Во Франции право на непосредственное владение землей принадлежит только потомственным аристократам, все остальные граждане обладают правом аренды земельных участков, с этим связаны вобравшие в себя национальное своеобразие принципы ипотечного кредитования. Исходя из этого, нужно отметить, что в Российской Федерации ипотека и ипотечные отношения находятся в стадии становления.

И ещё. В ипотеке следует различать два аспекта: юридический и экономический. Юридическое содержание ипотеки состоит в обременении имущественных прав собственности на объекты недвижимости при их залоге. В экономическом отношении ипотека – «важнейший рыночный инструмент обеспечения нормального функционирования финансово-экономического механизма, поддержания на должном уровне платёжной дисциплины, надёжная гарантия прав и законных интересов кредиторов, один из наиболее эффективных способов перехода ресурсов в руки рентабельно действующих собственников»[[9]](#footnote-9).

Правовые аспекты ипотеки

Классифицировать все законодательные акты об ипотеке можно по следующим основаниям:

* по объекту ипотеки (недвижимость и иные объекты, отнесенные законодателем к недвижимости);
* по органу, принявшему акт, (федеральные, региональные, местного самоуправления);
* по юридической силе (законы и подзаконные нормативно-правовые акты).

Классифицировать законодательство об ипотеке можно по виду недвижимого имущества, в соответствии со ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которой к недвижимости относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей. Т.е. объекты, перемещение которых невозможно без несоразмерного ущерба их назначению, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, а также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Одним из вопросов остается список объектов, относящихся к недвижимости, т.к. ст. 132 Гражданского кодекса разрешает отнести к недвижимости и иное имущество, отнесенное к недвижимости федеральными законами. Таким образом, все законодательные акты об ипотеке можно подразделить на регулирующие отношения по поводу объектов, непосредственно связанных с землей, и регулирующие вопросы ипотеки транспорта как вида недвижимости (включая ипотеку морских судов и судов внутреннего плавания), к которым относятся:

* Кодекс внутреннего водного транспорта РФ от 7 марта 2001 г. № 24-ФЗ (с изм. и доп. от 5 апреля, 30 июня 2003 г.; 29 июня 2004 г.).
* Кодекс торгового мореплавания Российской Федерации от 30 апреля 1999 г. № 81-ФЗ (с изм. и доп. от 26 мая 2001 г., 30 июня 2003 г., 2 ноября 2004 г.).
* Федеральный закон от 17 декабря 1998 г. № 184-ФЗ «О присоединении Российско Федерации к Международной конвенции о морских залогах и ипотеках 1993 года».

Кроме того, с практикой применения норм законодательства об ипотеке связаны также и Закон РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», а на сегодняшний день и Земельный кодекс РФ.

Наиболее удобным является сочетание классификации по юридической силе и по органу, принявшему нормативно-правовой акт. Наивысшей силой в гражданском праве обладает Гражданский кодекс Российской Федерации, но в залоговых отношениях даже он уступает место Федеральному закону «Об ипотеке».

В настоящее время Закон «Об ипотеке» является основным источником залогового права России, его значение трудно переоценить. Им подробно регламентируются вопросы установления залога, права и обязанности сторон залогового отношения, процедура обращения, взыскания и реализации заложенного имущества, другие существенные вопросы. Законом введен институт закладной.

Первая глава Федерального закона содержит основные положения об ипотеке. По договору о залоге недвижимого имущества (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. При этом определено, что залогодателем может быть сам должник по обязательству, обеспеченному ипотекой, или лицо, не участвующее в этом обязательстве (третье лицо).

Возвращаясь к вопросу о юридической силе Закона «Об ипотеке», важно отметить, что этот закон не отменяет соответствующие нормы Гражданского кодекса Российской Федерации, посвященные залогу, вместе с тем нормы Закона «Об ипотеке» имеют преимущество по сравнению с нормами других правовых актов, в том числе и ГК РФ. Так, в абз. 1 п. 2 ст. 79 Закона «Об ипотеке» установлено, что со дня введения его в действие нормы Закона о залоге подлежат применению лишь постольку, поскольку они не противоречат Закону «Об ипотеке». Аналогичным образом решается вопрос о соотношении Закона «Об ипотеке», ГК РФ и других правовых актов. В абз. 2 той же статьи указано, что эти акты применяются в части, не противоречащей Закону «Об ипотеке».

Ипотека подлежит государственной регистрации учреждениями юстиции в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество в порядке, установленном о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Государственная регистрация ипотеки осуществляется по месту нахождения имущества, являющегося предметом ипотеки. Эти и другие положения о государственной регистрации ипотеки содержатся в четвертой главе Закона.

В шестой главе устанавливается порядок перехода прав на имущество, заложенное по договору об ипотеке, к другим лицам и обременение этого имущества правами других лиц. В частности, в случаях, когда имущество, являющееся предметом ипотеки, изымается в установленном Законом порядке на том основании, что в действительности собственником этого имущества является другое лицо (виндикация), ипотека в отношении этого имущества прекращается. Залогодержатель после вступления в законную силу соответствующего решения суда вправе требовать досрочного исполнения обязательства, которое было обеспечено ипотекой (ст. 42).

Обращение взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке, осуществляется в соответствии с положениями девятой главы закона. При этом предусмотрен судебный (ст. 51) и внесудебный (ст. 55) порядок обращения взыскания на заложенное имущество.

Следующим Федеральным законом, непосредственно регулирующим отношения по ипотеке, является Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ.

Согласно абзацу первому п. 1 ст. 33 данного Закона, органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, обязаны приступить к введению Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним и выдаче информации о зарегистрированных правах не позднее чем через 6 месяцев после официального опубликования названного Федерального закона, то есть 31 января 1998 г.

Необходимо отметить некоторые постановления Правительства Российской Федерации, направленные на реализацию упомянутого Федерального закона.

Постановления и распоряжения Правительства Российской Федерации можно обобщить по одному основанию: программы ипотечного кредитования. Они принимаются почти ежегодно и носят практически одно и то же название «О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации» (с изм. и доп. от 8 мая 2002 г.) или «Об утверждении Программы социально-экономического развития РФ на среднесрочную перспективу (2006-2008 гг.)». Данные программы впервые появились с введением в силу Закона и ежегодно вместе с вышеуказанным Законом проходят свой путь эволюции. В них указан целый ряд задач, решение которых планируется в ближайшие годы. В 2002 г. была утверждена подпрограмма «Обеспечение жильем молодых семей», входящая в состав федеральной целевой программы «Жилище» на 2002 - 2010 гг. Исходя из паспорта подпрограммы, цель которой - создание системы государственной поддержки молодых семей в решении жилищной проблемы для улучшения демографической ситуации в России, можно назвать следующие ее задачи: разработку и внедрение в практику субъектов РФ правовых, финансовых и организационных механизмов оказания государственной поддержки молодым семьям, нуждающимся в улучшении жилищных условий; содействие инициативам молодежных организаций, направленным на улучшение жилищных и социально-бытовых условий молодых семей; привлечение финансовых и инвестиционных ресурсов для обеспечения молодых семей благоустроенным жильем; оказание за счет средств федерального бюджета поддержки регионам, привлекающим для решения этой проблемы финансовые ресурсы на региональном и местном уровнях.

Следующим уровнем нормативно-правовых актов являются акты министерств, агентств и служб (федеральных и на уровне субъектов). Общее их количество огромно, более двухсот нормативно-правовых актов, заслуживающих отдельного внимания. Они издаются с 1994 г. (например, Письмо ЦБР от 25 мая 1994 г. № 25-1-312 «О проверке правильности оформления ипотеки»).

Все результаты подобной правотворческой деятельности обладают двумя общими чертами: во-первых, все они регулируют отношения ипотеки в силу своей специфики (налоговой, банковской и иной деятельности) и, во-вторых, носят черты правоприменительной деятельности

Можно отметить, что на сегодняшний день каждый банк, предоставляющий ипотечные кредиты, имеет собственные правила для получения кредита. Они являются локальными актами, но имеют большее значение на практике, чем общие положения, чаще всего, сужая круг полномочий для потребителей.

Роль государства в организации ипотеки в РФ

Ипотека давно стала мощным инструментом экономического развития в большинстве стран мира и содержит в себе огромный потенциал, стимулирует экономическую, политическую и социальную стабилизацию общества. По экспертным оценкам, к примеру, ипотечного жилищного кредитования, ипотека в России составляет 0,1% ВВП, что несоизмеримо с масштабами во многих развитых странах мира. В частности, в странах Европейского союза этот показатель достигает 53% ВВП[[10]](#footnote-10).

Нынешние процессы в экономике практически вывели из правового поля основные способы обеспечения исполнения обязательств. В условиях финансового кризиса, когда надежность основной массы хозяйствующих субъектов стала сомнительной, когда становится все неопределеннее финансовое положение предпринимателей, резко ограничивается применение таких институтов обеспечения обязательств, как гарантия, поручительство, задаток, неустойка, удержание, а также страхование рисков и имущества. Среди способов обеспечения исполнения обязательств ипотека (залог недвижимости), основанная на рыночных принципах, на современном этапе признана приоритетной в осуществлении ипотечных отношений.

Сейчас многие широко интерпретируют понятие ипотеки и как получение кредита под залог недвижимости, и как получение кредита на покупку недвижимости. Следовательно, помимо юридического содержания, ипотека имеет и важное экономическое: это «рыночный инструмент, позволяющий привлечь дополнительные финансовые средства для реализации различных проектов»[[11]](#footnote-11).

Система ипотеки должна обеспечивать сопряжение двух составляющих кредитование населения с широкомасштабной поддержкой, гарантией государства.

Наибольшее применение институт ипотеки на сегодняшний момент нашел в жилищной сфере, поскольку ипотека жилища имеет особую конституционную, социальную значимость. Нормативное закрепление и применение продуманных средств правового и организационного механизма ипотеки жилища, системы ипотечного кредитования жилища должны способствовать решению целого комплекса финансовых и социальных проблем для политической и экономической стабилизации в обществе. Поэтому крайне необходима активизация государства в реализации государственных программ финансовой поддержки освоения ипотечного механизма, включающих льготную политику. Государство в развитии ипотеки призвано осуществлять регулирующую роль посредством:

• формирования необходимой для развития кредитных отношений законодательной базы;

• формирование благоприятной налоговой среды, способствующей развитию рынка ипотечного жилищного кредитования;

• обеспечения гарантий инвесторам, вкладывающим свои капиталы в жилищное строительство и развитие ипотеки;

• обеспечения защиты прав залогодержателя при ипотечном жилищном кредитовании;

• создания механизмов социальной защиты заемщиков при процедуре выселения из жилья, заложенного в обеспечение кредита, в случае невыполнения заемщиками своих обязательств по кредитному соглашению с банком;

• повышения регулирующей роли Центрального банка и заинтересованности банковских организаций в предоставлении ипотечных жилищных кредитов.

Все эти положения, на взгляд автора, представляют наибольший интерес с точки зрения их реализации на практике, поскольку только в процессе их применения ипотечные отношения эволюционируют, развиваются, порождая определенные проблемы и пути их решения.

Как уже упоминалось в предыдущей главе, ежегодно Правительством, региональными органами государственной власти, а также органами местного самоуправления принимаются различные новые программы и поправки к уже действующим программам развития жилищной ипотеки.

Так, например, появилась правительственная программа на 1993 - 1995 гг., названная коротко и ясно – «Жилище». За три года реализации программы было построено 125 миллионов жилищ. Ситуация сложилась более чем странная. Отношения собственности в сфере жилищного строительства изменились до неузнаваемости, источники финансирования тоже. Дома стали строить преимущественно на коммерческой основе, а механизмов, которые сделали бы жилье доступным не только для «новых русских», не появилось. Попытка развязать это противоречие была предпринята на новом этапе реализации программы «Жилище», получившей в 1996 г. статус президентской, рассчитанной, как и программа «Жилье-2000», до конца 2000 г., но уже без обещаний отдельных квартир к назначенному сроку[[12]](#footnote-12).

На сегодняшний день в Федеральной целевой программе «Жилище» (2002 - 2010 гг. и на период до 2013 г.) нашли отражение два направления. Одной из основных задач этой программы является «развитие эффективного рынка жилья и финансовых механизмов, обеспечивающих доступность приобретения жилья для граждан с достаточным платежеспособным спросом (в т.ч. коммерческая ипотека), и поддержка малоимущих граждан в улучшении жилищных условий за счет средств муниципальных бюджетов в пределах, установленных социальными стандартами (в т.ч. социальная ипотека)»[[13]](#footnote-13).

Следует отметить, что социальная и коммерческая ипотека - это системы, взаимодополняющие друг друга и направленные на решение жилищной проблемы различных слоев населения. Обе эти системы 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.

В настоящее время в стране зарегистрировано около 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. Государственные или муниципальные жилищные фонды находятся вне рыночного регулирования. Учредителями таких фондов обычно выступают администрации городов (они обеспечивают своих граждан жильем, строителей - работой и получают дополнительные налоговые поступления), муниципальные банки, страховые и строительные компании. Основной источник денег для этих фондов - бюджетные средства, хотя иногда в ипотечных программах участвуют и местные банки.

Однако частные субъекты рынка недвижимости полагают, что распространение «региональной бюджетной ипотеки» наносит ущерб эффективному рынку, приучая потребителей к неоправданно низким ценам кредита. По их мнению, широко такие схемы распространиться не могут именно из-за их крайней экономической неэффективности для кредиторов.

По мнению М.П. Логинова, подобные схемы, позволяя решить краткосрочные социальные задачи обеспечения жильем части населения региона, постоянно требуют дополнительных бюджетных средств и не позволяют включить механизм рефинансирования с использованием средств финансового рынка и рынка частных инвестиций[[14]](#footnote-14). Е.Л. Смирнова считает, что «система ипотечного кредитования должна носить рыночный, а не дотационный характер. Создание субсидируемой системы ипотечного кредитования чрезвычайно рискованно. Ее введение с большой долей вероятности может привести к гибели слабых ростков банковской и контрактно-сберегательной моделей. При этом существуют сомнения в том, что бюджет страны сможет в течение многих лет выдержать нагрузку такого субсидирования»[[15]](#footnote-15).

Но вместе с тем необходимо заметить, что лозунгу «Ипотека должна стать доступной» не суждено воплотиться в жизнь с рыночными ипотечными процентами. Жилищную ипотеку следует рассматривать не только как самый надежный для кредитора способ обеспечения исполнения обязательств, но и как систему, выполняющую определенные социально-экономические функции в государственной политике страны. Для того чтобы данный институт активно способствовал решению жилищной проблемы, необходимо изменение его правового режима, расширение системы ипотечного кредитования с субсидированием семей с низкими доходами. Придание данному институту несвойственных функций, в частности адресная поддержка жилищной ипотеки на основе различных видов субсидирования, исходит из социальных норм жилья и доходов семьи тех категорий граждан, в которых заинтересованы регионы (в снижение процентной ставки по кредиту, субсидирование первоначального взноса, оплата части нового жилья старым жильем, использование для оплаты части стоимости жилья в дополнение к собственным средствам и ипотечному кредиту, жилищные субсидии и жилищные сертификаты, создание безопасных условий участия заемщиков в строительстве объектов жилой недвижимости по ипотечной программе и т.д.).

В апреле 1999 г. состоялось всероссийское совещание строителей, посвященное проблемам ипотеки. Во исполнение поручения Президента РФ в январе 2000 г. была утверждена Концепция развития ипотечного жилищного кредитования. В ней наиболее полно отражены основные положения коммерческой ипотеки. В качестве главной цели Концепции определено «...создание эффективно работающей системы обеспечения доступным по стоимости жильем российских граждан со средними доходами, основанной на рыночных принципах приобретения жилья на свободном от монополизма жилищном рынке за счет собственных средств граждан и долгосрочных ипотечных жилищных кредитов».

Большое значение для организации ипотечного механизма в России имеет образование в сентябре 1997г. на государственной основе Агентства по ипотечному жилищному кредитованию как специализированного института вторичного ипотечного рынка на федеральном уровне. Основная задача Агентства - способствовать развитию жилищного ипотечного кредитования посредством рефинансирования (покупки) ипотечных кредитов, выдаваемых коммерческими банками - первоначальными кредиторами. То есть именно на Агентство возлагается функция привлечения долгосрочных финансовых ресурсов для кредитования населения. Схема такова. Банк выдает ипотечный кредит заемщику. Этот долг выкупается у банка АИЖК, с ним же заемщик и расплачивается за кредит. АИЖК выкупает закладные только у тех банков, которые выдают ипотечные кредиты по стандартам самой АИЖК. Деньги для выкупа Агентство берет со свободного рынка, выпуская закладные, которые покупаются самыми разными инвесторами - частниками, страховыми компаниями, пенсионными фондами, банками и т.д. Гарантирует выплаты по облигациям Правительство РФ. Стандарты АИЖК предусматривают выдачу и погашение кредита только в рублях по ставке 15 процентов годовых; минимальный кредитный срок должен составлять от 1 года до 20 лет; первоначальный единовременный взнос заемщика должен быть не менее 30 процентов от стоимости приобретаемого жилья на дату оценки. Ставка действительно низкая и впечатляющая, особенно по сравнению с коммерческими банками, развивающими собственные ипотечные программы, где ставки от 12 процентов и выше в валюте. Но важно отметить, что механизм рефинансирования АИЖК применим только ко вторичному рынку недвижимости. Что же касается рисков по строящемуся жилью, их АИЖК на себя не принимает. АИЖК планирует ввести стандарт кредитования для привлечения денег непосредственно в строительство жилья, поскольку на этапе возведения стоимость площади гораздо более низкая и покупателям потребуется значительно меньше денег на приобретение квартир. АИЖК и Банк Москвы рассматривают формирование и развитие рынка ипотечных ценных бумаг, а также различных финансовых инструментов, базовым обеспечением которых является ипотечное покрытие как одно из приоритетных направлений в своей деятельности.

После утверждения Правительством Российской Федерации Концепции развития системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации (Постановление Правительства Российской Федерации от 11 января 2000 г. N 28) Госстрой России провел целенаправленную работу по формированию в субъектах Российской Федерации структур, обеспечивающих реализации принимаемых региональных программ ипотечного жилищного кредитования (региональные ипотечные операторы - ипотечные агентства или компании). Это позволило ОАО АИЖК в 2002 - 2003 гг. заключить с 46 регионами Российской Федерации соглашения о совместной, деятельности по развитию системы ипотечного жилищного кредитования.

Особое внимание следует уделить Международной ассоциация ипотечных фондов (МАИФ) - некоммерческой саморегулируемой организации. Учредителями МАИФ являются более 60 отраслевых, региональных и муниципальных фондов из 40 регионов России, находящихся во всех 7 Федеральных округах, а также фонды Белоруссии, Украины и Киргизии. Членами Ассоциации являются региональные ипотечные агентства и корпорации, а также строительно-сберегательные кассы. Одним из инициаторов создания МАИФ являлся первый в России Отраслевой фонд жилищного ипотечного кредитования, объединяющий более 40 предприятий и городов системы Минатома. Созданные в соответствии с Указом Президента РФ от 24 декабря 1993 г. N 2281 «О разработке и внедрении внебюджетных форм инвестирования жилищной сферы» фонды являются основными исполнителями федеральных и региональных программ жилищного строительства для военнослужащих, переселенцев, мигрантов, чернобыльцев, ветеранов ВОВ и других категорий граждан.

Всё описанное выше позволяет сделать следующий вывод: ипотека в России имеет место быть, но то, на каком уровне, в каком состоянии – это серьёзнейший вопрос. И чтобы его решить наиболее эффективно, государство в лице его органов и органов местного самоуправления должно выполнять роль координатора, регулятора всех тех процессов, которые происходят в системе ипотечных отношений, очень чётко и быстро решать все проблемы, возникающие в данных процессах.

Проблемы правового регулирования ипотеки в РФ

Основой нормального функционирования системы ипотечного кредитования является совершенствование данного правового института через систему норм как материальных, так и процессуальных, для установления реальных гарантий соблюдения всех условий с тем, чтобы система ипотечного кредитования способствовала решению целого комплекса финансовых и социальных проблем для политической и экономической стабилизации в обществе. Одним из важнейших условий нормального функционирования государства является стабильность законодательства. По сути, лавина новых законов, имитируя за6оту и помощь, не упорядочивает, а усложняет, заводит в тупик решение важных государственных вопросов. «Закон следует принимать не тогда, когда его можно принять, а когда нельзя не принять»[[16]](#footnote-16). Следовательно, основной проблемой правового регулирования ипотеки необходимо признать проблему несовершенства законодательства.

Основными нормативными актами, регулирующими ипотечные правоотношения, являются:

* 3акон РФ « Об ипотеке»;
* Гражданский кодекс РФ;
* Закон РФ «О залоге» в той части, которая не противоречит первым двум Законам.

Кроме того, с практикой применения норм законодательства об ипотеке связаны также и закон РФ « О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», и Земельный кодекс РФ.

При этом существуют как внутренние противоречия в этих законах, так и противоречия между ними. Отсюда возникает проблема в практике применения ипотечного законодательства, и тормозятся все процессы функционирования ипотеки. Также есть законодательные акты, которые, создают большие препятствия для развития ипотеки, - это и законы о дольщиках, и о жилищных кооперативах, и Жилищный кодекс РФ, хотя прямого отношения к ипотеке эти нормативные акты не имеют, но существенно усложняют процесс становления рынка выдачи кредитов.

Но если базовые законы, касающиеся ипотеки, в стране всё-таки действуют, то ряд необходимых законодательных актов и поправок в действующее законодательство всё ещё ждёт свое очереди. Примером тому может послужить ситуация с ипотечными облигациями. «В первую очередь с точки зрения законодательной базы: многие аспекты дальше законопроектов не зашли, да и выпуск подобного рода облигаций не самый дешёвый и быстрый. А класс инвесторов в этот вид бумаг ещё и не сложился»[[17]](#footnote-17).

На сегодняшний день рынок выдачи ипотечных кредитов вырос, что является нормальным ходом событий, так и должно происходить на этой стадии развития ипотеки. Государством принимаются меры для развития ипотеки, вносятся поправки в законы. Например, благодаря внесению изменений в налоговое законодательство у кредитного рынка есть все шансы вырасти ещё в ближайшие годы. Следовательно, необходимо усиление публично-правового регулирования ипотеки через регулирование процентных ставок, проведения льготной налоговой политики в области ипотечных вопросов и реализацию специальных государственных программ финансовой поддержки освоения ипотечного механизма.

Но вместе с тем, существует ещё одна очень важная проблема – проблема отсутствия опыта ипотечных отношений вообще и применения законодательства об ипотеке в частности.

При законодательном регулировании ипотечных отношений в Российской Федерации и заключении международных договоров в данной области целесообразно использовать международный опыт, но не замыкаться на соответствующем опыте стран какой-либо одной системы права (континентальной или англосаксонской), а ориентироваться на комбинированный подход по результатам сравнительно-правового анализа в данной области.

Смысл данного тезиса прост: «потенциальные западные инвесторы (а без них, как уже ясно, «ипотечное дело» в России не поднять) должны иметь перед собой «близкий и понятный механизм действия» в данной сфере»[[18]](#footnote-18).

Ипотечная тематика в принципе является новой для российской правовой системы советского и постсоветского периода. Но «институт залога недвижимого имущества действовал в России до революции 1917 г. как ипотека, а позднее - в виде обычного залога, относящегося в основном к праву государственной собственности»[[19]](#footnote-19).

Несмотря на обилие отечественных публикаций по ипотечной тематике, отставание российской правовой науки в данной области от соответствующих зарубежных правовых исследований очевидно, и существует настоятельная потребность в ликвидации этого разрыва, в том числе с использованием метода сравнительно-правового анализа института ипотеки в России и в зарубежных странах.

Ипотечные правоотношения характеризуются значительными материалоемкостью и капиталоемкостью соответствующих объектов и объемами единовременно вложенных средств. Для абсолютного большинства потенциальных клиентов это означает использование заемных средств, кредитов. Российское государство в этом плане все менее и менее способно выступать в роли кредитора. Отсюда возрастает значение в данной сфере частных банков и других (в том числе - страховых) учреждений и др. обществ, предоставляющих ссудный капитал в целях извлечения прибыли. Чтобы ипотечное кредитование стало выгодно банкам, необходимо создание эффективных элементов финансового стимулирования, в том числе и на законодательном уровне, развития и поддержки ими ипотеки.

Составной частью системы ипотечного кредитования следует считать рынок услуг по сопутствующим направлениям деятельности (риэлторы, оценщики, брокеры). И создание специальной нормативной основы для данных направлений с учетом особенностей ипотеки является условием формирования профессиональных субъектов, обслуживающих ипотечный рынок.

В заключение можно сделать следующий вывод: появление и развитие в России нового вида социально и экономически значимых отношений требует их законодательного закрепления с учетом их специфики. Формирование нормативно-правовой базы должно быть, в первую очередь, целесообразным, продуманным и эффективным процессом, а результаты законотворчества, то есть законы, понятными, живыми и работающими. Таким образом, на взгляд автора, при создании законодательной базы по ипотеке должны учитываться различные аспекты в этой сфере, а именно:

* научная разработанность;
* практический опыт России и зарубежных стран;
* состояние экономики и социальной сферы;
* соотношение реальной необходимости и возможности принятия и изменения законов;
* результативность и эффективность предлагаемых изменений.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Исходя из результатов исследования можно сделать вывод, что для России необходима система ипотеки и ипотечного кредитования с комбинацией различных методов и финансовых инструментов, различных схем накопления, адресной поддержки ипотеки на основе различных видов субсидирования, совершенствования залоговых правоотношений.

Отлаженная система ипотеки содержит в себе огромный потенциал по стимулированию экономической, политической и социальной стабилизации общества. Как и в большинстве стран, ипотека способна стать мощным инструментом экономического развития страны. Ипотека и ипотечное кредитование являются достаточно сложными правовыми институтами. Использовать их необходимо с большой осторожностью, с учетом не только законодательных актов, непосредственно относящихся к ним, но и других законов, регулирующих весь комплекс отношений, связанных с ипотекой жилища и жилищным ипотечным кредитованием. Для устранения нежелательной тенденции неэффективного развития законодательства по ипотеке необходимо совершенствование не только ипотечного законодательства, но и гражданского, жилищного, земельного.

Расширение применения ипотеки как достаточно надежного гаранта прав и законных интересов кредиторов должно позволить в значительной степени разблокировать препятствия на пути развития хозяйственных связей, повысить надёжность капиталовложений, дать мощный импульс жилищному строительству и ряду других важнейших отраслей экономики. Кроме того, люди должны быть уверены в экономической стабильности, в том, что они смогут погашать ссуды и что государство является гарантом накопленных средств, а законодательство действительно упорядочивает отношения. Крайне необходимо создание безопасных и надежных условий участия залогодателей в ипотечных программах, в получении кредита, покупке квартиры и участии в строительстве объектов жилой недвижимости. Под понятием "надежность сбережений" имеются в виду минимальные риски и максимальная защищенность целевых вкладов от инфляции и недобросовестного партнерства. Гарантом таких отношений должно быть государство. Поскольку ипотека имеет социальную значимость, настало время активизации участия государства в данных отношениях, реализации государственных программ, финансовой поддержки освоения ипотечного механизма и гарантии его применения. Государство призвано играть важную роль в создании ипотечной системы посредством:

* формирования правовой базы для надежного и эффективного функционирования системы;
* формирования системы инвесторов;
* создания механизма социальной защиты заемщиков;
* проведения налоговой политики, стимулирующей участников рынка ипотечного кредитования;
* создания необходимых институтов для организации рынка и участия в управлениями.

В нашей работе мы пришли к выводу, что необходимо активизировать и систематизировать процессы развития ипотеки, в том числе и на законодательном уровне. Необходимо совершенствование, упорядочивание ипотечных отношений, создание функциональной законодательной базы, которая позволила бы ипотеке эффективно и наиболее выгодно сочетать интересы различных субъектов: «населения - в улучшении жилищных условий, коммерческих банков и других кредиторов - в продуктивной и прибыльной работе, строительного комплекса - в ритмичной загрузке производства и, конечно же, государства, заинтересованного в общем экономическом росте»[[20]](#footnote-20).

Список литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая):федер. закон от 30 нояб. 1994 г. № 51-ФЗ // Собр. законодательства РФ. - 1994. - №32. - Ст.3301.
2. Земельный кодекс Российской Федерации :федер. закон от 25 окт. 2001 г. № 136-ФЗ // Собр. законодательства РФ. - 2001. - №44. - Ст.4147.
3. Об ипотеке (залоге недвижимости): федер. закон от 16 июля 1998 г. N 102-ФЗ // Собр. законодательства РФ. - 1998. - №29. - Ст.3400.
4. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: федер. закон от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ // Собр. законодательства РФ. - 1997. - №30. - Ст.3594.
5. О залоге: закон от 25 мая 1992 г. № 2872-1 // Собр. законодательства РФ. - 1992. - №23. - Ст.1239.
6. Обзор практики применения арбитражными судами земельного законодательства: информационное письмо президиума ВАС РФ от 27.02.2001 N 61 // Гарант [Электронный ресурс]:справочно-правовая система. Версия Проф.
7. Грачев И.С. Ипотека в России: время требует правовых гарантий / И.С. Грачев. - М.:Изд-во «Аудитор», 1997. - 156с.
8. Довдиенко И.В. Ипотека: управление, организация, оценка: учеб. пособие / И. В. Довдиенко, В.З. Черняк. – М.: Юнити-Дана,2005.-464 с.
9. Доркина А.В. Проблемные моменты и роль судебных решений при осуществлении государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним// Гарант [Электронный ресурс]: справочно-правовая система. Версия Проф.
10. Как купить квартиру в кредит? Ипотека в России / Отв.ред. Е.Б. Покопцева. - М.: Изд-во ООО «Вершина», 2004. - 362с.
11. Каминская Я.А. К вопросу об определении понятия « недвижимость» в гражданском законодательстве Российской Федерации // Гарант [Электронный ресурс]: справочно-правовая система. Версия Проф.
12. Киндеева Е.А. Недвижимость: права и сделки / Е.А.Киндеева, М.Г.Пискунова. - 2-е изд., доп. и перераб. - М: Юрайт-Издат, 2006. - 710 с.
13. Коваленко А.А. Ипотека. Проблемы правоприменительной практики // Бюллетень нотариальной практики. - 2004. - №5. - С.40-42.
14. Кованев А. Ипотечный кризис в России: сценарии и прогнозы // Банковское право.- 2008. - №6. - С.3-5.
15. Логинов М.П. Ипотечное жилищное кредитование в России / М.П.Логинов. - ЭКО: Экономика и организация промышленного производства, 2004. - №9 - С. 115 — 132.
16. Мальцев Р.Н. Проблемы и риски ипотеки в России // Новая правовая мысль. - 2007. - №1. - С.45-49.
17. Марзаганов „@. „M. Ипотечные отношения в России : проблемы гражданско-правового регулирования : автореф. дис. на соиск. учен. степ. канд. юрид. наук / А. М. Марзаганов; Ставропольский гос. ун-т. - Ростов н/Д, 2004. - 22 с.
18. Орлова М. Правовая конструкция законной ипотеки // Российская юстиция. - 2000. - №9. - С.21-22.
19. Пашов Д.Б. Жилищная ипотека в России // Гарант [Электронный ресурс]: справочно-правовая система. Версия Проф.
20. Понька В.Ф. Ипотека в России: проблемы и приоритеты // Журнал российского права. - 2000. - №2. - С.41-50.
21. Радченко И.С. Просто о сложном / И.С.Радченко. - М.: Изд-во «ГроссМедиа», 2008. - 426с.
22. Смирнова Е.Л. Ипотека в системе социально-экономических отношений. Автореф... дис.канад.эконом. наук / Е.Л. Смирнова. – Пб.,2004 – 20с.
23. Туранин В.Ю. Правовое регулирование ипотеки на федеральном и региональном уровнях / В.Ю. Туранин, О.И. Самострелова // Юрист. – 2006.-№6. – С.3 - 7
24. Что мешает развитию ипотечного кредитования в России: Слушания в Государственной Думе // Журнал российского права. – 2003. - №8. – С.124 – 126.
25. Шевчук Д.А. Ипотека: просто о сложном // Гарант [Электронный ресурс]: справочно-правовая система. Версия Проф.
1. Как купить квартиру в кредит? Ипотека в России / Отв.ред. Е.Б. Покопцева. М.: Изд-во ООО «Вершина», 2004. С.256. [↑](#footnote-ref-1)
2. Радченко И.С. Просто о сложном. М.: Изд-во «ГроссМедиа», 2008. С.376. [↑](#footnote-ref-2)
3. Грачев И.С. Ипотека в России: время требует правовых гарантий. М.:Изд-во «Аудитор», 1997 . С.36 [↑](#footnote-ref-3)
4. Собр. законодательства РФ. 1994. №32. Ст.3301. [↑](#footnote-ref-4)
5. Каминская Я.А. К вопросу об определении понятия « недвижимость» в гражданском законодательстве Российской Федерации // Гарант [Электронный ресурс]: справочно-правовая система. Версия Проф. [↑](#footnote-ref-5)
6. Обзор практики применения арбитражными судами земельного законодательства: информационное письмо президиума ВАС РФ от 27.02.2001 N 61 // Гарант [Электронный ресурс]: справочно-правовая система. Версия Проф. [↑](#footnote-ref-6)
7. Собр. законодательства РФ. 1992. №23. Ст.1239. [↑](#footnote-ref-7)
8. Киндеева Е.А., Пискунова М.Г. Недвижимость: права и сделки. 2-е изд., доп. и перераб. М: Юрайт-Издат, 2006. С.315. [↑](#footnote-ref-8)
9. Мальцев Р.Н. Проблемы и риски ипотеки в России // Новая правовая мысль. 2007. №1. С.45. [↑](#footnote-ref-9)
10. Шевчук Д.А. Ипотека: просто о сложном // Гарант [Электронный ресурс]: справочно-правовая система. Версия Проф. [↑](#footnote-ref-10)
11. Юрист. 2006. №6. С.3. [↑](#footnote-ref-11)
12. Пашов Д.Б. Жилищная ипотека в России // Гарант [Электронный ресурс]: справочно-правовая система. Версия Проф. [↑](#footnote-ref-12)
13. Там же. [↑](#footnote-ref-13)
14. Логинов М.П. Ипотечное жилищное кредитование в России // ЭКО: Экономика и организация промышленного производства. 2004. N9. С. 115 — 132. [↑](#footnote-ref-14)
15. Смирнова Е.Л. Ипотека в системе социально-экономических отношений. Автореф. ... дис. канд. экон. наук. СПб., 2004. С. 17 - 20. [↑](#footnote-ref-15)
16. Мальцев Р.Н. Указ. Соч. С.48. [↑](#footnote-ref-16)
17. Банковское право.2008. №6. С.5. [↑](#footnote-ref-17)
18. Понька В.Ф. Ипотека в России: проблемы и приоритеты // Журнал российского права. 2000. №2. С.45. [↑](#footnote-ref-18)
19. Понька В.Ф. Указ.соч. С.45. [↑](#footnote-ref-19)
20. Юрист. 2006. № 6. С.4. [↑](#footnote-ref-20)