

Министерство образования и науки Российской Федерации  
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение  
высшего образования «Южно-Уральский государственный университет  
(национальный исследовательский университет)»  
Институт открытого и дистанционного образования  
Кафедра «Управление и право»  
Направление подготовки «Юриспруденция»

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ

Заведующий кафедрой,

к.ю.н., доцент

\_\_\_\_\_ Н.Г. Деменкова

«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 г.

Особенности правового регулирования ипотеки жилых помещений в  
соответствии с российским законодательством

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА

ЮУрГУ – 40.03.01. 2018. 481. ВКР

Руководитель,

ст. преподаватель

\_\_\_\_\_ Ю.В. Сорокин

«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 г.

Автор работы

студент группы ДО-548

\_\_\_\_\_ А.А. Алферова

«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 г.

Нормоконтролер

д.ю.н., доцент

\_\_\_\_\_ Д.Б. Абушенко

«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 г.

Миасс 2018

Министерство образования и науки Российской Федерации  
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение  
высшего образования «Южно-Уральский государственный университет  
(национальный исследовательский университет)»  
Институт открытого и дистанционного образования  
Кафедра «Управление и право»  
Направление подготовки «Юриспруденция»

УТВЕРЖДАЮ  
Заведующий кафедрой,  
к.ю.н., доцент  
\_\_\_\_\_ Н.Г. Деменкова  
« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2018 г.

### ЗАДАНИЕ

на выпускную квалификационную работу студента  
Алферовой Анастасии Андреевны  
Группа ДО-548

1. Тема работы: «Особенности правового регулирования ипотеки жилых помещений в соответствии с российским законодательством» утверждена приказом по университету от « \_\_\_\_ ». \_\_\_\_ . \_\_\_\_ г. № \_\_\_\_.
2. Срок сдачи студентом законченной работы 10.05.2018 г.
3. Исходные данные к работе: научная, учебная и методическая литература по гражданскому и жилищному праву, материалы правоприменительной практики, гражданское и жилищное законодательство Российской Федерации.
4. Перечень вопросов, подлежащих разработке:
  - 1) проанализировать историю становления и развития института ипотеки;
  - 2) рассмотреть современное состояние института ипотеки в России;
  - 3) исследовать проблемы правового регулирования ипотеки земельных участков;
  - 4) выявить правовые проблемы ипотеки жилых домов и квартир.
5. Дата выдачи задания 02.02.2018 г.

## КАЛЕНДАРНЫЙ ПЛАН

Наименование разделов выпускной квалификационной работы	Срок выполнения разделов работы	Отметка руководителя о выполнении (дата, подпись)
ГЛАВА 1. ИСТОРИКО-ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ СТАНОВЛЕНИЯ И РАЗВИТИЯ ИНСТИТУТА ИПОТЕКИ		
§ 1.1 История становления и развития института ипотеки	20.02.2018	20.02.2018
§ 1.2 Современное состояние института ипотеки в России	02.03.2018	02.03.2018
ГЛАВА 2. ПРАВОВЫЕ ПРОБЛЕМЫ ИНСТИТУТА ИПОТЕКИ		
§ 2.1 Проблемы правового регулирования ипотеки земельных участков	26.03.2018	26.03.2018
§ 2.2 Правовые проблемы ипотеки жилых домов и квартир	16.04.2018	16.04.2018
Введение. Заключение	27.04.2018	27.04.2018

Руководитель работы \_\_\_\_\_ / Ю.В. Сорокин/

Студент \_\_\_\_\_ / А.А. Алферова/

## АННОТАЦИЯ

Алферова А.А. Особенности правового регулирования ипотеки жилых помещений в соответствии с российским законодательством. – Миасс: ЮУрГУ, ДО-548, 2018. – 72 с., библиогр. список – 74 наим.

Выпускная квалификационная работа содержит исследование актуальных правовых проблем, связанных с институтом ипотеки. В представленной работе исследованы: история становления и развития института ипотеки; современное состояние института ипотеки в России; правовые проблемы ипотеки жилых домов и квартир; проблемы правового регулирования ипотеки земельных участков.

В работе показана актуальность выбранной темы, которая заключается в том, что, по мнению многих теоретиков и практиков, вносимые в трудовое законодательство изменения, касающиеся ученического договора не решили множество накопившихся проблем, связанных с этим институтом. Это подтверждается перечнем использованных научных источников и судебной практики.

В выпускной квалификационной работе поставлены цели, для достижения которых определены соответствующие задачи. Основной целью работы является выявление актуальных правовых проблем, связанных с институтом ипотеки и определение путей их разрешения.

Выполненная работа отличается новизной, поскольку является комплексным исследованием, включающим в себя рассмотрение актуальных правовых проблем, связанных с институтом ипотеки. Результатом представленного исследования является формулирование предложений в действующее законодательство с целью его совершенствования.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	6
ГЛАВА 1 ИСТОРИКО-ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ СТАНОВЛЕНИЯ И РАЗВИТИЯ ИНСТИТУТА ИПОТЕКИ	
§ 1.1 История становления и развития института ипотеки.....	10
§ 1.2 Современное состояние института ипотеки в России .....	23
ГЛАВА 2 ПРАВОВЫЕ ПРОБЛЕМЫ ИНСТИТУТА ИПОТЕКИ	
§ 2.1 Проблемы правового регулирования ипотеки земельных участков.....	34
§ 2.2 Правовые проблемы ипотеки жилых домов и квартир.....	45
ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....	56
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК .....	63

## ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы выпускной квалификационной работы определена особой значимостью современного состояния проблемы правового регулирования института ипотеки. Одним из главных условий стабильного развития государства, является его вклад в развитие рынка жилищного фонда, земельного фонда, в том числе и земель сельскохозяйственного назначения, а также создания условий для их доступности разным слоям населения страны. Развитие рынка ипотеки, жилищного строительства, эффективного использования земли, в том числе в сельском хозяйстве составляет неотъемлемую часть экономической стабильности государства. Спрос на землю и жилье у населения не уменьшается, в особенности многие молодые семьи желают обзавестись собственным жильем, собственной землей, а также граждане, вынужденные проживать в съемных жилых помещениях, то есть вопрос о приобретении собственного жилья, земли является достаточно важным для большинства граждан России, но для их приобретения должны быть созданы объективные и доступные условия, в частности, государство должно способствовать развитию сферы ипотечных отношений, чтобы существовали не только желание приобрести жилье, землю, но и возможность. За 2017 год по данным Центрального Банка России на территории РФ физическим лицам-резидентам было выдано более 5,5 (2016 – 5) миллионов ипотечных кредитов объемом более 9 (2016 – 8,9) триллионов рублей. За 4 месяца 2018 года на территории РФ было выдано более 1.6 миллионов ипотечных кредитов объемом более 3,1 триллиона рублей. При этом общий объем задолженности по ипотечным кредитам за 2017 год более 57 триллионов рублей (2016 – более 50). За 4 месяца 2018 года общий объем задолженности составил более 21 триллиона рублей<sup>1</sup>.

В этой связи, способность государства совершенствовать систему банковской

---

<sup>1</sup> Жилищные кредиты, предоставленные физическим лицам-резидентам в рублях. Материалы Центрального Банка Российской Федерации. URL: [www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?TbIID=4-1&pid=ipoteka&sid=ITM\\_2357](http://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?TbIID=4-1&pid=ipoteka&sid=ITM_2357) (дата обращения: 21.04.2018).

сфере, строительства жилья, позволит повысить уровень благосостояния населения. А качественное предоставление услуг от банков и других участников ипотечных отношений будет внушать доверие со стороны граждан.

Необходимо разрабатывать и совершенствовать данный институт для того, чтобы он стал более доступным для граждан, имеющих средний и низкий уровень достатка, а также не нес в себе негативные последствия как для населения данной страны, так и для экономики государства в целом. Создается большое количество программ, льготных условий, а также принимаются дополнительных нормативно-правовых актов. Все же множество нюансов остаются не решенными, надежность ипотеки зависит от качества законодательства, от уровня защищенности прав и обязанностей всех субъектов ипотечных отношений. Для этого необходима конкретизация уже имеющихся норм, а также возможно дополнения, разъясняющие более спорные вопросы (например, по вопросам гарантий для заемщиков в отношении приобретаемого имущества).

**Объектом** исследования являются совокупность общественные отношений, складывающихся по поводу возникновения ипотечных отношений между субъектами, реализации прав и обязанностей.

**Предметом** исследования являются нормы гражданского и жилищного законодательства, регулирующие общественные отношения в сфере института ипотеки.

**Цель** исследования заключается в комплексном изучении действующего законодательства и судебной практики, изучении особенностей правового регулирования отношений в сфере института ипотеки, выявлении наиболее важных проблем и выработка на этой основе предложений по возможному совершенствованию законодательства.

Для достижения заявленной цели исследования в работе поставлены следующие **задачи**:

- 1) проанализировать историю становления и развития института ипотеки;
- 2) рассмотреть современное состояние института ипотеки в России;

3) исследовать проблемы правового регулирования ипотеки земельных участков;

4) выявить правовые проблемы ипотеки жилых домов и квартир.

Методологическая основа данного исследования состоит в применении как общенаучных приемов и методов, так и специальных научных методов, выработанных в правоведении. В частности, при решении поставленных задач были использованы следующие **методы**: всеобщий диалектический метод изучения и анализа научной литературы, действующего законодательства, изучения и обобщения судебной практики, историко-правовой метод, формально-юридический, сравнительно-правовой методы и др.

Говоря о **степени разработанности темы**, можно отметить, что выбранная тема разработана учеными-юристами **недостаточно**. Законодательная (нормативно-правовая) база, регулирующая вопросы, связанные с институтом ипотеки недостаточно развита, существующие правовые конструкции и механизмы института ипотеки, как показывает практика и теория, часто не срабатывают в действующих экономических реалиях. Несмотря на то, что в последнее время и судебная практика и ученые дают разъяснения, уточнения многих проблемных вопросов связанных с институтом ипотеки, имеется целый ряд острых нерешенных актуальных проблем.

**Научная новизна** заключается в том, что данная выпускная квалификационная работа является исследованием, включающим в себя рассмотрение актуальных теоретико-практических проблем института ипотеки. В результате проведенного исследования предложены изменения действующего законодательства Российской Федерации, направленные на устранение существующих проблем.

**Практическая значимость** выпускной квалификационной работы связана с тем, что выводы и предложения, касаемые изменений и дополнений законодательства, могут быть использованы для совершенствования правовых норм. Теоретические вопросы, исследованные в работе, могут использоваться



для совершенствования учебного процесса в учебных заведениях юридического профиля.

Структурно выпускная квалификационная работа состоит из введения, двух глав, включающих четыре параграфа, заключения и библиографического списка. Первая глава посвящается историко-теоретическим аспектам становления и развития института ипотеки. Вторая глава касается правовых проблем институт ипотеки. В заключении подводится итог по проведенному исследованию, вносятся предложения по совершенствованию действующего законодательства. В библиографическом списке приводится перечень использованных нормативных актов, правоприменительной практики, научной и учебной литературы.

# ГЛАВА 1 ИСТОРИКО-ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ СТАНОВЛЕНИЯ И РАЗВИТИЯ ИНСТИТУТА ПОТЕКИ

## § 1.1 История становления и развития института ипотеки

Современное представление об ипотеке появилось не сразу. Его возникновение было связано с экономическими потребностями общества и развитием товарно-денежных отношений. В ходе развития истории понятие об ипотеке постоянно совершенствовалось, отражая особенности времени и конкретной страны.

Зарождение ипотеки относят к VI веку до н.э. Понятие «ипотека» впервые возникло в Древней Греции в конце VII – начале VI вв. до н.э. и было связано с обеспечением ответственности должника заимодавцу определенными земельными владениями. Исторические источники говорят, что непосредственно сам термин «ипотека» предложил афинский реформатор Салон<sup>2</sup>. В те века уже имелся активный спрос на заемные средства, поскольку (по свидетельству историков) к VI веку до н.э. функционировавшее тогда в Афинах долговое законодательство давало разрешение наиболее активным и высокопоставленным из числа богатых граждан Афин завладеть внушительной частью земельных ресурсов, сделав должниками большинство бедного населения государства. Одни задолжники, которых называли «гектеморами» и «фетами», обрабатывали земельные наделы, уплачивая кредиторам 1/6 часть урожая, а другие брали в долг деньги «под залог тела». Этих заемщиков кредитор мог обратить в рабство, оставив рабами на родине, или продать в другое государство. Некоторые задолжники были вынуждены продавать своих

---

<sup>2</sup> Зубанов С.А. Ипотека жилья: состояние, перспективы // Социально-гуманитарный вестник Прикаспия. 2012. № 4. С. 97. URL: <http://xn--80aai1dk.xn--p1ai/files/documents/44-redaktor/nauka/zubanov.pdf> (дата обращения: 10.02.2018).

детей<sup>3</sup>. В 621 году до н.э. Драконт вводит порядок, по которому посягательства на частную собственность и движимую часть сурово наказывались. Собственно за этим порядком в истории закрепилось понятие «драконовских законов». Слово «ипотека» впервые употребил архонт Афин (правитель города-государства) Солон в начале VI века до н.э., как это мы уже упоминали выше. Архонт осуществил прославленные реформы: упразднил поземельные долги, ввел свободу завещания, в результате которой выморочное имущество (имущество, право собственности на которое передается государству, если владелец умирает без завещания и не имеет наследников) могло не переходить к наследникам рода. Каждый мог завещать собственность по личному усмотрению<sup>4</sup>.

Солон заменил личную ответственность на имущественную с помощью определенной процедуры: кредитор устанавливает на пограничной меже земельного владения задолжника столб с надписью о том, что имущество выступает обеспечением претензий кредитора на обозначенную сумму. Этот столб получил название ипотека, в переводе с греческого означает «подставка». Одной из главных реформ, проведенных Солоном является сисакхфия (от греч. seisaxteia «страхивание бремени», т.е. освобождение от долговых камней с земельных участков бедного населения) – законодательно упраздняла поземельную задолженность, отменяла долговое рабство, налагая запрет давать деньги в долг «под залог тела». Земля представляла собой свободно обращаемый товар, а следовательно, существовал риск (для покупателей и для кредиторов по закладным), что данная собственность не освобождена от долгов или заложена. Ипотека не позволяла перейти имуществу к другому владельцу, т.к. обеспечение заключалось в стоимости имущества должника, а не в его личности. В ходе развития имущественных отношений слово «ипотека» стало использоваться для обозначения залога.

---

<sup>3</sup> Литвинова С.А. Ипотечное кредитование: Учебное пособие / С.А. Литвинова. М.: Директ-Медиа, 2015. С. 5–6. URL: [http://biblioclub.ru/index.php?page=book\\_red&id=278879&sr=1](http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&id=278879&sr=1) (дата обращения: 10.02.2018).

<sup>4</sup> Ивасенко А.Г. Земельно-ипотечное кредитование в России: трансформация и механизм регулирования: Дис. ... док. экон. наук. Новосибирск, 2013. С. 43. URL: <https://search.rsl.ru/ru/record/01006733951> (дата обращения: 11.02.2018).

В историческом ходе развития залога ипотека представляла собой третью наиболее совершенную форму. Первая форма залога заключалась в отчуждении должником кредитору имущества, служащем обеспечением долга. Следующая форма состояла в передаче имущества во владение и пользование кредитора, а не в собственность; при удовлетворении требований кредитор возвращал имущество. В третьем случае кредитор также открыто брал обязательство вернуть должнику имущество при уплате долга, но в данном случае владелец сохранял за собой право пользования и распоряжения имуществом, если не происходило ухудшение состояния имущества. Большое развитие институт ипотеки получил в IV веке до н.э. Залог земли в большей части использовался обеспеченными гражданами и, как правило, не был связан с потребностями экономического характера, имел потребительское назначение. Это подтверждается множеством залоговых надписей, немалая часть из которых относится к IV век до н.э. При ипотеке заложенная земля находилась во владении и пользовании должника, который не мог ею распоряжаться<sup>5</sup>.

В Римской империи ипотека развивалась таким образом, что уже в I веке до н.э. создавались кредитные учреждения, которые выдавали кредиты. Также существовало законодательство для банков осуществляющих данный вид операций<sup>6</sup>. Помимо этого, следует сказать, что в Древнем Риме ипотека приобрела наибольшее развитие. Данное обстоятельство связано с аграрной специализацией Римской империи, в результате чего земельные наделы представляли сравнительно важную ценность, а частная собственность на недвижимое имущество приобрела важное законодательное оформление. Вначале в Риме распространялась самая первая форма залога недвижимого имущества. Должник после погашения долга имел право потребовать недвижимость обратно<sup>7</sup>.

---

<sup>5</sup> Гусева Л.Л. Исторический аспект развития ипотечного кредитования // История государства и права. 2008. № 5. С. 24. URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=CJI;n=27743#04233865194087445> (дата обращения: 12.02.2018).

<sup>6</sup> Литвинова С.А. Указ. соч. С. 7–8.

<sup>7</sup> Там же. С. 9.

Смысл ипотеки остается неизменной с того времени, ипотека позволяет приобрести недвижимость за те, средства, которые предоставляет банк, и до полной выплаты долга банку недвижимость находится в залоге. В России же становлением ипотеки можно считать 1754 год, она начинает развиваться наряду с возникновением права частной собственности, появляются первые государственные кредитные учреждения, так называемые дворянские банки, целью их создания было создание щадящих условий кредита для дворян. Поскольку в тот период времени крестьяне не обладали достаточными средствами. Инициатором создания таких кредитных учреждений являлся Петр Иванович Шувалов – российский политик, глава русского Правительства при царствовании императрицы Елизаветы Петровны. Следует указать, что ипотека пришла в дореволюционную Россию как институт в связи с рецепцией римского и византийского права сначала Европейскими государствами, а в последствии и Россией<sup>8</sup>.

Одним из первых банков в 1786 году, стал Государственный банк для Дворянства, в том же году появляется «страховая экспедиция» предназначенная для страхования передаваемых в залог домов. Все банки были казенными, ссуды в таких банках выдавались под залог помещичьих имений<sup>9</sup>. Относительно срока, то из предложенных дворянин мог выбрать на свое усмотрение более подходящий – 15, 28, а также возможно и 33 года. Способом получения займа было, обращение в Государственный банк с заявлением от владельца имения, а специальная комиссия оценивала стоимость закладываемого имущества. Также присутствуют некие минусы ипотеки того времени. Ссуды клиентам банка могли выдаваться без залога, клиентами банков были представители знати, суммы долгов перед банками были велики, что также значительно влияло на казну, так как государство за счет кредитования фактически содержало российское дворянство. То есть можно

---

<sup>8</sup> Лепехин И.А. История становления института залога недвижимости (ипотеки) в отечественном праве // История государства и права. 2012. № 23. С. 27–28. URL: <http://lawlibrary.ru/article2251363.html> (дата обращения: 12.02.2018).

<sup>9</sup> Белоусов А.Л. Правовые основы ипотечного кредитования: Учебное пособие / А.Л. Белоусов. М.: Изд-во МГЮА им. О.Е. Кутафина, 2012. С. 5. URL: <https://search.rsl.ru/ru/record/01006583943> (дата обращения: 12.02.2018).

сказать, что отсутствовал принцип возвратности займа, также недостаток выражался в то что имение у дворянина невозможно было изъять, так как оно наследовалось пожизненно<sup>10</sup>. На ситуацию смог повлиять Император Александр II – изданным повелением от 16 апреля 1859 года, чем прекращалась выдача ссуд из кредитных учреждений под залог недвижимости<sup>11</sup>. Пиком в развитии ипотеки стал 1861 год, отмена крепостного права, крестьянам необходимы были кредиты для покупки собственной земли. Выплаты выдавались на сорок девять лет под 6% годовых. Снова начинают создаваться кредитные учреждения с разными формами собственности, можно назвать – акционерные, государственные, сословные, земские<sup>12</sup>.

Для того чтобы получить ссуду, необходимо было пройти соответствующую процедуру, заемщик подавал заявку, кредитное учреждение рассматривало и принимало решение. Обязательно производилась оценка недвижимости, а далее на основе проведенной оценки принималось решение – выдавать ссуду или нет. Далее, если было принято решение о выдаче ссуды и заемщик был согласен со всеми условиями, то оформлялись все необходимые документы. После производилась выдача кредита, которая совершалась в виде купонных облигаций. Облигации заемщик продавал на вторичном рынке. После получения ссуды заемщик продолжал пользоваться имуществом, оно оставалось в его руках, таким образом это давало возможность выплачивать процент и тем самым погашать свой долг<sup>13</sup>.

К XX веку ипотека приобретает массовый характер. Но к тому времени значительно меняется целевое назначение ипотеки, то есть если ранее она предоставлялась на развитие промышленного предпринимательства, то в начале XX века выдавалась для развития сельского хозяйства. 1914 год

---

<sup>10</sup> Афонина А.В. Все об ипотеке, получение и возврат кредита / А.В. Афонина. Саратов: Ай Пи Эр Медиа, 2009. С. 55.

<sup>11</sup> Тихомиров К.А. Возникновение и развитие банковских систем // Финансовое право. 2016. № 10. С. 44. URL: [www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=CJI&n=80821#07014447252130842](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=CJI&n=80821#07014447252130842) (дата обращения: 13.02.2018).

<sup>12</sup> Там же. С. 46.

<sup>13</sup> Бадулина Е.В. Развитие правового регулирования государственной регистрации недвижимости в России // Нотариус. 2017. № 6. С. 26. URL: [www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=CJI&n=109562#014497297945097842](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=CJI&n=109562#014497297945097842) (дата обращения: 13.02.2018).

характеризовался подъемом ипотеки, число выданных займов возрастало. И можно было бы сказать, что ипотека получает свое закрепление в жизни населения, становится актуальной<sup>14</sup>.

Но 1917 повлиял не только на жизнь населения, но и на развитие государства в целом. После переворота, иными словами Октябрьской революции, государственный строй России изменился, частная собственность была под запретом. Все стало государственным, и в следствии национализации банки были закрыты, а к концу 1918-го перестало существовать такое явление как ипотека. Документом, окончательно ликвидировавшим ипотеку можно считать Декрет Совета Народных Комиссаров РСФСР от 17 мая 1919 года «О ликвидации городских и губернских кредитных обществ»<sup>15</sup>. В последующие годы, например, Гражданский Кодекс РСФСР от 1922 года аннулировал деление на движимое и недвижимое<sup>16</sup>.

В дальнейшем в советский период оборот недвижимости между гражданами не допускался, экономика и государственный строй советского периода не нуждалась в частноправовых отношениях, поэтому все что касалось ипотеки утратило свою силу. Государство наделяло людей жильем, которое строили за свой счет, на селе строительство осуществлялось за деньги колхозов. Купить недвижимость практически было невозможно, исключение составляли осуществляющиеся на практике сделки купли-продажи домов, в так называемом «частном секторе» в городах и в сельской местности. Хотя формально такие сделки не разрешались<sup>17</sup>. Аналогично складывалась ситуация и с дачами – домами с прилегающей к ним земельным участком. В период «развитого социализма» государство позволило строительство многоквартирных домов по счет собственных средств граждан, так называемых «кооперативных домов», для того чтобы получить квартиру в таком доме

---

<sup>14</sup> Белоусов А.Л. Указ. соч. С. 9.

<sup>15</sup> Декрет СНК РСФСР от 17 мая 1919 года «О ликвидации городских и губернских кредитных обществ» (утратил силу) // СУ РСФСР. 1919. № 8. Ст. 233.

<sup>16</sup> Гражданский кодекс РСФСР от 11 ноября 1922 года (утратил силу) // СУ РСФСР. 1922. № 71. Ст. 904.

<sup>17</sup> Забронина И.А. Ипотечное жилищное кредитование в Российской Федерации: Монография / И.А. Забронина М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2014. С. 34. URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=96516> (дата обращения: 13.02.2018).

гражданин должен был вступить в кооператив, формировались очереди на вступление в него, и когда гражданин в порядке очередности вступал в кооператив, то должен был внести вступительный пай. Помимо обязательного платежа, ежемесячно необходимо было уплачивались взносы, аналогами такой оплаты сегодня считается первоначальный взнос и ежемесячное погашение ипотечного займа. Первоначально кооператив получал ссуду от государства, после чего осуществлялась строительство, однако дальнейшее существование кооператива зависело от приобретателя жилья. Процедура получения такого жилья была простая, однако занимала длительное время, а именно, из уже вступивших членов кооператива формировалась очередь на получение квартиры, после того как подходили очередь, то гражданин получал свое жилье. Но при этом квартира не являлась собственностью члена кооператива, то есть квартира была принадлежала жилищному кооперативу<sup>18</sup>.

Такую квартиру можно было продать с разрешения общего собрания жилищного кооператива, имеется в виду создавались внеочередное собрание на которые выносился вопрос необходим для рассмотрения, в частности и продажи квартиры. Продать квартиру можно было только члену того же кооператива. Однако в целом, было достаточно плюсов, квартиры, которые были частью кооперативов предоставлялись гражданам в долгосрочные беспроцентные кредиты, что можно считать аналогом современной ипотеки, но только ипотеки на очень льготных условиях. В начале 50-х годов оставалось также актуальным индивидуальное строительство домов. После Великой Отечественной Войны жилые помещения, и в целом страна нуждалась в восстановлении, в реконструкции старых домов и строительстве новых, что занимало большое количество времени, сил, а также требовало вложение денежных средств.

Новым Возрождением ипотеки стал распад Советского Союза. Переход на рыночную экономику, полный распад Советского Союза

---

<sup>18</sup> Гусев А.П. Ипотечное жилищное кредитование: жильё займы / А.П. Гусев. Ростов-на-Дону: Феникс, 2012. С. 32. URL: <https://search.rsl.ru/ru/record/01005386385> (дата обращения: 14.02.2018).



значительно повлиял на дальнейшее развитие страны. Данный переход затронул всю сферу жизни и деятельности человека, значимой проблемой стало обеспечение жильем населения. Если же во времена Советского Союза квартиру или дом можно было получить в пользование от государства, то с появлением нового государства это становится невозможным<sup>19</sup>.

Воссоздание института как ипотеки, в его подлинном смысле приходится уже на постсоветское время. В начале 1990-х годов свое законодательное закрепление ипотека получила в Федеральном законе РФ от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»<sup>20</sup> (далее по тексту – Федеральный закон «Об ипотеке»). В банках стали создаваться собственные ипотечные программы, стал складываться рынок ипотеки. В эти годы ипотечный кредит выдавался сроком на один год, под 36% годовых. Но тогда ипотека представляла собой неоднозначно сформулированный институт, то есть законодательство не разъясняло всех вопросов, а также и население не было подковано в данном вопросе, можно сказать что спрос на данный вид кредитования не возникало. Продвижение становления ипотеки не прекращалось. Количество банков, предоставляющих такие услуги росло. Однако, несмотря на это происходят изменения в области финансирования строительства жилья, доля бюджетных средств сократилась, а жилье, возводимое за счет застройщиков увеличилось. Данная ситуация привела к тому что снизилось количество жилья предоставляемого за счет государства. Бесплатного жилья, которое выдавалось гражданам для улучшения жилищных условий. Строительство и приобретение жилья резко сократилось<sup>21</sup>.

К началу 1997 года ситуация в стране значительно ухудшается, еще с начала 1990-х годов в результате огромных внешних и внутренних займов, государство экономически стало не стабильным, это отразилось на жизни

---

<sup>19</sup> Ефремова И.А. Проблемы банковского кредитования населения на современном этапе // Молодой ученый. 2014. № 18. С. 362–363. URL: [moluch.ru/archive/77/13310/](http://moluch.ru/archive/77/13310/) (дата обращения: 14.02.2018).

<sup>20</sup> Федеральный закон РФ от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // СЗ РФ. 1998. № 29. Ст. 3400.

<sup>21</sup> Мавлютов Р.Р. Финансы, денежное обращение и ипотека: Учебник / Р.Р. Мавлютов. Волгоград: Волгоградское науч. изд-во, 2015. С. 29. URL: <http://lawlibrary.ru/article2085440.html> (дата обращения: 14.02.2018).

населения, основная часть была не в состоянии улучшить свое жилищное положение, не было возможности накопить денежные средства в связи с этим активное участие в приобретении жилья отсутствовало у большинства граждан. Кризис начавшийся в 1998 году оказал влияние на состояние экономики, банковской сферы. Ситуация усугубилась настолько, что завышался курс рубля, длительное время не выплачивались пенсии, зарплаты населению, ускорился темп инфляции, девальвация рубля. Одновременно рухнули центральные механизмы государства кредитно-денежной, а также бюджетной системы. Множество вкладчиков пыталось вернуть свои депозиты, так как большинство банков не смогло выдержать дефолт. В таких условиях у населения не возникало желания иметь дело с банками, а тем более брать ипотеку. Однако, если сравнивать возможность получения ипотеки с 1990 годом, то в 1998 году процентная ставка была 40% годовых и выдавалась сроком на три года. И все-таки данные условия не привлекали заемщиков<sup>22</sup>.

Тем не менее, в 2000-х годах ставка снизилась до 30% годовых, а выдача осуществлялась на 10 лет. Гораздо активно ипотечный рынок стал развиваться в 2005 году, ставка сократилась до 14% и срок выдачи составлял 30 лет. Постепенно создавались хорошие условия для развития ипотеки, начал появляться спрос у населения, что впоследствии привело к тому что, через три года ставка снизилась. И уже к 2008 году составляла 10-12% годовых. Однако, значительно усугубил развитие ипотеки экономический кризис 2008-2010 годов, что характеризовалось резким падением цен на нефть, низкая ликвидность денег, государственный долг значительно вырос, что привело к тому что западные государства перестали финансировать Россию<sup>23</sup>.

В этот же период банки стали ужесточать требования к заемщикам, многим банкам вообще пришлось приостановить свои ипотечные программы, ипотечных кредитов выдавалось мало, а ставка начала подниматься до 14%,

---

<sup>22</sup> Забронина И.А. Указ. соч. С. 110.

<sup>23</sup> Кованев А. Ипотечный кризис в России: сценарии и прогнозы // Банковское право. 2008. № 6. С. 3. URL: lawlibrary.ru/article2085440.html (дата обращения: 14.02.2018).

следствием этого стали непогашенные займы<sup>24</sup>. Восстановление рынка ипотеки началось в 2010 году после завершения кризиса. Однако уже в 2011 году ставка поднялась до 16%, но в 2012 году значительно снизилась, также можно сказать что данный год стал успешнее для развития ипотеки, увеличился процент ипотечных сделок. 2012 год затмил докризисные показатели на рынке ипотеки.

2015 году страну охватили санкции, падение национальной валюты, увеличилась численность безработных, при этом всем даже на самые необходимые товары выросли цены. Для рынка ипотеки этот год оказался не менее сложным. Если предыдущие годы была держалась стабильная динамика, то 2015 объем выданных ипотечных кредитов снизился. Процентная ставка в начале года составляла 15%, но уже к концу – 13%<sup>25</sup>.

В 2016 была создана программа субсидирования ставки, за счет данной государственной поддержки было выдано 40% ипотечных кредитов. Также объем кредитов увеличился, но уменьшилось количество банков выдающих ипотеку. Что касается процентной ставки то, она составляла 12-13%. Банки предоставляли возможность оформить ипотеку по таким программам– «ипотека по двум документам» и ипотека «без первоначального взноса». Ипотека набрала обороты, сейчас ее развитие движется в нужном направлении. Также можно отметить что ипотечный рынок стал доступней для большинства населения<sup>26</sup>. Однако, если будет повышаться базовый показатель Центрального Банка Российской Федерации, то и процентная ставка будет подниматься. Также в 2016 году появились и усовершенствовались программы для военнослужащих, получателей материнского капитала, молодых ученых и т.д.

В заключении параграфа отметим, что ипотека имеет древнюю историю своего существования. Появившись как явление еще в Древнем мире, изначально в Древней Греции, а затем достигла высшей точки своего развития в Древнем Риме, ипотека впоследствии «перекочевала» с рецепцией римского и византийского права сначала в Европу (где в XVIII веке получит свое

---

<sup>24</sup> Мавлютов Р.Р. Финансы, денежное обращение... С. 34.

<sup>25</sup> Там же. С. 118.

<sup>26</sup> Там же. С. 120.

наибольшее развитие), по после и в Россию. Помимо этого, следует указать, что в целом сущность ипотеки остается прежней, основные положения, сформировавшиеся еще в XVIII веке, остаются актуальными и сегодня. Такой институт как ипотека за свое длительное существование, прошел сложный путь, включая активное развитие, а также прекращение своего существования на длительный период. Но несмотря на это, ипотека на сегодняшний день все равно остается востребованной. Увеличивается спрос, улучшается качество обслуживания заемщиков, а также совершенствуются условия получения и оформления ипотечного кредита. Ипотека в настоящее время рассматривается как залог недвижимости квартир, земельных участков, зданий и т.д. Необходимо отметить также, что ипотека имеет значение и для государственного развития, с помощью нее можно решить жилищные проблемы населения, улучшить качество и условия предоставляемых услуг. На данный момент для большинства людей ипотека является единственной возможностью приобрести собственное жилье. Но не все граждане обладают достаточными средствами, чтобы купить жилье. В силу неразвитости цивилизованного рынка съемного жилья, перспектива иметь свое собственное жилье, пусть и приобретаемое в рассрочку, для людей является более привлекательной, чем съем жилья за не малые деньги в частных лиц, без каких бы то ни было гарантий.

## § 1.2 Современное состояние института ипотеки в России

Приступая к рассмотрению современного состояния института ипотеки, вначале необходимо указать, что в период рыночных отношений значительную роль в обеспечении жилищного кредитования играет такой вид залога, как ипотека, поэтому банковские учреждения стали широко внедрять ее в практику своей деятельности. Это объясняется надежностью ипотеки, так как объектом залога является недвижимость. В это связи возникает вопрос, что же такое

ипотека?

Ипотека, как указывает профессор Р.А. Курбанов, это сдача в залог земли и (или) другого недвижимого имущества в целях 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. Она 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)<sup>27</sup>. В литературе под термином «ипотека» нередко подразумевается ипотечный кредит<sup>28</sup>. Между тем само слово «ипотека» имеет самостоятельное значение, хотя и употребляется в сочетании со словом «кредит». По своей сути данное понятие близко к понятию «залог». Залог же, в свою очередь, служит средством обеспечения исполнения обязательств должника перед кредитором: при невозврате в установленный срок суммы займодаделец может компенсировать неоплаченные средства за счет средств, полученных от реализации заложенного имущества<sup>29</sup>.

Поскольку ипотека служит одним из видов залога, следует 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

---

<sup>27</sup> Жилищное право: Учебник / А.И. Комзолов, Н.Д. Эриашвили, Р.А. Курбанов и др.; под ред. Р.А. Курбанова. М.: Юнити-Дана, 2016. С. 194–195. URL: [www.biblioclub.ru/index.php?page=book\\_red&id=115029&sr=1](http://www.biblioclub.ru/index.php?page=book_red&id=115029&sr=1) (дата обращения: 21.02.2018).

<sup>28</sup> Ожегов С.И. Словарь русского языка: ок. 57 000 слов / Под. ред. чл.-корр. АН СССР Н.Ю. Шведовой. 20-е изд., стереотип. М.: Рус. яз., 1989. URL: [slovarozhegova.ru/word.php?wordid=10065](http://slovarozhegova.ru/word.php?wordid=10065) (дата обращения: 21.02.2018).

<sup>29</sup> Коммерческое право: Учебник / Н.Д. Эриашвили, М.Н. Илюшина, П.В. Алексий и др.; под ред. П.В. Алексия. М.: Юнити-Дана, 2016. С. 288. URL: [http://biblioclub.ru/index.php?page=book\\_red&id=115313&sr=1](http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&id=115313&sr=1) (дата обращения: 21.02.2018).

которых запрещен законом. Важность этих договоров (ипотека и залог) в гражданском обороте подчеркивается уровнем принятых нормативных актов: Законом РФ от 29 мая 1992 года № 2872-ФЗ «О залоге»<sup>30</sup> (утратил силу) (далее по тексту – Закон «О залоге»), положения которого, по мнению профессора Р.А. Курбанова<sup>31</sup>, «перекочевали» в модернизированном виде в Часть первую Гражданского кодекса РФ от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ<sup>32</sup> (далее – ГК РФ) и Федеральным законом «Об ипотеке». Непосредственно особенность залога имущества указана в статье 336 ГК РФ.

Основная задача государства в становлении системы ипотечного жилищного кредитования – создание законодательной базы и нормативное регулирование процесса в целях 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 социальных выплат на приобретение жилья. Этим достигается обеспечение функционирования 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 социальных выплат)<sup>33</sup>.

---

<sup>30</sup> Закон РФ от 29 мая 1992 года № 2872-1 «О залоге» (утратил силу) // Российская газета. 1992. № 129.

<sup>31</sup> Жилищное право: Учебник / А.И. Комзолов, Н.Д. Эриашвили, Р.А. Курбанов и др.; под ред. Р.А. Курбанова. М.: Юнити-Дана, 2016. С. 194.

<sup>32</sup> Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301

<sup>33</sup> Ипполитов А. Ипотека – спаситель экономики? // БДМ. Банки и деловой мир. 2016. № 4. С. 44. URL: [www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=PBI&n=73689#0013790845270222452](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=PBI&n=73689#0013790845270222452) (дата обращения: 22.02.2018).

По мнению профессора Р.А. Курбанова, которое мы разделяем, 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 содержала 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 банков в ипотечном кредитовании, например, по привлечению банков к управлению средствами безвозмездных социальных выплат, предоставляемых гражданам на строительство и приобретение жилья;

5) оказание помощи семьям со средними и низкими доходами в приобретении жилья за счет предоставления им социальных выплат 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, обеспеченные ценными кредитами<sup>34</sup>.

Основными нормативными актами, регулирующими гражданские правоотношения при ипотечном кредитовании и сделках с недвижимым имуществом, являются: Конституция Российской Федерации<sup>35</sup>, ГК РФ,

---

<sup>34</sup> Жилищное право: Учебник / А.И. Комзолов, Н.Д. Эриашвили, Р.А. Курбанов и др.; под ред. Р.А. Курбанова. М.: Юнити-Дана, 2016. С. 195–196.

<sup>35</sup> Конституция Российской Федерации, принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 года // Российская газета. 1993. № 237.

Жилищный кодекс РФ<sup>36</sup>, Федеральные Законы РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделки с ним»<sup>37</sup> (утратит силу с 01 января 2020<sup>38</sup>), «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих»<sup>39</sup>, «Об организации страхового дела в Российской Федерации»<sup>40</sup>, «Об оценочной деятельности»<sup>41</sup>, Закон «О залоге», Федеральный закон «Об ипотеке»; Указ Президента РФ «О жилищных кредитах»<sup>42</sup>; Постановления Правительства РФ «О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации»<sup>43</sup> 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»<sup>44</sup>, другие нормативные акты.

Договор об ипотеке заключается с соблюдением общих правил ГК РФ о заключении договоров, требований Части второй Гражданского кодекса РФ<sup>45</sup> а также положений Федерального закона «Об ипотеке». В договоре об ипотеке должны быть указаны:

- предмет ипотеки, его оценка и существо;

---

<sup>36</sup> Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ // СЗ РФ. 2005. № 1. Ст. 14.

<sup>37</sup> Федеральный закон РФ от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // СЗ РФ. 1997. № 30. Ст. 3594.

<sup>38</sup> Федеральный закон РФ от 03 июля 2016 года № 361-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации» // СЗ РФ. 2016. № 27. Ст. 4294.

<sup>39</sup> Федеральный закон РФ от 20 августа 2004 года № 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» // СЗ РФ. 2004. № 34. Ст. 3532.

<sup>40</sup> Закон РФ от 27 ноября 1992 год № 4015-1 «Об организации страхового дела в Российской Федерации» // Российская газета. 1993. № 6.

<sup>41</sup> Федеральный закон РФ от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» // Российская газета. 1998. № 148–149.

<sup>42</sup> Указ Президента РФ от 10 июня 1994 года № 1180 «О жилищных кредитах» // Российская газета. 1994. № 111.

<sup>43</sup> Постановление Правительства РФ от 11 января 2000 года № 28 «О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации» (вместе с «Концепцией развития системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации», «Планом подготовки проектов нормативных правовых актов, обеспечивающих развитие системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации») // СЗ РФ. 2000. № 3. Ст. 278.

<sup>44</sup> Постановление Правительства РФ от 21 февраля 2005 года № 89 «Об утверждении Правил формирования и ведения реестра участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих Министерством обороны Российской Федерации, федеральными органами исполнительной власти и федеральными государственными органами, в которых федеральным законом предусмотрена военная служба» // Российская газета. 2005. № 42.

<sup>45</sup> Гражданский кодекс РФ (часть вторая) от 26 января 1996 года № 14-ФЗ // СЗ РФ. 1996. № 5. Ст. 410.



- 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<sup>46</sup>.

Если предметом 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. Стороны могут предусмотреть в договоре об ипотеке условие о возможности обращения взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке и (или) способы, порядок реализации заложенного имущества при обращении взыскания на предмет ипотеки по решению суда. Если ипотека возникает в силу закона, стороны вправе предусмотреть в отдельном соглашении условие о способах и порядке реализации заложенного имущества при обращении взыскания на предмет ипотеки по решению суда. К указанному соглашению применяются правила о форме и государственной регистрации, установленные федеральным законом для договора об ипотеке.

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 (часть 1 статьи 334 ГК РФ). При этом следует отметить, что с данным определением некоторые ученые-юристы не согласны. В целом вопрос определения понятия ипотеки является дискуссионным. Так Д.Б. Раднаева, мнение которой мы разделяем, указывает, что существующее законодательное определение

---

<sup>46</sup> Иванов Г. Каковы особенности договора об ипотеке? // Азбука права: электрон. журн. 2018. № 4. URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=СЖ&n=85872#08132992700387025> (дата обращения: 23.02.2018).

сформулировано не как способ обеспечения исполнения гражданско-правового обязательства, возникающего из договора ипотеки, что противоречит природе самого договора ипотеки (договор особого рода (*sui generis*))<sup>47</sup>. Здесь же Д.Б. Раднаева указывает, что неверно сформулирован термин договора «договор о залоге недвижимого имущества (договору об ипотеке)», здесь исходя из наименования закона, и самого явления ипотеки, происходит подмена договора ипотеки («специального» залога) на договора залога («общего» залога), что противоречит принципам законодательной техники – строгое соответствие термина определению<sup>48</sup>. Здесь вышеуказанный автор отмечает, что договор ипотеки не простой договор залога, который регламентировано в ГК РФ. В итоге Д.Б. Раднаева указывает, что «договор ипотеки (залога недвижимости) – это соглашение сторон (являющееся способом обеспечения основного обязательства), по которому одна сторона – залогодержатель (кредитор по основному обязательству) имеет право в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения основного обязательства, а также в иных предусмотренных законом случаях, получить удовлетворение своих денежных требований из стоимости заранее определенного заложенного недвижимого имущества другой стороны – залогодателя, преимущественно перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными законом»<sup>49</sup>. По итогу, считаем необходимым выше обозначенное определение договора ипотеки поместить в статью 1 Федерального закона «Об ипотеке». Это позволит соблюсти требования законодательной техники, а также учесть природу договора ипотеки.

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

---

<sup>47</sup> Раднаева Д.Б. Правовое регулирование договора ипотеки: залога недвижимости: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2012. С. 10–11. URL: <http://www.lawtech.ru/sites/default/files/avtoref379.pdf/> (дата обращения: 23.02.2018).

<sup>48</sup> Теория государства и права: Учебник / А.С. Пиголкин, А.Н. Головистикова, Ю.А. Дмитриев; под ред. А.С. Пиголкина. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Юрайт. 2010. С. 552.

<sup>49</sup> Раднаева Д.Б. Указ. соч. С. 17–18.

правила о залоге, возникающем в силу договора об ипотеке, если федеральным законом не установлено иное<sup>50</sup>.

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 выплаты процентов, обеспечивает также уплату кредитору (займодавцу) причитающихся ему процентов за пользование кредитом (заемными средствами)<sup>51</sup>.

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;

---

<sup>50</sup> Федюкова С. Ипотечный договор, по сути, может быть чем угодно... (Интервью с О. Филачевой) // Жилищное право. 2016. № 7. С. 70–71. URL: <http://base.garant.ru/57241344/> (дата обращения: 23.02.2018).

<sup>51</sup> Кофанова Н. Реализация имущества, залог // Жилищное право. 2017. № 2. С. 62. URL: <http://lexandbusiness.ru/view-article.php?id=8538> (дата обращения: 25.02.2018).

4) в возмещение расходов по реализации заложенного имущества<sup>52</sup>.

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 частью 1 статьи 130 ГК 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 я 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

---

<sup>52</sup> Саблин М.Т. Покупка квартиры в России: техника подбора, юридической проверки и проведения сделки: Монография / М.Т. Саблин. М.: Проспект, 2017. С. 318. URL: [biblioclub.ru/index.php?page=book\\_red&id=468762&sr=1](http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&id=468762&sr=1) (дата обращения: 25.02.2018).

объекты<sup>53</sup>.

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 частью 3 статьи 335 ГК РФ, необходимо также согласие собственника арендованного имущества или лица, имеющего на него право хозяйственного ведения<sup>54</sup>.

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<sup>55</sup>.

---

<sup>53</sup> Фролов А.М. Финансы, денежное обращение, ипотека: Учебное пособие / А.М. Фролов. Самара: Самарский государственный архитектурно-строительный университет, 2011. С. 108. URL: [http://biblioclub.ru/index.php?page=book\\_red&id=143884&sr=1](http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&id=143884&sr=1) (дата обращения: 25.02.2018).

<sup>54</sup> Алистархов В. Кредит под залог права аренды недвижимости: нюансы, вызывающие споры // Жилищное право. 2014. № 6. С. 10. URL: <http://lawlibrary.ru/article2333675.html> (дата обращения: 26.02.2018).

<sup>55</sup> Баянов С. Раздел квартиры в ипотеке // ЭЖ-Юрист. 2014. № 32. С. 5. URL: <http://base.garant.ru/57512893/> (дата обращения: 26.02.2018).

В случае обращения по требованию залогодержателя взыскания на эту долю при ее продаже применяются правила статей 250 и 255 ГК 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 (статья 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 заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами, и подлежит государственной регистрации<sup>56</sup>. Несоблюдение правил о государственной регистрации договора об ипотеке влечет его недействительность. Такой договор считается ничтожным. Договор об ипотеке считается

---

<sup>56</sup> Афанасьева С.А. Использование земельных активов для развития ипотеки (на материалах свердловской области): Дис. ... канд. экон. наук. М. 2015. С. 11. URL: <https://search.rsl.ru/ru/record/01005564548> (дата обращения: 26.02.2018).

заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации. Самое интересное, что в судебной практике встречаются случаи, когда вышестоящие судебные инстанции расходятся в оценке фактических обстоятельств дела, причем позиция меняется на противоположную на каждой следующей вышестоящей инстанции. Так, к примеру, акционерное общество «С – Гений» (залогодатель) обратилось в суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Банк «МБА – Москва»» (залогодержателю; о признании недействительным договора об ипотеке от 30 ноября 2012 года № 12/11-107-2. Решением Арбитражного суда города Москвы от 02 августа 2016 года<sup>57</sup> оспариваемая сделка признана недействительной, аннулирована (погашена) запись об ипотеке, внесенная в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 01 ноября 2016 года<sup>58</sup> (судьи Верстова М.Е., Григорьев А.Н., Птанская Е.А.) решение суда первой инстанции отменено, в удовлетворении заявленных требований отказано. Арбитражный суд Московского округа постановлением от 01 марта 2017 года<sup>59</sup> постановление суда апелляционной инстанции отменил, решение суда первой инстанции оставил в силе. Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации своим Определением от 28 сентября 2017 года № 305-ЭС17-5571<sup>60</sup> Постановление Арбитражного суда Московского округа от 01 марта 2017 года по делу № А40-46238/2016 Арбитражного суда города Москвы отменить. Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 01 ноября 2016 года по указанному делу оставить в силе. При этом Верховный суд указал, что Допущенные судами первой инстанции и округа нарушения норм права являются существенными, без их устранения

---

<sup>57</sup> Решение Арбитражного суда города Москвы от 02 августа 2016 года № А40-46238/16-16-270. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы КонсультантПлюс.

<sup>58</sup> Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 01 ноября 2016 года № 09АП-49285/2016. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы КонсультантПлюс.

<sup>59</sup> Постановление Арбитражного суда Московского округа от 01 мая 2017 года № Ф05-1130/2017. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы КонсультантПлюс.

<sup>60</sup> Определение Верховного Суда РФ от 28 сентября 2017 года № 305-ЭС17-5571. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы КонсультантПлюс.

невозможны восстановление и защита прав и законных интересов иностранного банка, в связи с чем обжалуемое постановление окружного суда подлежит отмене на основании части 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации<sup>61</sup> с оставлением в силе правильного, по сути, постановления суда апелляционной инстанции об отказе в удовлетворении заявленных по настоящему делу требований.

По соглашению сторон договор об ипотеке или договор, влекущий за собой возникновение ипотеки, в силу закона может быть удостоверен нотариально. В случае, если стороны нотариально удостоверили такой договор, для целей внесения соответствующих сведений в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним заявителем представляется в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, нотариально засвидетельствованная копия такого договора. Если же в данном случае нотариально удостоверенные копии данных договоров не представлены в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, содержащееся в таких договорах условие о возможности обращения взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке не применяется.

Следует отметить, что 17 февраля 2011 года Пленум ВАС РФ принял Постановление № 10 «О некоторых вопросах применения законодательства о залоге»<sup>62</sup>, в котором в очередной раз даются разъяснения по спорным моментам применения Закона об ипотеке. Можно выделить следующие важные положения данного документа:

1) соглашение залогодателя с залогодержателем о внесудебном порядке обращения взыскания на заложенное имущество может быть заключено в любое время – как одновременно с заключением договора о залоге, так и после его заключения;

2) в случае, когда залогодержатель по договору о залоге, не имея права на обращение взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке

---

<sup>61</sup> Арбитражный процессуальный кодекс РФ от 24 июля 2002 года № 95-ФЗ // СЗ РФ. 2002. № 30. Ст. 3012.

<sup>62</sup> Постановление Пленума ВАС РФ от 17 февраля 2011 года № 10 «О некоторых вопросах применения законодательства о залоге» // Вестник ВАС РФ. 2011. № 4. СПС «КонсультантПлюс».



(например, при недействительности соглашения об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке), обратил взыскание на предмет залога и заложенное имущество было отчуждено им третьему лицу, залогодержатель вправе истребовать данное имущество как у третьего лица, так и у залогодателя по правилам статьи 301 ГК РФ (виндикационный иск). В случаях, когда заложенное имущество не может быть истребовано посредством виндикационного иска (например, если приобретатель добросовестный, статьи 302 ГК РФ) либо залогодатель не реализует свое право на истребование предмета залога из чужого незаконного владения, залогодатель не лишен права требовать от залогодержателя полного возмещения причиненных ему убытков, включающих в себя стоимость предмета залога.

Согласно пункта 1 статьи 55 Закона об ипотеке обращение взыскания во внесудебном порядке на заложенное недвижимое имущество допускается при условии наличия нотариально удостоверенного согласия залогодателя на такой порядок обращения взыскания. В указанных случаях согласие залогодателя на внесудебный порядок обращения взыскания на предмет залога может быть дано как до, так и после заключения договора о залоге. Если же соглашение об обращении взыскания во внесудебном порядке либо договор залога, содержащий условие об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке, заключены в нотариальной форме, нотариальное удостоверение согласия залогодателя на названный порядок обращения взыскания на предмет залога не требуется. Согласие залогодателя на внесудебный порядок обращения взыскания на заложенное имущество (как движимое, так и недвижимое) не может быть им отозвано, а также оспорено отдельно от соглашения о внесудебном порядке обращения взыскания на заложенное имущество<sup>63</sup>.

Наличие соглашения о внесудебном порядке обращения взыскания на заложенное имущество не лишает залогодержателя права обратиться взыскание

---

<sup>63</sup> Саблин М.Т. Взыскание долгов: от профилактики до принуждения: Монография / М.Т. Саблин. 4-е изд., испр. и доп. М.: Статут, 2017. С. 113. URL: <https://search.rsl.ru/ru/record/01006737473> (дата обращения: 28.02.2018).

на предмет залога в судебном порядке. Согласно статьи 69 Закона об ипотеке залог здания или сооружения допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором находится это здание или сооружение, либо принадлежащего залогодателю права аренды этого участка. Однако содержащиеся в Законе ограничения либо запрет ипотеки земельного участка или права его аренды (например, статья 63 Закона об ипотеке, пункт 5 и 9 статьи 22 Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ<sup>64</sup> (далее по тексту – ЗК РФ), подпункт 3 пункта 5 статьи 18 Федерального закона РФ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях»<sup>65</sup>) не влекут за собой недействительности договоров ипотеки зданий и сооружений, расположенных на соответствующих земельных участках, если при этом из Закона не вытекают ограничения либо запрет ипотеки названных зданий или сооружений. Пункт 3 статьи 340 ГК РФ к указанным отношениям не применяется. Лицо, приобретшее такой предмет ипотеки, приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях, что и залогодатель здания или сооружения (статья 552 ГК РФ, статья 35 ЗК РФ).

Изменение размера или срока исполнения, обеспеченного залогом обязательства (например, вследствие изменения процентной ставки по кредиту либо изменения срока возврата кредита) по сравнению с тем, как такое условие определено в договоре о залоге, само по себе не является основанием для прекращения залога. Государственная регистрация уступки прав по основному обязательству, обеспеченному ипотекой (пункт 4 статьи 20 Закона об ипотеке), необходима только в случае, когда уступаемое обязательство возникло из договора, подлежащего государственной регистрации. При этом с момента уступки прав требования по обязательству, обеспеченному ипотекой, к новому кредитору переходят права залогодержателя по договору ипотеки (статья 384 ГК РФ). Однако до государственной регистрации перехода к новому кредитору

---

<sup>64</sup> Земельный кодекс РФ от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ // СЗ РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.

<sup>65</sup> Федеральный закон РФ от 14 ноября 2002 года № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» // СЗ РФ. 2002. № 48. Ст. 4746.

прав по ипотеке предъявленные им требования, основанные на договоре об ипотеке (например, иск об обращении взыскания на предмет залога), удовлетворению не подлежат. В пункт 2 статьи 348 ГК РФ предусмотрены условия, при одновременном соблюдении которых предполагается, что нарушение обеспеченного залогом обязательства крайне незначительно и размер требований залогодержателя явно несоразмерен стоимости заложенного имущества. При этом следует иметь в виду, что обстоятельства, подтверждающие незначительность нарушения и несоразмерность требований залогодержателя стоимости заложенного имущества, должен доказывать залогодатель, за исключением случаев, когда ипотека возникла в силу закона. В последнем случае требований залогодержателя предполагается несоразмерным стоимости заложенного имущества в случае, когда сумма неисполненного обязательства составляет менее чем 5% доказанной залогодателем рыночной стоимости предмета залога.

Таким образом, рассмотрев современное состояние института ипотеки, можно сделать следующие выводы: 1. Ипотека – сдача в залог земли и (или) другого недвижимого имущества в целях получения денежной ссуды – ипотечного кредита (кредита под закладную). 2. Помимо вышеуказанного определения, ипотекой называют способ обеспечения обязательства, когда предметом залога служит недвижимое имущество, а также под термином «ипотека» нередко подразумевается ипотечный кредит или ипотечный договор. 3. Институт ипотеки на сегодняшний день, представляет собой сложное правовое явление, которое регулируется массивом нормативно-правовых актов, рекомендаций и других, в который входят и нормативно-правовые акты, (федеральные законы и другие), и подзаконные акты.

В заключении главы укажем, что институт ипотеки имеет свою долгую историю становления и развития. Ипотека, зародившись в Древнем мире, впоследствии перекочевала сначала в Европу вследствие рецепции римского и византийского права, где получила значительное развитие, а после и в Россию. С установлением советской власти данный институт фактически прекратил

свое развитие, т.к. отсутствовала частная собственность, банковская деятельность была под строгим контролем государства. В полной мере ипотека стала правовым институтом с момента образования современной России и принятия соответствующих федеральных законов. На сегодняшний день данный институт представляет собой сложное и многомерное правовое явление, не лишенное недостатков. В этой связи, для установления соответствия определения правовой природе договора ипотеки, а также для соблюдения принципов законодательной техники полагаем, что необходимо внести изменения в пункт 1 статьи 1 Федерального закона «Об ипотеке» изложив ее в следующей редакции:

«Статья 1. Основания возникновения ипотеки и ее регулирование

1. Договор ипотеки (залога недвижимости) – это соглашение сторон (являющееся способом обеспечения основного обязательства), по которому одна сторона – залогодержатель (кредитор по основному обязательству) имеет право в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения основного обязательства, а также в иных предусмотренных законом случаях, получить удовлетворение своих денежных требований из стоимости заранее определенного заложенного недвижимого имущества другой стороны – залогодателя, преимущественно перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными законом».

## ГЛАВА 2 ПРАВОВЫЕ ПРОБЛЕМЫ ИНСТИТУТА ИПОТЕКИ

### § 2.1 Проблемы правового регулирования ипотеки земельных участков

Подходя к исследованию проблем правового регулирования ипотеки земельных участков, вначале необходимо указать, что в связи с тем, что на сегодняшний день Президентом Российской Федерации В.В. Путиным на прошедшем в ноябре 2017 года заседании Координационного совета по реализации Национальной стратегии действий было указано на проблемы сложившиеся в области регулирования ипотеки земельных участков, в том числе и сельскохозяйственного назначения, жилья и др., а также на необходимость внесения корректив в государственную политику в этой области<sup>66</sup>. Министерство строительства Челябинской области также отмечали проблемы существующей ситуации в регионе с ипотекой земельных участков<sup>67</sup>. На «проблемность» данной области влияет и сложившаяся политическая обстановка в мире. Введение экономических санкций в отношении многих отраслей ответственной экономики, связанная с этим государственная политика на увеличение потенциала собственной экономики, а также и входящую в нее сельского хозяйства, подвигают бизнес более активно осваивать и наращивать собственное сельское хозяйство, которое без ипотеки сделать довольно проблематично<sup>68</sup>. Более того, в ученом сообществе также активно обсуждаются проблемы в области ипотеки земельных участков, предлагаются определенные решения некоторых проблем, но при этом по многим существенным вопросам

---

<sup>66</sup> Перечень поручений Президента РФ по итогам заседания Координационного совета по реализации Национальной стратегии действий в интересах детей. URL: <http://www.kremlin.ru/acts/assignments/orders/56263> (дата обращения: 03.03.2018).

<sup>67</sup> Миших Е. «У нас же ипотека». Жители пригорода Челябинска ждут сноса домов // Журнал «ФедералПресс». 2018. 09 апреля. URL: [fedpress.ru/article/2013894](http://fedpress.ru/article/2013894) (дата обращения: 03.03.2018).

<sup>68</sup> Курбанова О.Э. Проблемы кредитования сельского хозяйства в условиях действия экономических санкций // Молодой ученый. 2015. № 13. С. 421–422. URL: [elibrary.ru/item.asp?id=23735770](http://elibrary.ru/item.asp?id=23735770) (дата обращения: 03.03.2018).

ипотеки земельных участков не выработано единой позиции<sup>69</sup>. К примеру, до конца неясно соотношение норм права, регулирующих ипотеку земельных участков, отраженных в Федеральном законе «Об ипотеке» и ЗК РФ и др.

В этой связи, следует добавить, что как отмечает профессор В.Г. Баев, мнение которого мы разделяем, в современных условиях функционирования рыночной экономики земельно-ипотечное кредитование возможно лишь при условии, что аграрный сектор экономики станет сферой интересов не только мелкого, но и среднего, а также крупного бизнеса, что подразумевает существенное участие государства. Привлечение дополнительных денежных средств в агропромышленный комплекс (далее по тексту – АПК) будет способствовать развитию животноводства, растениеводства, приведет к созданию новых рабочих мест и улучшению качества жизни на селе<sup>70</sup>.

При этом, если проанализировать результаты работы, то можно увидеть, что в этом направлении многое сделано: принят и реализуется национальный проект «Развитие АПК» и его подпроект «Формирование системы земельно-ипотечного кредитования». Следующий этап предусматривает реализацию государственных программ развития сельского хозяйства и регулирования рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия на 2013–2020 годы<sup>71</sup>. Основными участниками системы кредитования сельского хозяйства определены акционерное общество «Российский сельскохозяйственный банк» (далее по тексту – Россельхозбанк), публичное акционерное общество «Сбербанк России», открытое акционерное общество «Росагролизинг», доля других коммерческих банков незначительна. А поскольку ключевой проблемой сельского хозяйства в условиях финансово-экономического кризиса остается поиск инвесторов для осуществления капитальных вложений, в том числе в рамках долгосрочного ипотечного

<sup>69</sup> Романова Г.В. Земельное право: Курс лекций для бакалавров / Г.В. Романова. М.: Юстиция, 2016. С. 32. URL: [xn--90ahkajq3b6a.xn--2000-94dygis2b.xn--p1ai/zem/zem201.pdf](http://xn--90ahkajq3b6a.xn--2000-94dygis2b.xn--p1ai/zem/zem201.pdf) (дата обращения: 03.03.2018).

<sup>70</sup> Баев В.Г. Организационно-правовые аспекты совершенствования ипотечного кредитования земель сельскохозяйственного назначения в России // Современное право. 2016. № 8. С. 86. URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=CJI&n=99128#07007646802004466> (дата обращения: 05.03.2018).

<sup>71</sup> Чередникова А.О. Формирование и развитие земельно-ипотечного кредитования в сельском хозяйстве: Автореф. дис. ... д-ра юрид. наук. Воронеж, 2013. С. 3, 23. URL: [http://www.vsau.ru/files/cherednikova\\_a\\_o.pdf](http://www.vsau.ru/files/cherednikova_a_o.pdf) (дата обращения: 05.03.2018).

кредитования, то в решении этой основополагающей задачи важнейшая роль должна принадлежать Россельхозбанку. Однако в связи с тем, что данный банк попал под тотальные санкции, он был вынужден идти за помощью к государству, но это все экономические проблемы.

Кроме экономических трудностей реализации долгосрочного ипотечного кредитования существуют правовые препятствия. Изучение основ законодательного регулирования ипотеки земли следует начинать с начала 90-х годов XX века. Это был период глубоких реформ, в том числе в агропромышленном секторе экономики. Первое упоминание о возможности залога земельных участков прозвучало в Законе РСФСР «О собственности в РСФСР», принятом 24 декабря 1990 года<sup>72</sup>, который ныне утратил свою силу. В статье 12 вышеуказанного закона говорилось, что гражданин вправе приобрести в собственность земельный участок для ведения сельскохозяйственного производства, а также строительства жилого дома, садоводства и огородничества. Собственнику предоставлялось право использовать свое имущество в качестве предмета залога. Впоследствии были приняты другие нормативные акты, разного уровня, которые продолжили политику развития залога, ипотеки земельных участков<sup>73</sup>.

Возвращаясь непосредственно к проблемам правового регулирования ипотеки земельных участков отметим, что на сегодняшний день особое значение получают вопросы совершенствования правового регулирования ипотеки земельных участков, как мы проиллюстрировали выше. При этом, изучая вопрос об обязанностях залогодателя, как указывает профессор В.Г. Баев, мнение которого мы разделяем, можно выявить, что согласно статье 42 ЗК РФ собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и разрешенными способами

---

<sup>72</sup> Закон РСФСР от 24 декабря 1990 года № 443-1 «О собственности в РСФСР» (утратил силу) // Ведомости СНД РСФСР и ВС РСФСР. 1990. № 30. Ст. 416.

<sup>73</sup> Указ Президента РФ от 27 декабря 1991 года № 323 «О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР» (утратил силу) // Ведомости СНД и ВС РСФСР. 1992. № 1. Ст. 53; Указ Президент РФ от 27 октября 1993 года № 1767 «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России» (утратил силу) // Собрание актов Президента и Правительства РФ. 1993. № 44. Ст. 4191.

использования, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту. Аналогичная норма содержится и в пункте 2 статьи 260 ГК РФ, в соответствии с которым пользование земельным участком может осуществляться в пределах, определяемых его целевым назначением. Пункт 1 статьи 29 Федерального закона «Об ипотеке» говорит лишь о праве залогодателя использовать заложенное имущество (в том числе земельные участки) в соответствии с его целевым назначением, не допуская при этом, если иное не предусмотрено договором, ухудшения имущества и уменьшения его стоимости сверх того, что вызывается нормальным износом. Здесь необходимо отметить, что земельные участки в отличие от многих иных видов недвижимого имущества при правильном использовании не изнашиваются, а, наоборот, улучшают свое качество и повышают производительную способность<sup>74</sup>.

В пункте 3 статьи 40 Федерального закона «Об ипотеке» закрепляется правило, согласно которому залогодатель с согласия залогодержателя вправе предоставить в пользование третьим лицам заложенное имущество для целей, не соответствующих назначению имущества<sup>75</sup>. Тем самым в Федеральном законе «Об ипотеке» отсутствует прямое указание на то, что заложенный земельный участок должен использоваться по назначению. Данное положение способствует нарушению одного из базовых положений гражданского законодательства о земельных участках и земельного законодательства – принципа использования земельного участка по целевому назначению. Более того, сложившаяся ситуация противоречит принципу законодательной техники (непротиворечивость положений нормативно-правовых актов между собой). В этой связи, представляется верным дополнить пункт 3 статьи 40 Федерального закона «Об ипотеке» оговоркой, согласно которой залогодатель с согласия залогодержателя вправе предоставить в пользование третьим лицам заложенное имущество, за исключением земельных участков, для целей, не

---

<sup>74</sup> Баев В.Г. Указ. соч. С. 87.

<sup>75</sup> Фиошин А.В. К вопросу о совершенствовании правового регулирования ипотеки земельных участков // Юрист. 2012. № 3. С. 14. URL: <http://lawlibrary.ru/article2216613.html> (08.03.2018).



соответствующих назначению имущества. Это позволит устранению нарушения одного из базовых принципов ГК РФ и ЗК РФ – использования земельного участка по целевому назначению, а также принципа законодательной техники (непротиворечивость положений нормативно-правовых актов между собой).

Хотелось бы также обратить внимание на точку зрения, в соответствии с которой часть земельного участка может быть предметом договора ипотеки без выделения ее в самостоятельный объект недвижимости. Для этого необходимо сформировать и отразить на кадастровом плане всего земельного участка его часть с указанием площади, места расположения и учетного кадастрового номера, что будет соответствовать критерию индивидуально-определенной вещи. Однако при отчуждении земельного участка в случае обращения на него взыскания часть земельного участка должна быть сформирована как самостоятельный участок путем выделения (разделения). Это находит подтверждение в буквальном прочтении отдельных положений Федерального закона «Об ипотеке». Например, в соответствии с пунктом 2 статьи 63 Федерального закона «Об ипотеке» не допускается ипотека части земельного участка, площадь которой меньше минимального размера, установленного нормативными актами субъектов Российской Федерации и нормативными актами органов местного самоуправления для земель различного целевого назначения и разрешенного использования. Комментировать данное положение Федерального закона «Об ипотеке», как указывает профессор В.Г. Баев, можно двояко<sup>76</sup>. С одной стороны, не допускается ипотека земельного участка (его части), площадь которого меньше минимального размера, установленного нормативными актами субъектов Российской Федерации и нормативными актами органов местного самоуправления для земель различного целевого назначения и разрешенного использования<sup>77</sup>. С другой стороны, не допускается передача в залог дробных земельных участков. Дробными земельными

---

<sup>76</sup> Баев В.Г. Указ. соч. С. 88.

<sup>77</sup> Комментарий к Федеральному закону от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (постатейный) / Е.В. Алексеева, Е.Г. Комиссарова, Д.В. Микшис и др. М.: Проспект. 2016. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

участками считаются те участки, где площадь меньше минимального размера, установленного для оборота земель нормативными актами субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления<sup>78</sup>.

Подразумевается, что представленные выше аргументы основаны на расширительном толковании рассматриваемой нормы и указывают на недопустимость ипотеки прежде всего земельного участка, не соответствующего определенным размерам. Если следовать данной трактовке пункта 2 статьи 63 Федерального закона «Об ипотеке», то можно прийти к выводу о коллизии рассматриваемой нормы с некоторыми положениями гражданского законодательства о земельных участках. Так, в соответствии с пунктом 7 статьи 12 Федерального закона РФ от 11 июня 2003 года № 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве»<sup>79</sup> (далее по тексту – Закон № 74-ФЗ) минимальные размеры земельных участков не устанавливаются для фермерских хозяйств, основной деятельностью которых является садоводство, овощеводство защищенного грунта, цветоводство, виноградарство, семеноводство, птицеводство, пчеловодство, рыбоводство или другая деятельность в целях производства сельскохозяйственной продукции по технологии, допускающей использование земельных участков, размеры которых менее минимальных размеров земельных участков, установленных законами субъектов Российской Федерации.

Таким образом, вновь образованные земельные участки фермерских хозяйств, основной деятельностью которых является, к примеру, виноградарство и которые меньше минимального размера, установленного нормативными актами субъектов Российской Федерации и нормативными актами органов местного самоуправления, в соответствии с пунктом 2 статьи 63 Федерального закона «Об ипотеке» не могут быть предметом ипотеки. Тем самым мы сталкиваемся с противоречием в законодательстве, поскольку

---

<sup>78</sup> Комментарий к Федеральному закону от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (постатейный) / А.Н. Кайль, И.Ю. Оськина, А.А. Лупу и др. М.: ЭлКниги, 2014. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

<sup>79</sup> Федеральный закон РФ от 11 июня 2003 года № 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве // СЗ РФ. 2003. № 24. Ст. 2249.

крестьянское (фермерское) хозяйство, осуществляя предпринимательскую деятельность без образования юридического лица (пункт 3 статьи 1 Закона № 74-ФЗ), вправе в лице своего главы совершать различные сделки, в том числе заключать договор об ипотеке земельного участка. Однако указанные нормы Федерального закона «Об ипотеке» в рассматриваемом случае ограничивают данное право крестьянского (фермерского) хозяйства. Вместе с тем необходимо отметить, что дословное прочтение пункта 2 статьи 63 Федерального закона «Об ипотеке» позволяет говорить о недопустимости ипотеки именно части, а не самого земельного участка, площадь которого не соответствует определенным размерам. Буквальное толкование рассматриваемой нормы не порождает противоречия между законами, так как один говорит о части, а другой – о самостоятельном земельном участке<sup>80</sup>.

Продолжая изучать возможность залога части земельного участка, площадь которой соответствует минимальному размеру, установленному соответствующими нормативными актами, ученые сталкиваются со следующими особенностями. Текст рассматриваемой вышеуказанной нормы Федерального закона «Об ипотеке» говорит о возможности залога. Но прежде чем заложить земельный участок, его необходимо индивидуализировать. Процесс индивидуализации включает в себя межевание, постановку на кадастровый учет и регистрацию в органах государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Завершающий этап – выдача свидетельства о государственной регистрации права собственности. Указанные условия обязательны в соответствии с пунктом 1 статьи 5 Федерального закона «Об ипотеке». Таким образом, после процедуры индивидуализации часть земельного участка становится самостоятельным земельным участком, объектом гражданского оборота. Между тем статья 130 ГК РФ, раскрывающая понятие недвижимых вещей, не выделяет в качестве объекта недвижимости

---

<sup>80</sup> Тигранян А.Р. Некоторые проблемы залога права аренды земельного участка // Гражданское право. 2017. № 3. С. 11. URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=CJI&n=107083&dst=4294967295> (08.03.2018).

часть земельного участка. По такому же пути идет и судебная-арбитражная практика<sup>81</sup>.

Выше обозначенное нами означает, что буквальное толкование пункта 2 статьи 63 Федерального закона «Об ипотеке» позволяет сделать вывод о возможности залога части земельного участка, но это противоречит положениям ГК РФ о недвижимости и судебной практике. Расширительное же толкование приводит к коллизии между положениями Федерального закона «Об ипотеке» и Закона № 74-ФЗ. Представляется, что устранить указанное несовершенство можно путем внесения изменений в Федеральный закон «Об ипотеке», изложив пункт 2 статьи 63 в следующей редакции: «Не допускается ипотека земельного участка, площадь которого меньше минимального размера, установленного нормативными актами субъектов Российской Федерации и нормативными актами органов местного самоуправления для земель различного целевого назначения и разрешенного использования, за изъятиями, установленными федеральным законом».

В заключении параграфа отметим, что земельно-ипотечное кредитование является проектным направлением формирования долгосрочного кредитования сельского хозяйства. В условиях экономического кризиса и санкций потребность государства и бизнеса в инвестиционно-финансовых ресурсах на модернизацию и развитие производства, сельского хозяйства выросла. Однако без государственной поддержки кредитных организаций, таких как Россельхозбанк, остается невозможным развитие ипотеки земель сельскохозяйственного назначения.

В рамках правового регулирования земельно-ипотечного кредитования существует минимально необходимая законодательная и нормативно-правовая база, регламентирующая порядок ипотеки земель сельскохозяйственного назначения, которая нуждается в упорядоченности и совершенстве правовых

---

<sup>81</sup> Постановление Президиума ВАС РФ от 19 апреля 2011 года № 14950/10. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы КонсультантПлюс; Определение Верховного Суда РФ от 25 августа 2016 года № 310-ЭС16-9894. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы КонсультантПлюс; Определение Верховного Суда РФ от 27 февраля 2017 года № 302-ЭС16-21219. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы КонсультантПлюс.

норм. Кроме того, привлечению средств долгосрочного кредитования в село препятствует отсутствие должного количества легитимных владельцев земельных участков, получающих предпринимательский доход, позволяющий своевременно и в полном объеме обслуживать ипотечный кредит. Таким образом, только решение целого комплекса экономических, организационных и правовых проблем может сделать перспективу реализации ипотеки земель сельскохозяйственного назначения вполне реальной. В этой связи, предлагается верным дополнить пункт 3 статьи 40 Федерального закона «Об ипотеке» оговоркой, согласно которой залогодатель с согласия залогодержателя вправе предоставить в пользование третьим лицам заложенное имущество, за исключением земельных участков, для целей, не соответствующих назначению имущества. Это позволит устранению нарушения одного из базовых принципов ГК РФ и ЗК РФ – использования земельного участка по целевому назначению, а также принципа законодательной техники (непротиворечивость положений нормативно-правовых актов между собой). Помимо этого предлагается устранить выявленное в параграфе несовершенство нормативно-правового акта путем внесения изменений в Федеральный закон «Об ипотеке», изложив пункт 2 статьи 63 в следующей редакции: «Не допускается ипотека земельного участка, площадь которого меньше минимального размера, установленного нормативными актами субъектов Российской Федерации и нормативными актами органов местного самоуправления для земель различного целевого назначения и разрешенного использования, за изъятиями, установленными федеральным законом». Это позволит устранить противоречие Федерального закона «Об ипотеке» положениям ГК РФ о недвижимости и судебной практике. Расширительное же толкование приведет к коллизии между положениями Федерального закона «Об ипотеке» и Закона № 74-ФЗ.

## § 2.2 Правовые проблемы ипотеки жилых домов и квартир

Перед тем как начать говорить непосредственно о правовых проблемах ипотеки жилых домов и квартир укажем, что сегодня за довольно значительный период времени действия института ипотеки (больше 30 лет) накопилось достаточное количество теоретических и практических проблем в этой области. Этому свидетельствуют не только количество научных публикаций по теме, судебной практики, но и внимание уделяемое первыми лицами государства<sup>82</sup>. Так к примеру, Президент Российской Федерации В.В. Путин на прошедшем в ноябре 2017 года заседании Координационного совета по реализации Национальной стратегии действий в интересах детей указал, что необходимо в государстве реализовывать специальную программу ипотечного кредитования семей с двумя и более детей на льготной основе. При этом глава государства отдельно отметил, что данная программа будет дополнительной к уже существующей программе материнского капитала<sup>83</sup>. Губернатор Челябинской области Б.А. Дубровский во время своей пресс-конференции по итогам первого полугодия 2017 года отвечая на вопрос журналистов, касательно обеспечения жильем молодых специалистов и их семей, указал, что в области существуют некоторые сложности и проблемы с ипотечным кредитованием, долевым участием в строительстве многоквартирных домов. При этом, как отметил губернатор, создаются специальные фонды, предпринимаются другие меры, с помощью которых людям, попавшим в сложное положение будет оказываться помощь, а проблемы с ипотекой и «долгостроями» решаться<sup>84</sup>.

---

<sup>82</sup> Перечень поручений Президента РФ по итогам заседания Координационного совета по реализации Национальной стратегии действий в интересах детей. URL: <http://www.kremlin.ru/acts/assignments/orders/56263> (дата обращения: 17.04.2018); Постановление Правительства РФ от 30 декабря 2017 года № 1711 «Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и акционерному обществу «Агентство ипотечного жилищного кредитования» на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам), предоставленным гражданам Российской Федерации, имеющим детей» // СЗ РФ. 2018. № 3. Ст. 547.

<sup>83</sup> Перечень поручений Президента РФ по итогам заседания Координационного совета по реализации Национальной стратегии действий в интересах детей. URL: <http://www.kremlin.ru/acts/assignments/orders/56263> (дата обращения: 17.04.2018).

<sup>84</sup> Стенограмма пресс-конференции губернатора Челябинской области Бориса Александровича Дубровского от 22 августа 2017 года. URL: <http://gubernator74.ru/news/gubernator-boris-dubrovskiy-provel-press-konferenciyu-po-itogam-pervogo-polugodiya-2017-21938> (дата обращения: 17.04.2018).

Возвращаясь непосредственно к проблемам ипотеки жилых домов и квартир укажем, что в современном мире в экономической теории, в жилищном праве, некоторые ученые теоретически жилье разделяют на эконом-класса, комфорт-класса и бизнес-класса<sup>85</sup>. Данные виды отличаются по уровням комфортабельности, по ценовой политике, являются панельными или монолитными, а также наличие или отсутствие подземного паркинга. В условиях жесткой конкуренции застройщики пытаются совершенствовать разные классы жилья для удобства граждан, и соответственно, чтобы данный вид жилья имел предпочтение у граждан, желающих приобрести собственное жилье. Среди данных классов самими покупаемыми считается жилье эконом-класса и комфорт-класс, именно эти виды являются доступными для приобретения гражданами имеющих средний доход. С учетом характеристик устраивающих покупателя при выборе жилья, а также возможности его приобретения, заемщик определяется с суммой которая ему необходима для покупки желаемой недвижимости, и обращается в банк для получения ипотечного займа<sup>86</sup>.

Полагаем необходимым указать, что непосредственно в Федеральном законе «Об ипотеке» выделяются следующие особенности получения ипотеки жилых домов и квартир, для постоянного проживания.

Особенности ипотеки жилых домов и квартир включает в себя:

- ипотека квартир (жилое помещение, в данном случае должно быть пригодно для проживания, отвечать всем нормам и требованиям законодательства);
- ипотека строящихся домов (возможно приобретения жилого помещения с помощью участия в долевом строительстве, цена в данном случае ниже чем в случае с ипотекой квартир уже в готовых домах);

---

<sup>85</sup> Соколов Д. Банки и застройщики // Банковское обозрение. 2014. № 2. С. 84. URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=PBI&n=207849&dst=4294967295> (дата обращения: 17.04.2018).

<sup>86</sup> Головичев Ю.И. Юридический аспект проблемы доступного и комфортного жилья в России // Социальное и пенсионное право. 2015. № 2. С. 45. URL: [www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=CJI&n=87384&dst=4294967295](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=CJI&n=87384&dst=4294967295) (дата обращения: 17.04.2018).

– ипотека наемного дома (предоставляется гражданам с низким уровнем дохода, в данном случае банк предоставляет кредитные средства для приобретения гражданином жилья в наем, предоставление жилья осуществляется по договору найма жилого помещения (пункты 4, 5 статьи 77.1 Федерального закона «Об ипотеке»);

– ипотека жилья, приобретенного за счет банка (имущество, предоставляемое за счет кредитных средств, является предметом залога, и может быть реализовано в случае невыполнения условий договора или несвоевременного исполнения своих обязанностей по договору).

В любом из указанных видов ипотеки жилых домов и квартир, основным условием является своевременная выплата долга, и если данное условие нарушается, то неизбежно осуществляются санкции со стороны залогодержателя, то есть реализация этой недвижимости.

На примере судебной практики можно увидеть реализацию предмета залога в виде санкции за неуплату ипотечного займа. Гражданин обратился в банк с просьбой о выдаче ипотечного займа, в залог предоставил квартиру в которой проживал с родителями. Заем, банком был одобрен и выдан заемщику, через определенное время, заемщик не смог возвращать долг банку, а банк в свою очередь обратил взыскание на предмет залога. Гражданин подал иск в суд на основании того, что квартира как предмет залога, является единственным жилищем, также в данной квартире был зарегистрирован несовершеннолетний ребенок, находящийся под опекой родителей заемщика. В итоге решение суда было таким: обратить взыскание на данное жилое помещение, а также взыскать сумму кредита с заемщика, были поданы заявления в Апелляционный и Кассационный суды Российской Федерации, однако данные суды посчитали решения первой инстанции законным. Позиция суда формулировалась следующим образом: апеллируя нормами части 1 статьи 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации от 14 ноября 2002 года № 138-ФЗ<sup>87</sup> (далее по тексту – ГПК РФ) обращение взыскание может

---

<sup>87</sup> Гражданский процессуальный кодекс РФ от 14 ноября 2002 года № 138-ФЗ // СЗ РФ. 2002. № 46. Ст. 4532.



осуществляться на любое жилье, которое было предоставлено банку в залог по договору ипотеки, также в соответствии со статьей 78 ФЗ «Об ипотеки (залога недвижимости)» обращение взыскание на предмет залога является основанием для прекращения права пользования им, кроме того в этой статье указывается порядок реализации жилого помещения, на которое по решению суда было обращено взыскание. Помимо этого, суд назначил отсрочку исполнения судебного решения о выселении на один год. Взыскание было обращено с помощью принятия его на баланс банка. Банк также разрешил на тех же условиях что и суд проживать в квартире год. После года проживания граждане были выселены с помощью службы судебных приставов, после чего банк реализовал квартиру на торгах.

Судебное решение по ипотеке, в соответствии с которым, банком был подан иск, с просьбой обращения взыскания на предмет залога по договору ипотеки. Данной жилое помещение являлось обеспечением исполнения обязательства по ипотечному договору, банк утверждал о нарушении условий погашения задолженности. Суд по итогам рассмотрения дела, принял решение об удовлетворении требований кредитора, на основании статей ГК РФ, а именно: статья 309 ГК РФ – все обязательства, прописанные в договоре, должны исполняться вовремя и надлежащим образом, в соответствии с законодательством РФ. Статья 310 ГК РФ – об одностороннем отказе в исполнении требований и условий договора, тем самым изменения его условий в одностороннем порядке не допускается, и считается ненадлежащим неисполнением договора. А также в соответствии со статьей 348 ГК РФ – допускается взыскание на заложенное имущество, для удовлетворения требований кредитора в связи с неисполнением обязательств заемщиком. Суд постановил взыскать с заемщика денежные средства, а именно, расходы по уплате государственной пошлины банком<sup>88</sup>.

---

<sup>88</sup> Определение Верховного Суда РФ от 06 августа 2013 года № 24-КГ13-4. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы КонсультантПлюс.

Встречаются и полностью аналогичные примеры с полностью противоположным результатом. Так Верховный Суд РФ в своем решении от 02 марта 2018 года № 309-ЭС18-77 указал, что в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ отказано, поскольку, отказывая в удовлетворении заявления, суд исходил из того, что жилой дом является для заявителя и несовершеннолетних детей единственным пригодным для постоянного проживания помещением. Суд также учел, что иные два жилых помещения, принадлежащие должнику, обременены ипотекой, в связи с чем на них не распространяется исполнительский иммунитет, кредиторами заявлено об обращении взыскания на данные объекты (требования включены в реестр, как обеспеченные залогом этого имущества)<sup>89</sup>.

Основываясь на судебной практике, можно сказать что в конечном итоге имущество будет реализовано путем проведения публичных торгов. То есть получая ипотечный заем в банках, необходимо рассчитать всевозможные риски, также стоит убедиться, что даже в случае форс-мажора возможно будет продолжить погашение ипотечного займа. Если же возникают какие-либо трудности с выплатой долга, необходимо в обязательном порядке уведомить кредитное учреждение, во избежание плачевных последствий.

Однако, существуют также случаи, когда человек ежемесячно, непрерывно выплачивал сумму определенную графиком погашения ипотечного долга, действительно оказывается в затруднительном положении, например, сокращение на работе, а сегодня достаточно высокий уровень конкуренции, множество молодых специалистов ищущих работу по специальности, и в конечном итоге оказывается не так легко и просто найти работу с таким же уровнем заработной платы, а когда человек обязан исполнять определенные условия договора, а также если при его заключении не были привлечены третьи лица (созаемщики или поручители), то ситуации становится

---

<sup>89</sup> Определение Верховного Суда РФ от 02 марта 2018 года № 309-ЭС18-77. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы КонсультантПлюс.

неразрешимой. В данной случае банк, обнаружив что прекратилось погашение ипотечного долга, в соответствии со статьей 50 ФЗ «Об ипотеке» имеет право обратить взыскание на недвижимость, заложенную по договору ипотеки для ее реализации, чтобы в итоге вернуть сумму выданного ипотечного займа.

То в данной ситуации, нормы конкретизирующей данный пробел, в законе не предоставлено. На данный проблемный факт указывает В. Гучков, мнение которого мы разделяем<sup>90</sup>. В итоге получается, что гражданин исправно плативший большую половину срока, указанного в договоре, лишится жилого помещения, а также той суммы денежных средств, которые шли на погашение ипотечного займа. Ситуация является крайне несправедливой по отношению к заемщику, осуществляющего добросовестно полагающиеся выплаты. Поэтому, необходима норма, которая бы разъясняла все нюансы, например, что-то подобное отсрочки платежа, при которой погашение долга происходило немного позже запланированного времени, но с обязательной оговоркой, что платежеспособность должна восстановиться в разумные сроки, и является последней реальной возможностью для заемщика, продолжать сотрудничество с кредитной организацией, по погашению ипотечного долга на лояльных условиях. В этой связи предлагаем дополнить Федеральный Закон «Об ипотеке» статьей 50.1. «Отсрочка погашения долга по договору об ипотеке» следующего содержания:

«Статья 50.1. Отсрочка погашения долга по договору об ипотеке

1. По заявлению должника кредитор или суд при наличии уважительных причин вправе отсрочить уплату периодических платежей по договору об ипотеке на срок до одного года в случае, когда должником является гражданин, находящийся в тяжелой жизненной ситуации, независимо от того, какое имущество заложено им по договору об ипотеке, при условии, что залог не связан с осуществлением этим гражданином предпринимательской деятельности;

---

<sup>90</sup> Гучков В. Обращение взыскания на квартиру // Жилищное право. 2016. № 5. С. 103. URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=CJI&n=95935&dst=4294967295> (дата обращения: 19.04.2018).

2. Определяя срок, на который предоставляется отсрочка уплаты периодических платежей по договору об ипотеке, кредитор или суд учитывает в том числе то, что сумма долга на момент истечения отсрочки, не должна превышать стоимость заложенного имущества по оценке, указанной в отчете независимого оценщика или решении суда на момент окончания срока отсрочки.

Отсрочка уплаты периодических платежей по договору об ипотеке не освобождает должника от возмещения возросших за время отсрочки убытков кредитора, причитающихся кредитору процентов и неустойки.

3. Отсрочка уплаты периодических платежей по договору об ипотеке не допускается, если:

она может повлечь существенное ухудшение финансового положения кредитора;

в отношении должника или кредитора возбуждено дело о признании его несостоятельным (банкротом)».

Ипотека сегодня является эффективным способом решения жилищных проблем, но при своей рентабельности все же обладает недостатками, чем является несовершенство нормативно-правовых актов, касающихся сферы ипотеки, в частности это является Федеральный Закон «Об ипотеке», характеризуется пробелами в некоторых нормах, которые затрагивают права и законные интересы заемщиков.

Еще одним примером служит норма закона, где в соответствии с пунктом 1 статьи 29 Федерального Закона «Об ипотеке» говорит о том, что залогодатель не должен допускать ухудшение имущества и уменьшения его стоимости, что вызывается нормальным износом, данная формулировка не раскрывает полностью причины, а также условия, способствующие этому. Все это приводит к противоречию принципам законодательной техники (принцип конкретности, определенности формулировок закона (законопроекта); принцип ясности (понятности) и полноты формулировок закона). На этот проблемный вопрос указывает И.В. Ваганов, отмечая, что до сегодняшнего дня единых

критериев для определения «ухудшения имущества», «нормального износа» не определено<sup>91</sup>. Более того, многие ученые-юристы определяют данные факторы по-разному, закладывая в основание определения самые разные критерии<sup>92</sup>. В этой связи, полагаем, необходимо дополнить статью 29 Федерального Закона «Об ипотеке» примечанием следующего содержания:

«Примечание.

Под ухудшением имущества и уменьшением его стоимости в настоящей статье понимается ухудшение имущества (к примеру, порча отдельных конструктивных элементов, повреждение жилого здания, утрата полезных свойств земельным участком сельскохозяйственного назначения), уменьшение его стоимости (по сравнению с определенной на конкретную дату сторонами в договоре об ипотеке или в последующем соглашении, в отчете об оценке и т.п.).

Судом при разрешении дела могут учитываться в качестве ухудшающих имущество и уменьшающих его стоимость иные факторы, не предусмотренные настоящим примечанием».

Срок оформления ипотека в среднем составляет двадцать лет, это довольно длительный срок исполнения обязательств, за данный промежуток времени, этот жилищный объект начинает устаревает по своим техническим характеристикам, в виду того что осваиваются новые технологии, улучшается функциональность и технические характеристики касающиеся сферы жилищного строительства. То есть разъяснения могли бы повлиять на смысл пункта в договоре об ипотеке, а также на его формулировку, так как в случае несоблюдения перечисленных условий, договор считается нарушенным.

Также к недостаткам сегодняшнего полноценного осуществление выплат относится ослабевшая банковская система, из-за санкций в отношении

---

<sup>91</sup> Ваганов И.В. Как определяется нормальный (естественный) износ имущества в целях применения Гражданского кодекса? Статья подготовлена для СПС КонсультантПлюс. 2018. URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=CJI&n=107369&dst=4294967295> (дата обращения: 20.04.2018).

<sup>92</sup> Бежан А.В. Страхование имущества должника как способ обеспечения его сохранности // Вестник арбитражной практики. 2017. № 4. С. 26. URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=CJI&n=109436&dst=4294967295> (дата обращения: 20.04.2018); Фиошин А.В. К вопросу о совершенствовании правового регулирования ипотеки земельных участков // Юрист. 2012. № 3. С. 16.

Российской Федерации. В связи с данной экономической нестабильностью граждане боятся оформлять ипотеку, в силу того, что просто невозможно предугадать развитие дальнейших событий в государстве. Также банки предлагают высокий первоначальный взнос, в следствии чего из-за невысокого уровня зарплат, население не может претендовать на заключение ипотеки, также стоит сказать, что банки в последние годы ужесточают требования к заемщикам, которые хотят получить ипотеку<sup>93</sup>. Не смотря на минусы и проблемы ипотеки желание граждан в приобретении жилья остается неизменным. Потребность в собственном жилье не могут изменить ни политическая ни экономическая нестабильность, чего нельзя сказать о реальной возможности ее оформления<sup>94</sup>.

Итак, государство уделяет огромное количество внимания сфере жилищного строительства, банковской сфере. Приоритетным является предоставление жилья нуждающимся, а также создаются условия, способствующие приобретению жилья с помощью ипотеки, естественным является то, что в данной сфере есть множество недостатков, которые тормозят полноценное развитие. В сфере ипотеки существует достаточное количество нормативно-правовых актов, влияющих на особенности данной сферы, однако в данных актах необходимо подробнее раскрыть некоторые нормы, касающиеся, например, прав и возможностей заемщика, в исключительных случаях давать возможность отсрочить погашение долга, при возникновении непредвиденных жизненных обстоятельств, уточнение перечня данных случаев.

На основании вышеизложенного можно сделать выводы о том, что в практике сегодня сложились несколько проблем в области правового регулирования отношений, возникающих из ипотеки жилых домов и квартир:

1. Проблема, связанная с отсутствием законодательно установленной отсрочки погашения долга по договору об ипотеке. Ситуация является крайне

---

<sup>93</sup> Молодыко К.Ю. О справедливом балансе интересов сторон в потребительском кредитовании // Вестник гражданского права. 2015. № 1. С. 77. URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=CJI&n=84866&dst=4294967295> (дата обращения: 20.04.2018).

<sup>94</sup> Шеншин В.М. Законодательство о накопительно-ипотечной системе требует совершенства // Право в Вооруженных Силах. 2017. № 1. С. 30. URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=CJI&n=103927&dst=4294967295> (дата обращения: 20.04.2018).

несправедливой по отношению к должникам, осуществляющим добросовестно полагающиеся выплаты. В этой связи, полагаем, необходимо Федеральный Закон «Об ипотеке» дополнить статьей 50.1. Отсрочка погашения долга по договору об ипотеке, в которой предусмотреть нюансы предоставления такой отсрочки (кому, на какой срок, при каких условиях и другие).

2. Проблема, связанная с отсутствием определения положений, определяющих ухудшение имущества и уменьшения его стоимости. В этой связи, полагаем, необходимо дополнить статью 29 Федерального Закона «Об ипотеке» примечанием следующего содержания:

«Примечание.

Под ухудшением имущества и уменьшением его стоимости в настоящей статье понимается ухудшение имущества (к примеру, порча отдельных конструктивных элементов, повреждение жилого здания, утрата полезных свойств земельным участком сельскохозяйственного назначения), уменьшение его стоимости (по сравнению с определенной на конкретную дату сторонами в договоре об ипотеке или в последующем соглашении, в отчете об оценке и т.п.).

Судом при разрешении дела могут учитываться в качестве ухудшающих имущество и уменьшающих его стоимость иные факторы, не предусмотренные настоящим примечанием».

На основании изложенного в данной главе, можно сделать вывод, что в России сложилась правовая база по вопросам регулирования отношений, возникающих из договора об ипотеке, которая требует внесения некоторых изменений и дополнений. Правовое регулирование ипотечного рынка становится одной из наиболее сложных и важных задач внутренней политики Российской Федерации. Ипотека – это не только хозяйственный инструмент, но и важнейший правовой институт, а требования субъектов, реализующих и использующих ипотеку многообразны. Однако механизмы рынка, погоня за прибылью очень чутко влияют на правовое регулирование, соблюдение правовых принципов, создавая новые проблемы там, где используемые способы

регулирования, будучи, казалось бы, достаточно дееспособными и приемлемыми для всех, не вполне соответствуют требованиям рынка. Исправить же ситуацию в сфере института ипотеки непросто, поскольку экономической необходимости противостоят политические соображения и группы интересов. Представляется необходимым внести изменения в федеральное законодательство, которые позволят устранить существующие проблемы.



## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В заключении отметим, что нами были выполнены все поставленные в работе задачи, а по итогу достигнута цель. Отдельно отметим наиболее важные историко-теоретические и практические выводы:

1. В целом, ипотека, как институт права имеет глубокую историю. Первые упоминания относятся еще Античности, вовемя существования Древней Греции и Древнего Рима. Впоследствии, сначала перекочевав в европейскую культуру, этот институт в зачаточном состоянии начал появляться и в России. В целом сущность ипотеки остается прежней, основные положения, сформировавшиеся еще в XVIII веке, остаются актуальными и сегодня. Такой институт как ипотека за свое длительное существование, прошел сложный путь, включая активное развитие, а также прекращение своего существования на длительный период. Но несмотря на это, ипотека на сегодняшний день все равно остается востребованной. Увеличивается спрос, улучшается качество обслуживания заемщиков, а также совершенствуются условия получения и оформления ипотечного кредита. Ипотека в настоящее время рассматривается как залог недвижимости квартир, земельных участков, зданий и т.д. Необходимо отметить также, что ипотека имеет значение и для государственного развития, с помощью нее можно решить жилищные проблемы населения, улучшить качество и условия предоставляемых услуг. На данный момент для большинства людей ипотека является единственной возможностью приобрести собственное жилье. Но не все граждане обладают достаточными средствами, чтобы купить жилье. В силу неразвитости цивилизованного рынка съемного жилья, перспектива иметь свое собственное жилье, пусть и приобретаемое в рассрочку, для людей является более привлекательной, чем съем жилья за не малые деньги в частных лиц, без каких бы то ни было гарантий.

2. С теоретической и нормативной точки зрения, современное состояние института ипотеки, можно обозначить следующим образом: 1. Ипотека – это

сдача в залог земли и (или) другого недвижимого имущества в целях получения денежной ссуды – ипотечного кредита (кредита под закладную). 2. Помимо вышеуказанного определения, ипотекой называют способ обеспечения обязательства, когда предметом залога служит недвижимое имущество, а также под термином «ипотека» нередко подразумевается ипотечный кредит или ипотечный договор. 3. Институт ипотеки на сегодняшний день, представляет собой сложное правовое явление, которое регулируется массивом нормативно-правовых актов, рекомендаций и других, в который входят и нормативно-правовые акты, (федеральные законы и другие), и подзаконные акты.

3. На сегодняшний день имеются некоторые теоретические и практические проблемы, связанные с ипотекой земельных участков. При этом следует отметить, что в рамках правового регулирования земельно-ипотечного кредитования существует минимально необходимая законодательная и нормативно-правовая база, регламентирующая порядок ипотеки земель сельскохозяйственного назначения, которая нуждается в упорядоченности и совершенстве правовых норм. Кроме того, привлечению средств долгосрочного кредитования в село препятствует отсутствие должного количества легитимных владельцев земельных участков, получающих предпринимательский доход, позволяющий своевременно и в полном объеме обслуживать ипотечный кредит. Таким образом, только решение целого комплекса экономических, организационных и правовых проблем может сделать перспективу реализации ипотеки земель сельскохозяйственного назначения вполне реальной.

4. На практике сегодня сложились несколько проблем в области правового регулирования отношений, возникающих из ипотеки жилых домов и квартир: 1. Проблема, связанная с отсутствием законодательно установленной отсрочки погашения долга по договору об ипотеке. Ситуация является крайне несправедливой по отношению к должникам, осуществляющим добросовестно полагающиеся выплаты. В этой связи, полагаем, необходимо Федеральный Закон «Об ипотеке» дополнить статьей 50.1. Отсрочка погашения долга по договору об ипотеке, в которой предусмотреть нюансы предоставления такой

отсрочки (кому, на какой срок, при каких условиях и другие). 2. Проблема, связанная с отсутствием определения положений, определяющих ухудшение имущества и уменьшения его стоимости.

На основании вышеизложенного, предлагаем следующее для совершенствования действующего законодательства.

## **1. Предложение об изменении законодательного определения договора об ипотеке**

### **Законодательно не установлено**

В пункте 1 статьи 1 Федерального закона РФ от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» установлено:

«Статья 1. Основания возникновения ипотеки и ее регулирование

1. По договору о залоге недвижимого имущества (договору об ипотеке) одна сторона – залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны – залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными федеральным законом».

### **Недостатки**

Существующее законодательное определение договора ипотеки сформулировано таким образом, что оно противоречит природе самого договора ипотеки (договор особого рода (*sui generis*), а также принципам законодательной техники, согласно которым содержание термина должно соответствовать содержанию определения.

### **Предложение**

Пункт 1 статьи 1 изложить в следующей редакции:

«Статья 1. Основания возникновения ипотеки и ее регулирование

1. Договор ипотеки (залога недвижимости) – это соглашение сторон (являющееся способом обеспечения основного обязательства), по которому

одна сторона – залогодержатель (кредитор по основному обязательству) имеет право в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения основного обязательства, а также в иных предусмотренных законом случаях, получить удовлетворение своих денежных требований из стоимости заранее определенного заложенного недвижимого имущества другой стороны – залогодателя, преимущественно перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными законом».

### **Обоснование**

Данное предложение позволит существующее законодательное определение договора ипотеки сформулировать таким образом, что оно не будет противоречить природе самого договора ипотеки (договор особого рода (*sui generis*)), а также принципам законодательной техники, согласно которым содержание термина должно соответствовать содержанию определения.

## **2 Предложение о нормативном закреплении отсрочки уплаты периодических платежей по договору об ипотеке**

### **Законодательно не установлено**

На сегодняшний день законом не предусмотрено отсрочки периодических платежей по договору об ипотеке.

### **Недостатки**

Отсутствие нормативного закрепленной отсрочки уплаты периодических платежей по договору об ипотеке создает ряд вопросов и противоречий в теории и на практике, несправедливость по отношению к добросовестным должникам, попавшим в тяжелую жизненную ситуацию.

### **Предложение**

Федеральный закон РФ от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» дополнить статьёй 50.1 следующего содержания:

«Статья 50.1. Отсрочка погашения долга по договору об ипотеке

1. По заявлению должника кредитор или суд при наличии уважительных причин вправе отсрочить уплату периодических платежей по договору об

ипотеке на срок до одного года в случае, когда должником является гражданин, находящийся в тяжелой жизненной ситуации, независимо от того, какое имущество заложено им по договору об ипотеке, при условии, что залог не связан с осуществлением этим гражданином предпринимательской деятельности;

2. Определяя срок, на который предоставляется отсрочка уплаты периодических платежей по договору об ипотеке, кредитор или суд учитывает в том числе то, что сумма долга на момент истечения отсрочки, не должна превышать стоимость заложенного имущества по оценке, указанной в отчете независимого оценщика или решении суда на момент окончания срока отсрочки.

Отсрочка уплаты периодических платежей по договору об ипотеке не освобождает должника от возмещения возросших за время отсрочки убытков кредитора, причитающихся кредитору процентов и неустойки.

3. Отсрочка уплаты периодических платежей по договору об ипотеке не допускается, если:

она может повлечь существенное ухудшение финансового положения кредитора;

в отношении должника или кредитора возбуждено дело о признании его несостоятельным (банкротом)».

### **Обоснование**

Вносимое изменение позволит устранить существующие вопросы и противоречия в теории и на практике, а также несправедливость по отношению к добросовестным должникам, попавшим в тяжелую жизненную ситуацию.

## **3 Предложение об определении факторов ухудшения имущества и уменьшения его стоимости**

### **Законодательно не установлено**

Законодательно не установлено положений, определяющих факторы ухудшения имущества и уменьшения его стоимости.

### **Недостатки**

На сегодняшний день отсутствие положений, определяющих факторы ухудшения имущества и уменьшения его стоимости, приводит к возникновению в теории и на практике споров, а также к противоречию принципам законодательной техники (принцип конкретности, определенности формулировок закона (законопроекта); принцип ясности (понятности) и полноты формулировок закона).

### **Предложение**

Статью 29 Федерального закона РФ от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» дополнить примечанием следующего содержания:

«Примечание.

Под ухудшением имущества и уменьшением его стоимости в настоящей статье понимается ухудшение имущества (к примеру, порча отдельных конструктивных элементов, повреждение жилого здания, утрата полезных свойств земельным участком сельскохозяйственного назначения), уменьшение его стоимости (по сравнению с определенной на конкретную дату сторонами в договоре об ипотеке или в последующем соглашении, в отчете об оценке и т.п.).

Судом при разрешении дела могут учитываться в качестве ухудшающих имущество и уменьшающих его стоимость иные факторы, не предусмотренные настоящим примечанием».

### **Обоснование**

Данное изменение позволит установить положения, определяющие факторы ухудшения имущества и уменьшения его стоимости, и тем самым привести к исчезновению в теории и на практике споров, а также к противоречий принципам законодательной техники (принцип конкретности, определенности формулировок закона (законопроекта); принцип ясности (понятности) и полноты формулировок закона).

#### **4 Предложение об устранении противоречия между НПА в области запрета предоставления в пользование третьим лицам заложенных земельных участков для целей, не соответствующих их назначению**

##### **Законодательно не установлено**

В пункте 3 статьи 40 Федерального закона РФ от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» установлено:

«3. Заложенное имущество может быть предоставлено залогодателем в пользование третьим лицам на срок, превышающий срок обеспеченного ипотекой обязательства, либо для целей, не соответствующих назначению имущества, лишь с согласия залогодержателя. В случае выдачи закладной предоставление на этих условиях третьим лицам права пользования заложенным имуществом допускается, если право залогодателя на это предусмотрено в закладной».

##### **Недостатки**

Данное положение способствует нарушению одного из базовых положений гражданского законодательства о земельных участках и земельного законодательства – принципа использования земельного участка по целевому назначению. Более того, сложившаяся ситуация противоречит принципу законодательной техники (непротиворечивость положений нормативно-правовых актов между собой).

##### **Предложение**

Пункт 3 статьи 40 Федерального закона РФ от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» изложить в следующей редакции:

«3. Заложенное имущество, за исключением земельных участков, может быть предоставлено залогодателем в пользование третьим лицам на срок, превышающий срок обеспеченного ипотекой обязательства, либо для целей, не соответствующих назначению имущества, лишь с согласия залогодержателя. В случае выдачи закладной предоставление на этих условиях третьим лицам права пользования заложенным имуществом допускается, если право

залогодателя на это предусмотрено в закладной».

### **Обоснование**

Данное нововведение позволит устранить нарушение одного из базовых положений гражданского законодательства о земельных участках и земельного законодательства – принципа использования земельного участка по целевому назначению, а также принципа законодательной техники (непротиворечивость положений нормативно-правовых актов между собой).

## **5 Предложение об устранении противоречия положений Федерального закона «Об ипотеке» положениям ГК РФ о недвижимости**

### **Законодательно не установлено**

В пункте 2 статьи 63 Федерального закона РФ от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» установлено:

«2. Не допускается ипотека части земельного участка, площадь которой меньше минимального размера, установленного нормативными актами субъектов Российской Федерации и нормативными актами органов местного самоуправления для земель различного целевого назначения и разрешенного использования».

### **Недостатки**

На сегодняшний день существующая редакция пункта 2 статьи 63 Федерального закона РФ от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» входит в противоречие с положениями ГК РФ о недвижимости и судебной практике. Расширительное толкование приведет к коллизии между положениями Федерального закона РФ от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и Федерального закона РФ от 11 июня 2003 года № 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве».

### **Предложение**

Пункт 2 статьи 63 Федерального закона РФ от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» изложить в следующей редакции: «Не допускается ипотека земельного участка, площадь которого



меньше минимального размера, установленного нормативными актами субъектов Российской Федерации и нормативными актами органов местного самоуправления для земель различного целевого назначения и разрешенного использования, за изъятиями, установленными федеральным законом».

### **Обоснование**

Данное предложение позволит устранить противоречие Федерального закона «Об ипотеке» положениям ГК РФ о недвижимости и судебной практике. Расширительное же толкование приведет к коллизии между положениями Федерального закона РФ от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и Федерального закона РФ от 11 июня 2003 года № 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве».

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

### Законы и иные нормативные акты

1. Конституция Российской Федерации, принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 года // Российская газета. – 1993. – № 237.

2. Международный пакт об экономических, социальных и культурных правах (Принят 16 декабря 1966 года Резолюцией 2200 (XXI) на 1496-ом пленарном заседании Генеральной Ассамблеи Организации Объединенных Наций) // Ведомости Верховного Совета Союза Советских Социалистических Республик. – 1976. – № 17. – Ст. 291.

3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2005. – № 1. – Ст. 14.

4. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14 ноября 2002 года № 138-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2002. – № 46. – Ст. 4532.

5. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24 июля 2002 года № 95-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2002. – № 30. – Ст. 3012.

6. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2001. – № 44. – Ст. 4147.

7. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26 января 1996 года № 14-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1996. – № 5. – Ст. 410.

8. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ // Российская газета. – 1994. – № 238–239.

9. Федеральный закон Российской Федерации от 03 июля 2016 года № 361-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты

Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2016. – № 27. – Ст. 4294.

10. Федеральный закон Российской Федерации от 31 декабря 2005 года № 199-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием разграничения полномочий» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2005. – № 14. – Ст. 1651.

11. Федеральный закон Российской Федерации от 20 августа 2004 года № 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2004. – № 34. – Ст. 3532.

12. Федеральный закон Российской Федерации от 11 июня 2003 года № 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2003. – № 24. – Ст. 2249.

13. Федеральный закон Российской Федерации от 14 ноября 2002 года № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2002. – № 48. – Ст. 4746.

14. Федеральный закон Российской Федерации от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» // Российская газета. – 1998. – № 148–149.

15. Федеральный закон Российской Федерации от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1998. – № 29. – Ст. 3400.

16. Федеральный закон Российской Федерации от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1997. – № 30. – Ст. 3594.

17. Закон Российской Федерации от 27 ноября 1992 год № 4015-1 «Об организации страхового дела в Российской Федерации» // Российская газета. – 1993. – № 6.

18. Указ Президента Российской Федерации от 10 июня 1994 года № 1180 «О жилищных кредитах» // Российская газета. – 1994. – № 111.

19. Постановление Правительства Российской Федерации от 30 декабря 2017 года № 1711 «Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и акционерному обществу «Агентство ипотечного жилищного кредитования» на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам), предоставленным гражданам Российской Федерации, имеющим детей» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2018. – № 3. – Ст. 547.

20. Распоряжение Правительства Российской Федерации от 17 ноября 2008 года № 1662-р «О Концепции долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года (вместе с «Концепцией долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года»)» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2008. – № 47. – Ст. 5489.

21. Постановление Правительства Российской Федерации от 21 февраля 2005 года № 89 «Об утверждении Правил формирования и ведения реестра участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих Министерством обороны Российской Федерации, федеральными органами исполнительной власти и федеральными государственными органами, в которых федеральным законом предусмотрена военная служба» // Российская газета. – 2005. – № 42.

22. Постановление Правительства Российской Федерации от 11 января 2000 года № 28 «О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации» (вместе с «Концепцией развития системы ипотечного жилищного кредитования в Российской

Федерации», «Планом подготовки проектов нормативных правовых актов, обеспечивающих развитие системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации») // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2000. – № 3. – Ст. 278.

23. Перечень поручений Президента РФ по итогам заседания Координационного совета по реализации Национальной стратегии действий в интересах детей [Электронный ресурс]. – URL: <http://www.kremlin.ru/acts/assignments/orders/56263> (дата обращения: 03.03.2018).

24. Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов (разработан Минэкономразвития России). Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы КонсультантПлюс.

25. Закон Российской Федерации от 29 мая 1992 года № 2872-1 «О залоге» (утратил силу) // Российская газета. – 1992. – № 129.

26. Указ Президент Российской Федерации от 27 октября 1993 года № 1767 «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России» (утратил силу) // Собрание актов Президента и Правительства Российской Федерации. – 1993. – № 44. – Ст. 4191

27. Указ Президента Российской Федерации от 27 декабря 1991 года № 323 «О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР» (утратил силу) // Ведомости Совета Народных Комиссаров Российской Советской Федеративной Социалистической Республики и Верховного Совета Российской Советской Федеративной Социалистической Республики. – 1992. – № 1. – Ст. 53.

28. Закон Российской Советской Федеративной Социалистической Республики от 24 декабря 1990 года № 443-1 «О собственности в РСФСР» (утратил силу) // Ведомости Совета Народных Комиссаров Российской Советской Федеративной Социалистической Республики и Верховного Совета Российской Советской Федеративной Социалистической Республики. – 1990. – № 30. – Ст. 416.

29. Гражданский кодекс Российской Советской Федеративной Социалистической Республики от 11 июня 1964 года (утратил силу) // Ведомости Верховного Совета Российской Советской Федеративной Социалистической Республики. – 1964. – № 24. – Ст. 407.

30. Гражданский кодекс Российской Советской Федеративной Социалистической Республики от 11 ноября 1922 года (утратил силу) // Собрание узаконений Российской Советской Федеративной Социалистической Республики. – 1922. – № 71. – Ст. 904.

31. Декрет Совета Народных Комиссаров Российской Советской Федеративной Социалистической Республики от 17 мая 1919 года «О ликвидации городских и губернских кредитных обществ» (утратил силу) // Собрание узаконений Российской Советской Федеративной Социалистической Республики. – 1919. – № 8. – Ст. 233.

32. Законы гражданские по новому официальному изданию «1900 года». С объяснениями по решениям Гражданского Кассационного Департамента и общих собраний его с Уголовным, I и II Департаментами Правительствующего Сената [Электронный ресурс] / Сост.: А. Боровиковский. 10-е изд., перераб. – СПб.: Тип. А.С. Суворина, 1901. – 1028 с. – URL: [lawlibrary.ru/izdanie34489.html](http://lawlibrary.ru/izdanie34489.html) (дата обращения: 02.10.2017).

#### Судебная и другая правоприменительная практика

33. Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 19 мая 2009 года № 597-О-О. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы КонсультантПлюс.

34. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17 февраля 2011 года № 10 «О некоторых вопросах применения законодательства о залоге» // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. – 2011. – № 4. СПС «КонсультантПлюс».

35. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 19 апреля 2011 года № 14950/10. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы КонсультантПлюс.

36. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 02 марта 2018 года № 309-ЭС18-77. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы КонсультантПлюс.

37. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 28 сентября 2017 года № 305-ЭС17-5571. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы КонсультантПлюс.

38. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 27 февраля 2017 года № 302-ЭС16-21219. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы КонсультантПлюс.

39. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 25 августа 2016 года № 310-ЭС16-9894. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы КонсультантПлюс.

40. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 06 августа 2013 года № 24-КГ13-4. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы КонсультантПлюс.

41. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 01 мая 2017 года № Ф05-1130/2017. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы КонсультантПлюс.

42. Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 01 ноября 2016 года № 09АП-49285/2016. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы КонсультантПлюс.

43. Решение Арбитражного суда города Москвы от 02 августа 2016 года № А40-46238/16-16-270. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы КонсультантПлюс.

Учебники и учебные пособия

44. Афонина, А.В. Все об ипотеке, получение и возврат кредита / А.В. Афонина. – Саратов: Ай Пи Эр Медиа, 2009. – 165 с.
45. Барихин, А.Б. Большой юридический энциклопедический словарь [Электронный ресурс] / А.Б. Барихин. – М.: Книжный мир, 2004. – 720 с. – URL: <http://lawlibrary.ru/izdanie51574.html> (дата обращения: 09.10.2017).
46. Белоусов, А.Л. Правовые основы ипотечного кредитования: Учебное пособие [Электронный ресурс] / А.Л. Белоусов. – М.: Изд-во МГЮА им. О.Е. Кутафина, 2012. – 111 с. – URL: <https://search.rsl.ru/ru/record/01006583943> (дата обращения: 12.02.2018).
47. Большой толковый словарь русского языка / под ред. С.А. Кузнецова. – СПб.: Норинт, 1998. – 1536 с.
48. Жилищное право: Учебник [Электронный ресурс] / А.И. Комзолов, Н.Д. Эриашвили, Р.А. Курбанов и др.; под ред. Р.А. Курбанова. – М.: Юнити-Дана, 2016. – 527 с. – URL: [www.biblioclub.ru/index.php?page=book\\_red&id=115029&sr=1](http://www.biblioclub.ru/index.php?page=book_red&id=115029&sr=1) (дата обращения: 21.02.2018).
49. Жилищное право: Учебник / А.И. Комзолов, Н.Д. Эриашвили, Р.А. Курбанов и др.; под ред. Р.А. Курбанова. – М.: Юнити-Дана, 2016. – 527 с.
50. Кожевников, В.В. Теория государства и права: Учебник [Электронный ресурс] / В.В. Кожевников, В.Б. Коженевский, В.А. Рыбаков; отв. ред. В.В. Кожевников. – М.: Проспект, 2016. – 464 с. – URL: [biblioclub.ru/index.php?page=book&id=444571](http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=444571) (дата обращения: 23.02.2017).
51. Комментарий к Федеральному закону от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (постатейный) / А.Н. Кайль, И.Ю. Оськина, А.А. Лупу и др. – М.: ЭлКниги, 2014. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
52. Комментарий к Федеральному закону от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (постатейный) / Е.В. Алексеева, Е.Г. Комиссарова, Д.В. Микшис и др. – М.: Проспект. 2016. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».



53. Коммерческое право: Учебник [Электронный ресурс] / Н.Д. Эриашвили, М.Н. Илюшина, П.В. Алексей и др.; под ред. П.В. Алексия. – М.: Юнити-Дана, 2016. – 503 с. – URL: [http://biblioclub.ru/index.php?page=book\\_red&id=115313&sr=1](http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&id=115313&sr=1) (дата обращения: 21.02.2018).

54. Литвинова, С.А. Ипотечное кредитование: Учебное пособие [Электронный ресурс] / С.А. Литвинова. – М.: Директ-Медиа, 2015. – 182 с. – URL: [biblioclub.ru/index.php?page=book\\_red&id=278879&sr=1](http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&id=278879&sr=1) (дата обращения: 10.02.2018).

55. Мавлютов, Р.Р. Финансы, денежное обращение и ипотека: Учебник [Электронный ресурс] / Р.Р. Мавлютов. – Волгоград: Волгоградское науч. изд-во, 2015. – 214 с. – URL: <http://lawlibrary.ru/article2085440.html> (дата обращения: 14.02.2018).

56. Маркс, К. Капитал [Электронный ресурс] / К. Маркс. – М.: Директ-Медиа, 2014. – 1201 с. – URL: [biblioclub.ru/index.php?page=book\\_red&id=271968&sr=1](http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&id=271968&sr=1) (дата обращения: 20.02.2018).

57. Мейер, Д.И. Русское гражданское право: в 2-х частях [Электронный ресурс] / Д.И. Мейер. – М.: Статут, 1997. Ч. 2. – 455 с. – URL: <http://lawlibrary.ru/izdanie6424.html> (дата обращения: 20.02.2018).

58. Ожегов, С.И. Словарь русского языка: ок. 57 000 слов [Электронный ресурс] / Под. ред. чл.-корр. АН СССР Н.Ю. Шведовой. 20-е изд., стереотип. – М.: Рус. яз., 1989. – URL: [slovarozhegova.ru/word.php?wordid=10065](http://slovarozhegova.ru/word.php?wordid=10065) (дата обращения: 21.02.2018).

59. Оксамытный, В.В. Общая теория государства и права: Учебник [Электронный ресурс] / В.В. Оксамытный. – М.: Юнити-Дана, 2015. – 511 с. – URL: [biblioclub.ru/index.php?page=book\\_red&id=117035&sr=1](http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&id=117035&sr=1) (дата обращения: 06.02.2018).

60. Теория государства и права: Учебник / А.С. Пиголкин, А.Н. Головистикова, Ю.А. Дмитриев; под ред. А.С. Пиголкина. 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Юрайт. 2010. – 744 с.

61. Фролов, А.М. Финансы, денежное обращение, ипотека: Учебное пособие [Электронный ресурс] / А.М. Фролов. – Самара: Самарский государственный архитектурно-строительный университет, 2011. – 162 с. – URL: [http://biblioclub.ru/index.php?page=book\\_red&id=143884&sr=1](http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&id=143884&sr=1) (дата обращения: 25.02.2018).

Монографии, лекции, статьи, диссертации и авторефераты диссертаций

62. Алистархов, В. Кредит под залог права аренды недвижимости: нюансы, вызывающие споры [Электронный ресурс] / В. Алистархов // Жилищное право. – 2014. – № 6. – С. 7–17. – URL: <http://lawlibrary.ru/article2333675.html> (дата обращения: 26.02.2018).

63. Афанасьева, С.А. Использование земельных активов для развития ипотеки (на материалах свердловской области) [Электронный ресурс]: Дис. ... канд. экон. наук. – М. 2015. – 152 с. – URL: <https://search.rsl.ru/ru/record/01005564548> (дата обращения: 26.02.2018).

64. Бадулина, Е.В. Развитие правового регулирования государственной регистрации недвижимости в России [Электронный ресурс] / Е.В. Бадулина // Нотариус. – 2017. – № 6. – С. 22–30. – URL: [www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=CJI&n=109562#014497297945097842](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=CJI&n=109562#014497297945097842) (дата обращения: 13.02.2018).

65. Баев, В.Г. Организационно-правовые аспекты совершенствования ипотечного кредитования земель сельскохозяйственного назначения в России [Электронный ресурс] / В.Г. Баев, С.А. Фролов // Современное право. – 2016. – № 8. – С. 86–91. – URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=CJI&n=99128#07007646802004466> (дата обращения: 05.03.2018).

66. Бежан, А.В. Страхование имущества должника как способ обеспечения его сохранности [Электронный ресурс] / А.В. Бежан // Вестник арбитражной практики. – 2017. – № 4. – С. 23–27. – URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=CJI&n=109562#014497297945097842>

ltant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=CJI&n=109436&dst=4294967295 (дата обращения: 20.04.2018).

67. Баянов, С. Раздел квартиры в ипотеке [Электронный ресурс] / С. Баянов // ЭЖ-Юрист. – 2014. – № 32. – С. 5. – URL: <http://base.garant.ru/57512893/> (дата обращения: 26.02.2018).

68. Ваганов, И.В. Как определяется нормальный (естественный) износ имущества в целях применения Гражданского кодекса? [Электронный ресурс] / И.В. Ваганов. Статья подготовлена для СПС КонсультантПлюс. 2018. – URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=CJI&n=107369&dst=4294967295> (дата обращения: 20.04.2018).

69. Головичев, Ю.И. Юридический аспект проблемы доступного и комфортного жилья в России [Электронный ресурс] / Ю.И. Головичев // Социальное и пенсионное право. – 2015. – № 2. – С. 42–47. – URL: [www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=CJI&n=87384&dst=4294967295](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=CJI&n=87384&dst=4294967295) (дата обращения: 17.04.2018).

70. Гусев, А.П. Ипотечное жилищное кредитование: жильё займы [Электронный ресурс] / А.П. Гусев. – Ростов-на-Дону: Феникс, 2012. – 95 с. – URL: <https://search.rsl.ru/ru/record/01005386385> (дата обращения: 14.02.2018).

71. Гусева, Л.Л. Исторический аспект развития ипотечного кредитования [Электронный ресурс] / Л.Л. Гусева // История государства и права. – 2008. – № 5. – С. 24. – URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=CJI;n=27743#04233865194087445> (дата обращения: 12.02.2018).

72. Гучков, В. Обращение взыскания на квартиру [Электронный ресурс] / В. Гучков // Жилищное право. – 2016. – № 5. – С. 101–108. – URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=CJI&n=95935&dst=4294967295> (дата обращения: 19.04.2018).

73. Ефремова, И.А. Проблемы банковского кредитования населения на современном этапе [Электронный ресурс] / И.А. Ефремова // Молодой ученый. – 2014. – № 18. – С. 362–364 – URL: [moluch.ru/archive/77/13310/](http://moluch.ru/archive/77/13310/) (дата обращения: 14.02.2018).

74. Жилищные кредиты, предоставленные физическим лицам-резидентам в рублях. Материалы Центрального Банка Российской Федерации [Электронный ресурс]. – URL: [www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?TblID=4-1&pid=ipoteka&sid=ITM\\_2357](http://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?TblID=4-1&pid=ipoteka&sid=ITM_2357) (дата обращения: 21.04.2018).

75. Забронина, И.А. Ипотечное жилищное кредитование в Российской Федерации: Монография [Электронный ресурс] / И.А. Забронина – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2014. – 73 с. – URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=96516> (дата обращения: 13.02.2018).

76. Зубанов, С.А. Ипотека жилья: состояние, перспективы [Электронный ресурс] / С.А. Зубанов // Социально-гуманитарный вестник Прикаспия. – 2012. – № 4. – С. 94–97. – URL: <http://xn--80aai1dk.xn--p1ai/files/documents/44-redaktor/nauka/zubanov.pdf> (дата обращения: 10.02.2018).

77. Иванов, Г. Каковы особенности договора об ипотеке? [Электронный ресурс] / Г. Иванов // Азбука права: электрон. журн. – 2018. – № 4. – URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=CJI&n=85872#08132992700387025> (дата обращения: 23.02.2018).

78. Ивасенко, А.Г. Земельно-ипотечное кредитование в России: трансформация и механизм регулирования [Электронный ресурс]: Дис. ... док. эконом. наук. – Новосибирск, 2013. – 407 с. – URL: <https://search.rsl.ru/ru/record/01006733951> (дата обращения: 11.02.2018).

79. Ипполитов, А. Ипотека – спаситель экономики? [Электронный ресурс] / А. Ипполитов // БДМ. Банки и деловой мир. – 2016. – № 4. – С. 43–46. – URL: [www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=PBI&n=73689#0013790845270222452](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=PBI&n=73689#0013790845270222452) (дата обращения: 22.02.2018).

80. Кованев, А. Ипотечный кризис в России: сценарии и прогнозы [Электронный ресурс] / А. Кованев // Банковское право. – 2008. – № 6. – С. 3–5. – URL: [lawlibrary.ru/article2085440.html](http://lawlibrary.ru/article2085440.html) (дата обращения: 14.02.2018).

81. Кофанова, Н. Реализация имущества, залог [Электронный ресурс] / Н. Кофанова // Жилищное право. – 2017. – № 2. – С. 61–67. – URL: <http://lexandbusiness.ru/view-article.php?id=8538> (дата обращения: 25.02.2018).

82. Курбанова, О.Э. Проблемы кредитования сельского хозяйства в условиях действия экономических санкций [Электронный ресурс] / О.Э. Курбанова // Молодой ученый. – 2015. – № 13. – С. 421–423. – URL: [elibrary.ru/item.asp?id=23735770](http://elibrary.ru/item.asp?id=23735770) (дата обращения: 03.03.2018)

83. Лепехин, И.А. История становления института залога недвижимости (ипотеки) в отечественном праве [Электронный ресурс] / И.А. Лепехин // История государства и права. – 2012. – № 23. – С. 27–30. – URL: <http://lawlibrary.ru/article2251363.html> (дата обращения: 12.02.2018).

84. Митяев, О. Кризис концепции-2020 [Электронный ресурс] / О. Митяев // МИА «Россия сегодня». – 2008. – URL: <https://ria.ru/analytics/20081002/151815419.html> (дата обращения: 05.02.2018).

85. Мицих, Е. «У нас же ипотека». Жители пригорода Челябинска ждут сноса домов [Электронный ресурс] / Е. Мицих // Журнал «ФедералПресс». – 2018. – 09 апреля. – URL: [fedpress.ru/article/2013894](http://fedpress.ru/article/2013894) (дата обращения: 03.03.2018).

86. Молодыко, К.Ю. О справедливом балансе интересов сторон в потребительском кредитовании [Электронный ресурс] / К.Ю. Молодыко // Вестник гражданского права. – 2015. – № 1. – С. 71–88. – URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=CJI&n=84866&dst=4294967295> (дата обращения: 20.04.2018).

87. Раднаева, Д.Б. Правовое регулирование договора ипотеки: залога недвижимости [Электронный ресурс]: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – М., 2012. – 30 с. – URL: <http://www.lawtech.ru/sites/default/files/avtoref379.pdf> (дата обращения: 23.02.2018).

88. Романова, Г.В. Земельное право: Курс лекций для бакалавров [Электронный ресурс] / Г.В. Романова. – М.: Юстиция, 2016. – 190 с. – URL: [xn--90ahkajq3b6a.xn--2000-94dygis2b.xn--p1ai/zem/zem201.pdf](http://xn--90ahkajq3b6a.xn--2000-94dygis2b.xn--p1ai/zem/zem201.pdf) (дата обращения: 03.03.2018)

89. Попов, М.В. Социальная диалектика [Электронный ресурс] / М.В. Попов. – СПб.: Изд-во Политехн. ун-та, 2014. – 468 с. – URL: <http://www.rpw.ru/lib/sd.pdf> (дата обращения: 06.04.2018).

90. Саблин, М.Т. Покупка квартиры в России: техника подбора, юридической проверки и проведения сделки: Монография [Электронный ресурс] / М.Т. Саблин. – М.: Проспект, 2017. – 557 с. – URL: [biblioclub.ru/index.php?page=book\\_red&id=468762&sr=1](http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&id=468762&sr=1) (дата обращения: 25.02.2018).

91. Саблин, М.Т. Взыскание долгов: от профилактики до принуждения: Монография [Электронный ресурс] / М.Т. Саблин. 4-е изд., испр. и доп. – М.: Статут, 2017. – 496 с. – URL: <https://search.rsl.ru/ru/record/01006737473> (дата обращения: 28.02.2018).

92. Соколов, Д. Банки и застройщики [Электронный ресурс] / Д. Соколов // Банковское обозрение. – 2014. – № 2. – С. 82–86. – URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=PBI&n=207849&dst=4294967295> (дата обращения: 17.04.2018)

93. Стенограмма пресс-конференции губернатора Челябинской области Бориса Александровича Дубровского от 22 августа 2017 года [Электронный ресурс]. – URL: <http://gubernator74.ru/news/gubernator-boris-dubrovskiy-provel-press-konferenciyu-po-itogam-pervogo-polugodiya-2017-21938> (дата обращения: 17.04.2018).

94. Тигранян, А.Р. Некоторые проблемы залога права аренды земельного участка [Электронный ресурс] / А.Р. Тигранян // Гражданское право. – 2017. – № 3. – С. 9–12. – URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=CJI&n=107083&dst=4294967295> (08.03.2018).

95. Тихомиров, К.А. Возникновение и развитие банковских систем [Электронный ресурс] / К.А. Тихомиров // Финансовое право. – 2016. – № 10. – С. 43–48. – URL: [www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=CJI&n=80821#07014447252130842](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=CJI&n=80821#07014447252130842) (дата обращения: 13.02.2018).

96. Федюкова, С. Ипотечный договор, по сути, может быть чем угодно... (Интервью с О. Филачевой) [Электронный ресурс] / С. Федюкова // Жилищное

право. – 2016. – № 7. – С. 69–73. – URL: <http://base.garant.ru/57241344/> (дата обращения: 23.02.2018).

97. Фиошин, А.В. К вопросу о совершенствовании правового регулирования ипотеки земельных участков [Электронный ресурс] / А.В. Фиошин // Юрист. – 2012. – № 3. – С. 14–17. – URL: <http://lawlibrary.ru/article2216613.html> (08.03.2018).

98. Чередникова, А.О. Формирование и развитие земельно-ипотечного кредитования в сельском хозяйстве [Электронный ресурс]: Автореф. дис. ... д-ра юрид. наук. – Воронеж, 2013. – 48 с. – URL: [http://www.vsau.ru/files/cherednikova\\_a\\_o.pdf](http://www.vsau.ru/files/cherednikova_a_o.pdf) (дата обращения: 05.03.2018).

99. Шеншин, В.М. Законодательство о накопительно-ипотечной системе требует совершенства [Электронный ресурс] / В.М. Шеншин // Право в Вооруженных Силах. – 2017. – № 1. – С. 27–32. – URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=CJI&n=103927&dst=4294967295> (дата обращения: 20.04.2018).