

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации  
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение  
высшего образования «Южно-Уральский государственный университет  
(национальный исследовательский университет)»  
Факультет «Экономика, управление, право»  
Кафедра «Социально-гуманитарные и правовые дисциплины»  
Направление подготовки «Юриспруденция»

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ  
Заведующий кафедрой,  
д.ю.н., профессор  
\_\_\_\_\_ С.Г. Соловьев  
« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2020 г.

Правовое регулирование ипотечного кредитования в России

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА

ЮУрГУ – 40.03.01. 2020. 577. ВКР

Руководитель, зав. кафедрой СГиПД  
д.ю.н., доцент  
\_\_\_\_\_ Д.Б. Абушенко  
« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2020 г.

Автор работы  
студент группы МиЭУП-542  
\_\_\_\_\_ М.А. Кулешов  
« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2020 г.

Нормоконтролер  
д.ю.н. доцент  
\_\_\_\_\_ Д.Б. Абушенко  
« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2020 г.

Миасс 2020

## АННОТАЦИЯ

Кулешов. М.А. Правовое регулирования ипотечного кредитования в России –  
– Миасс: ЮУрГУ, МиЭУП-542, 2020 г. –  
98 с., библиограф. список – 150

Выпускная квалификационная работа содержит исследование теоретических и практических вопросов, связанных с правовым регулированием ипотечного кредитования в России. В представленной работе исследованы: история развития ипотечного кредитования; регулирование ипотечных отношений в современной России проблемы теории, Правовые проблемы заключения и оформления договора ипотечного кредитования в России; проблемы, связанные с гражданско-правовой ответственностью всех участников ипотечных правоотношений отношений. В целом можно заметить, что проблема развития системы ипотеки в РФ является очень актуальной в социально-экономическом плане.

Данная работа структурирована и состоит из: введения, двух глав, включающих в себя четыре параграфа, заключения, библиографического списка.

В выпускной квалификационной работе поставлены цели, для достижения которых определены соответствующие задачи. Основной целью работы является изучение теоретических и практических вопросов правового регулирования ипотечного кредитования в современной России.

Выполненная работа отличается новизной, поскольку выявленные в ней правовые пробелы исследуются комплексно. Результатом представленного исследования, является формулирование предложений в действующее законодательство с целью его последующего совершенствования.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	6
ГЛАВА 1 ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ.	
§1.1 История развития ипотечного кредитования.....	10
§1.2 Регулирование ипотечных отношений в современной России: проблемы теории.....	20
ГЛАВА 2 ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ. ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ.	
§2.1 Правовые проблемы заключения и оформления договора ипотечного кредитования в России.....	35
§2.2 Проблемы, связанные с гражданско-правовой ответственностью всех участников ипотечных правоотношений .....	53
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	70
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	80

## ВВЕДЕНИЕ

Актуальность моей темы в ВКР это обеспечения граждан России жилищем по доступным ценам и рассмотреть способы приобретения жилья в наше время, для любой страны это является одним из главных факторов социальной политики.

На мой взгляд, в России этой проблеме уделяется повышенное внимание. Основная роль государства ипотечного жилищного кредитования является, создание понятной и прозрачной системы, повышения доступности долгосрочных кредитов для граждан.

В России состояние экономики оставляет желать лучшего и возрастает роль ипотечного кредитования, в таком случае может помочь продуманная и эффективная программа, она улучшит современное состояние ипотечного кредитования, доступности жилья. Одним из способов решения данной проблемы является долгосрочное ипотечное кредитование, успешное его развития полностью зависит от участия государства.

В настоящее время в нашей стране существует значительный потенциал для развития самих рынков ипотечного кредитования. Способность приобрести жильё наших граждан достигла уровня, который существовал до кризиса 1998 года и подавляющая часть населения нашей страны нуждается в улучшении своих жилищных условий и в приобретении нового жилья.

Ипотечное кредитование это предоставление гражданам долгосрочных кредитов на приобретения жилья под залог самого приобретаемого жилья.

Ипотечное кредитование является важнейшим инструментом кредита и без его развития невозможно представить нормальное состояние рыночной экономики нашей страны.

В России ипотечное кредитование получила широкое распространение не так давно, думаю, что это возможно тем, что ранее почти отсутствовала общая система единой государственной регистрации прав на недвижимость и совершения сделок с ней, развитие ипотеки. В России оно получило очень

активную и поддержку со всех сторон на самом высшем государственном уровне, в администрациях субъектов Российской Федерации создаются оценочные комиссии, а при федеральном правительстве расширяет своё влияние агентство по ипотечному кредитованию.

**Цель** моей выпускной квалификационной работы состоит в полном изучении теоретических и практических вопросов правового регулирования ипотечного кредитования в России в настоящее время.

**Задачи:**

1. Рассмотреть историю развития ипотечного кредитования.
2. Исследовать регулирование ипотечных отношений в современной России: проблемы и теории.
3. Изучить правовые проблемы заключения и оформления договора ипотечного кредитования в России.
4. Выявить проблемы, связанные с гражданско-правовой ответственностью всех участников ипотечных правоотношений.

**Объектом** исследования полностью являются общественные отношения, прогрессирующие в связи с использованием института ипотечного кредитования.

**Предметом** Конституция Российской Федерации<sup>1</sup> исследования являются проблемы ипотечных условий в современных реалиях, изучение практики применения нормативно правовой базы.

Что бы достигнуть поставленные цели, нужно решить следующие задачи: проанализировать содержание и сущность ипотечного кредитования, подробно рассмотреть основные нормы действующего специального и гражданского законодательства, применяемые в реальной практики ипотечного кредитования, рассмотреть самые эффективные и подходящие к современным условиям программы ипотечного кредитования.

---

<sup>1</sup> Конституция Российской Федерации, принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 года // Российская газета. 25 декабря 1993 года.

**Методы исследования.** При разработке выбранной темы я руководствовался принципами, как системность и комплексность проводимого исследования. При этом использовались, как общенаучные, так и частноправовые методы, среди которых в первую очередь следует выделить метод формальной логики, метод толкования закона и права, метод выработки правовых решений.

**Научная новизна** заключается в обосновании теоретических подходов развития ипотечного кредитования в России и в анализе проблем и перспектив развития на современном этапе в области ипотечного кредитования. Научная новизна выпускной квалификационной работы также связана с содержанием сформулированных в ней научных положений и практических рекомендаций по совершенствованию законодательства.

1. Предложение об изменении законодательного определения договора об ипотеке

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

3. Предложение об определении факторов ухудшения имущества и уменьшения его стоимости

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

5. Предложение об устранении противоречия положений Федерального закона «Об ипотеке» положениям ГК РФ о недвижимости организациями по оплате страхования предмета ипотеки, заключении договора страхования жизни и потери трудоспособности заемщика.

**Практическая значимость** данной выпускной квалификационной работы заключается в том, что материалы моего исследования могут быть использованы уже для дальнейшего теоретического исследования договора ипотеки, а также в целях усовершенствования законодательства, регулирующего положения о договоре об ипотеки.

**Структура** данной моей работы состоит из введения, двух глав, включающих четыре параграфа, заключения и библиографического списка. Первая глава посвящается общей характеристике правового регулированию ипотечного кредитования в России. Вторая глава посвящается проблемам правового регулирования ипотечного кредитования перспективам развития.

# ГЛАВА 1 ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ

## § 1.1 История развития ипотечного кредитования

Ипотечное кредитование в России образовалось одновременно с появлением частной собственности на землю и какую-то недвижимость. А в XIII веке появилась сама ипотека, она относится, к возможности вторичной ипотеки на имущества в чужие руки, но, в XVI веке чужие земли стали отдавать в залог.

Рождение ипотеки было впервые 100 лет (1754-1859 годы)

Появления в России ипотеки можно считать 1754 год, именно в то время, по инициативе самого графа Петра Ивановича Шувалова, образовались самые первые государственные кредитные учреждения и назывались они благородные банки. Они были созданы для того чтобы уменьшились процентные деньги по всей стране, как средство борьбы с ростовщичеством и создания сберегательных условий кредитования для землевладельцев.

Самым первым из этих банков был Государственный банк, его преобразовали 1786 году в Государственный банк ссуд, он существовал примерно до конца 1950-х годов. Далее в 1786 году появилась страховая экспедиция это первая организация, которая гарантировала передачу каменных домов, в качестве залога. В 1802 году во времена правления императора Павла первого, создали банк под названием Дочерний банк благородства<sup>2</sup>.

Если коснуться собственности, то абсолютно все банки принадлежали только государству, все зависело от характера их деятельности, они были в принципе основными институтами самого ипотечного кредитования. Кредиты людям из высших слоев населения выдавались под залог земельных участков.

---

<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: 10.03.2020).



Срок, который дворяне могут выбрать это 15, 33 и 28 лет. Также была определена минимальная сумма, она составляла 1500 рублей, но только серебром. К примеру, допустим, что бы увидеть, недвижимость, которая имеет 440 десятых земли и души 32х крестьян еще плюс члены их семей, постройки и фермы стояли тогда 3500 рублей.

Процесс получения кредита был несложным, владелец имущества обращался в Государственный кредитный банк для того что бы взять кредит, а уже специальная комиссия оценила полностью стоимость заложенного имущества. Расчет основывался на стоимости слуховой души примерно 60–80 рублей серебром, в зависимости от площади сельскохозяйственных угодий, принадлежащих недвижимости.

Заложенное имущество тогда составляло примерно 600, 700 человек. Кредит, по мнению историков, всегда будет измеряться десятками рублей во избежание розничных платежей<sup>3</sup>.

До потери эластичности Казначейство играло ключевую роль в предоставлении ипотечных кредитов аристократии. Из них 64% и 78% имеют змеиные головы. Подавляющее большинство кредитов – 81%, государственные благотворительные заказы – 12% пришлись на казну. Доля заемного банка в кредитовании аристократии была совсем и составляла – всего 9%.

Основными клиентами банков тогда были представители аристократии, люди с хорошим достатком при петербургском дворе и самые крупные землевладельцы. Кредиты предоставлялись им без залога, но «под залог его имперского величия». Большие долги появлялись в банках, потому что они не хотели оплачивать счета.

Реальный долг всего дворянства сильно превышал сумму официальных займов в государственных банках, потому что частные кредиторы брали займы и повторно закладывали их. Комитет по банковскому кредиту, основанный в 1856 году, пытался проанализировать зависимость аристократических долгов от экономического положения провинций и сделал вывод: «Долги не зависели

---

<sup>3</sup> Литвинова С.А. Ипотечное кредитование: Учебное пособие / С.А. Литвинова. М.: Директ-Медиа, 2015. С. 5–6.

от экономического положения провинций. Таким образом, некоторые провинции ... скорее, они допустили ошибку при погашении кредитов». В то же время было установлено, что накопление кредитов напрямую зависит от льгот, взносов, концессий и кредитов, предоставляемых провинциям: они использовались для заимствований, но не подлежали погашению. В конце концов, дворянин не мог потерять свое имущество, потому что он унаследовал его на всю жизнь. Он решил продать заложенное имущество несколько раз только тогда, когда не мог получить кредит. Более того, разрушенная недвижимость оказалась намного дешевле заложенной недвижимости. На самом деле, не было обратной связи между инвестором и должником в системе кредитования недвижимости. Средства, размещенные физическими лицами в государственном банке, не относятся к сумме кредитов, обеспеченных имуществом. Стало известно, что государство покрывало большую часть русского дворянства путем кредитования. Конечно, эта «благотворительность» негативно отразилась на состоянии казны. К 1859 году более 7 миллионов крестьян были заложены в Государственном банке и убежищах, а общий долг землевладельцев достиг 425 миллионов рублей.

Император Александр II защитил казну от обвала: декрет от 16 апреля 1859 года и декрет Сената от 01 сентября того же года прекратили кредитование недвижимости у государственных кредитных учреждений. Таким образом, точка в ипотечном кредите.

В начале 1960-х годов был создан Государственный банк России, уставом которого является оживление торговли и производства, то есть развитие операций по учету краткосрочных займов и векселей. На практике банк не имел права проводить долгосрочные операции. Причина такого запрета была очевидна: все заложенные банки обанкротились, а Госбанк был вынужден оплатить обязательства ликвидированных государственных банков. Новая система была создана очень тщательно, с соблюдением правил ликвидности банков: баланс активов и пассивов по срокам погашения. Тогда бы не было долгосрочных кредитов.

Однако никто не мог отрицать их необходимость. Для «длинных» денег нужны были новые типы предприятий (товарищества, акционерные общества), появившиеся в России, жители быстрорастущих городов, дворяне, потерявшие работу после 1861 года. Каждый искал выход из ситуации по-разному. Новые предприятия, такие как железнодорожные акционерные общества, обратились к банкам на национальном и зарубежном рынках капитала напрямую, без посредников, путем выпуска и размещения акций и облигаций. Однако этот вариант был доступен не всем потенциальным заемщикам, большинство из которых нуждались в кредитных организациях. Они начали создаваться по собственной<sup>4</sup> инициативе, что соответствует руководству правительства, принятому для развития различных форм собственности в банковской сфере.

В 1859 году Александр II приказал правительству создать специальную комиссию «людей, которые были хорошо знакомы с состоянием земельных займов и потребностями различных частей империи» для разработки нового типа кредитной организации - земских банков. В то время им пришлось заменить казначейские кредитные структуры, которые находились в процессе ликвидации<sup>5</sup>.

Комиссия решила свою задачу, разработав положение о кредитных союзах. Хотя этот законопроект не получил статуса закона, работа комиссии, опубликованная в 1860–1861 годах, оказала значительное влияние на дальнейшее развитие ипотечного кредитования. Комиссия отдала предпочтение земским банкам, которые являются взаимно ответственными компаниями (обществами с ограниченной ответственностью). Кроме того, была исключена возможность создания ипотечных банков, а не одно предостережение – в форме акционерных обществ.

Золотой век ипотечного кредитования (1861 год – начало двадцатого века). На развитие ипотечного кредитования повлияла потеря импульса:

---

<sup>4</sup> Быстров, Е. Исторический опыт и современное ипотечное законодательство. В книге. Ипотека и ипотека в российском и зарубежном праве. М., 1999. С. 240.

<sup>5</sup> Ивасенко А.Г. Земельно-ипотечное кредитование в России: трансформация и механизм регулирования: Дис. ... док. эконом. наук. Новосибирск, 2013. С. 43.

крестьянам, родившимся в 1861 году, нужен был кредит для покупки земли, государству пришлось снять запрет на долгосрочное кредитование. В результате более 20 миллионов бывших крестьян получили кредиты под 80% стоимости распространения. Деньги были выданы на 49 лет, 6% годовых.

Чтобы обслуживать этот огромный ипотечный рынок, начали создаваться кредитные учреждения с различными формами собственности. Среди них были акционерные и государственные, имущественные и взаимоотношения - все они предоставляли долгосрочные кредиты с частной землей (за городом) и городской недвижимостью (жилье, здания, земля). Таким образом, в России появилась новая система ипотечного кредитования.

Городские кредитные союзы.

Городские кредитные союзы были первыми частными организациями, предоставившими долгосрочные кредиты. Они были созданы при поддержке городских советов, которые давали им кредиты из столицы «для первоначальной покупки».

Первое городское кредитное общество, основанное по инициативе Санкт-Петербургской городской государственной думы, было создано в 1861 году в северной столице. В начале 1861 года была создана комиссия для составления проекта хартии, которая была утверждена и опубликована в Приложении № 67 Сената Санкт-Петербурга в июне того же года<sup>6</sup>.

Согласно уставу, городские кредитные союзы имеют право:

1. Выпускает облигации в форме купонных облигаций
2. Выполнять функции залогодержателя при принятии ипотечного сертификата для обеспечения кредита от заемщика
3. Кредит под залог недвижимости только членам кредитного товарищества

---

<sup>6</sup> Гусева Л.Л. Исторический аспект развития ипотечного кредитования // История государства и права. 2008. № 5. С. 24.

4. продажа заложенного имущества и выполнение всех необходимых мер в случае нарушения заемщиком договора займа путем продажи на открытом аукционе.

Согласно правилам компании, его клиент имел право на вторую ипотеку. Если владелец заложенного имущества неоднократно становился банкротом, требования кредиторов удовлетворялись на основании выслуги лет. То есть после продажи заложенного имущества кредиты выплачивались последовательно (сначала первому кредитору, затем второму и т.д.). Только после того, как все требования по ипотечному кредиту выполнены, должник может выдать векселя, аккредитивы, квитанции и т.д. выполнив свои обязательства.

Все заложенное имущество и факт залога были зарегистрированы в нотариальных конторах районных судов. Подробная инвентаризация каждого имущества включена в земельную книгу (прототип действующего бюро технической инвентаризации). Они также писали об изменениях в правах собственности и ипотечных кредитах для обеспечения кредитов. Государственная регистрация предотвратила мошенничество с недвижимостью и повысила ликвидность выпущенных ценных бумаг.

В то время система обороны была разработана для них. Во избежание подделок бланки облигаций были прикреплены к книгам и вырезаны таким образом, чтобы при выдаче они оставались купонами с соответствующим номером каждой выпущенной ценной бумаги. Все облигации сопровождалась купонным листом. Текст ценных бумаг включает выдержки из устава (на русском и французском языках) об особенностях этих облигаций, гарантиях возврата, своевременной выплате процентов.

Чтобы повысить рыночную ставку облигаций, Министерство финансов по просьбе Санкт-Петербургского городского кредитного общества разрешило Государственному банку предоставлять денежные займы под залог корпоративных облигаций с 1862 года (90 шт. за рубль). Кроме того, было возможно приобрести кредит за свой счет на тех же условиях, что и

государственные процентные ценные бумаги. Начиная с 1863 года, Государственный банк ввел выплату облигаций и купонов, выпущенных в его офисах и филиалах, которые направили свои ценные бумаги в управление компании (получили деньги). Кредитный союз, в свою очередь, компенсировал Государственному банку произведенные платежи.

Масштаб работы Петербургского кредитного общества был огромен. Сразу после утверждения устава были открыты подписки для домовладельцев, которые хотят заложить свою недвижимость. За короткое время этим предложением воспользовались 461 человек (сумма вклада составила 17 миллионов рублей). С момента своего открытия до 1 марта 1911 года компания заложила 9462 объекта недвижимости, сумма кредитов достигла 332 млн. Рублей.

Значительное количество заемщиков, воспользовавшихся услугами Санкт-Петербургского кредитного общества, получили кредиты на строительство домов или промышленных зданий, что способствовало благоустройству столицы. Благодаря активному строительству более трети клиентов кредитного союза превысили стоимость своей недвижимости более чем на 140 миллионов рублей.

По этим кредитам Санкт-Петербургское кредитное общество выпустило облигации, которые сначала выплатили 5%, а затем 4,5%. Их общая сумма составила 670,4 млн. Рублей, большая часть которых была погашена через 49 лет. На 01 марта 1911 года сохранилось 4,5% облигаций с оборотом 347 млн. Руб. – они были обеспечены ипотечными заемщиками на сумму 347,1 млн. Руб. В течение 49 лет было обеспечено превышение гарантий по облигациям. Это показало, что облигации всегда умножаются на сумму полученных срочных платежей (при погашении кредитов).

Чтобы сохранить эту последовательность, петербургское общество было вынуждено прибегнуть к принудительным мерам для получения срочных платежей от заемщиков. Таким образом, в 1863-1911 годы. За этот период

компания продала 1360 ипотечных кредитов на недвижимость, из которых 56,1 млн. грн. был долг в рублях. Их реализация принесла 76,8 млн. руб.

За 49 лет доход петербургского общества составил 49,1 миллиона рублей, а чистая прибыль - 25,5 миллиона рублей.

Система ипотечного кредитования

Конец 19 века был настоящим золотым веком для ипотеки. В то время в России была ипотечная система. Это включает в себя:

Государственные земельные банки: Крестьянский банк (с 1882 года) и Нобелевский (с 1885 года)

Общество взаимного кредитования земель (основано в 1868 году и стало специальным филиалом Нобелевского земельного банка в 1891 году<sup>7</sup>)

10 акционерных земельных банков (основано в 1871 – 1872 году)

36 городских народных банков находятся в ведении городских властей (247 в 1900 году, 319 в 1914 году).

Земский банк Херсонской губернии (с 1864 года)

Недра Тифлисской губернии (1875 год)

Михайловский банк Кутаисской губернии (1876 года)

Местные ипотечные компании на окраине России

По состоянию на 01 января 1885 года всеми ипотечными компаниями выдано более 21,7 тыс. Кредитов на сумму 537,8 млн. руб. В то же время в залоге находится 42,8% частных земель.

Ипотека в начале двадцатого века

В начале века ипотечные операции продолжали расти, и ипотека как форма кредита стала широко распространенной: две трети частных землевладельцев стали клиентами земельных банков. Количество микро кредитных компаний значительно растет: если в 1905 году их число превышало 500, то к 1915 году 15 450.

---

<sup>7</sup> Лепехин И.А. История становления института залога недвижимости (ипотеки) в отечественном праве // История государства и права. 2012. № 23. С. 27–28.

За это время цель ипотеки существенно изменится. Если раньше речь шла о развитии промышленного и банковского бизнеса или обмене играми, то в начале 20 века его стали чаще использовать в сельском хозяйстве. Значительная часть кредитов была потрачена на покупку земли (30% купленной земли и 50% земли, проданной дворянством, прошли через Банк). К 1915 году территория хозяйств, приобретенных при посредничестве Крестьянского банка, превысила стоимость земли, заложенной в Нобелевском банке.

Ипотека достигла своего пика в 1914 году. В начале 1915 года количество кредитов увеличилось примерно до 508 тысяч, составив 3,342 миллиарда. До рубля площадь заложенных земель составляла 56% частных земель. С точки зрения количества гарантированной земли и количества выданных кредитов большинство банков принадлежало земельным банкам: в 1915 году они предоставили 90% кредитов.

К 1917 году в России уже было 21 континентальный банк, Государственный сельскохозяйственный банк, Нобелевский банк, специальный филиал Государственного дворянского банка и 18 частных банков.

Но Октябрьская революция закончила историю ипотеки - частная собственность была запрещена после революции. Во время национализации банки были закрыты, а кредитные отношения централизованы. К концу 1918 года ипотечное кредитование перестало быть доступным. Точка его развития была установлена постановлением Совета народных комиссаров от 17 мая 1919 года «Об упразднении городских и губернских кредитных союзов». В результате понятие «ипотека» было забыто более 70 лет назад.

Ипотека<sup>8</sup> в настоящее время была восстановлена только в начале 1990-х годов, когда они получили законодательную поддержку в 1998 году, когда был издан Федеральный закон «Об ипотеке (ипотеке недвижимости)». С 2005 года рынок ипотеки в России вступил в период активного роста: в течение года было выдано кредитов на сумму 30 миллиардов рублей. Более 200 банков «заболели» идеей ипотечного кредитования, разработали собственные программы, а их

---

<sup>8</sup> Афонина А.В. Все об ипотеке. М.: Омега-Л, 2006. С. 176.



портфели ипотечных кредитов составили 1,5 миллиарда тенге. Больше чем рубль. Таким образом, вопрос количества был решен, вопрос качества остался, что означает массовое «производство».

Однако эти планы были сорваны из-за экономического кризиса 2008-2010 гг. - Сжигая неоплаченные кредиты, банки начали ужесточать требования к заемщикам: они повысили процентные ставки, сократили кредитные программы без предоплаты и ужесточили требования по страхованию обеспечения. Однако волна экономического кризиса потрясла рынок, и в начале 2011 года ипотека вышла на следующую стадию своего развития.

Сегодня ипотека характеризуется двумя характеристиками: слияния и поглощения. Первое невидимо: ипотечные банки тесно сотрудничают с застройщиками, риэлторами и брокерами. Второе замечено только в попытке применить установленные и единые стандарты, поэтому в своей 250-летней истории российская ипотека прошла долгий путь с препятствиями: массовое развитие сопровождалось постепенными запретами.

На основании моих исследований можно сделать **вывод** по первому параграфу и выделить несколько этапов развития ипотечного кредитования.

#### **Этапы развития ипотеки**

1 этап 1754 – 1859 года становление и развитие.

2 этап 1859 – 1861 года прекращение долгосрочного кредитования после указа императора Александра второго.

3 этап 1861 – 1917 года бурное развитие в ходе которого в России появилась разветвленная кредитная система.

4 этап 2005 год по настоящее время возрождение ипотеки и развитие его правового института

#### **Тенденции истории развития ипотечного кредитования.**

Сегодня ипотека имеет две характеристики: интеграция и унификация. Первое видно невооруженным глазом: ипотечные банки тесно сотрудничают с застройщиками, риэлторами и брокерами. Вторая возникает и проявляется только

в попытках внедрения общих стандартов, поэтому российская ипотека прошла сложный путь с препятствиями в своей 250летней истории: массовое развитие периодически прерывается запретами. В зависимости от этого в ее летописи можно выделить несколько этапов.

**Перспективы** развития ипотечного кредитования напрямую связаны с развитием сценария глобального кризиса. Коммерческая деятельность кредитных организаций и заемщиков обещает вернуться в прежнее состояние после окончания кризиса. Большинство экономических экспертов говорят, что новый раунд внутренних ипотечных кредитов следует ожидать не ранее, чем через полтора года. Это в основном связано с кредитоспособностью банков, а также с необходимостью доверия заемщиков и кредиторов в текущей экономической ситуации. Годовой уровень инфляции и материальное благосостояние населения имеют решающее значение для возрождения ипотеки.

## § 1.2 Регулирование ипотечных отношений в современной России: проблемы теории.

Ипотека регулируется гражданским законодательством, и федеральными законами и общепринятыми правилами. Ипотека - это ответственность по недвижимости, наложенное в качестве способа обеспечения ответственности залогодателя перед держателем в соответствии с соглашением об обязательствах. Ипотека основывается на федеральный закон № 102 «Об ипотеке (закладной)». На основании этого закона, ипотека появляется на основании соглашения между двумя сторонами кредитором и должником, о денежном обязательстве, как способ<sup>9</sup> гарантирования возврата денежных средств от должника заемщика к кредитору. В отношении недвижимости

---

<sup>9</sup> Единый государственный реестр недвижимости – государственный информационный ресурс, содержащий данные об объектах недвижимости на территории Российской Федерации.

становится ипотека, поэтому порядок и требования к оформлению ипотеки прописаны в положениях Федерального закона РФ №. 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Недвижимость, на которое возложена ипотека, остается в собственности и в пользовании ипотеки (должник по обязательству), однако право распоряжаться этой недвижимостью можно не в полном объеме и возможно только с разрешения залога (кредитора). Ипотека - это обременение, наложенное на недвижимое имущество, которое подлежит обязательной государственной регистрации (в соответствии с новыми требованиями Единого гос. реестра - Единого государственного реестра имущества). Ипотека может включать квартиры, дома, комнаты, землю и бизнес.

Требования к недвижимости, которая может быть предметом ипотеки, содержатся в Статье 5 Федерального закона №. 102. Помимо показанного списка, они включают объекты гражданских прав, указанные в Статье 130 Гражданского кодекса Российской Федерации: это жилые дома и квартиры, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат, коттеджей, садовых домов, гаражей и другие здания, которыми пользуются потребители, главной особенностью которых является прочная связь с земельным участком.

Воздушные суда, морские суда, внутренние суда и космические объекты также могут быть предметом ипотеки, потому что они классифицируются, как недвижимые в соответствии с гражданским законодательством. Изменения федерального закона № 102 является предметом ипотеки с 2016 года Могут быть места на парковке автомобилей. Это довольно новый объект гражданского права, который в соответствии со статьей 1 Градостроительного кодекса РФ является индивидуально определенной частью здания или сооружение, предназначенное только для размещения транспортных средств, которые не ограничено или частично не ограничено зданием или другой оболочкой здания (сооружения) и границы которого описаны в порядке, установленном законодательством о государственной кадастровой регистрации.

Таким образом, после полного хорошего анализа характеристик и общих характеристик имущества, которое является предметом ипотеки, мы можем сделать следующие выводы: это объект недвижимости, определяемый индивидуально со строго определенными пределами и установлено, что является отдельным объектом права и состоит из кадастровой регистрации в качестве недвижимого имущества. И еще, этот объект обязан быть неограниченным в обращении, иметь прочную неразрывную связь с землей (кроме кораблей, самолетов и космических объектов) и должен принадлежать правообладателю на праве собственности или на праве хозяйственного управления.

Ипотека подлежит обязательной гос. регистрации и признается только путем внесения соответствующей записи об обременении объекта недвижимости.

Очень Важным фактом является то, что отсутствие государственной регистрации прав на земельные участки, которые не разграничены государственной собственностью, не является препятствием для залога этих участков. Решение о залоге этих земель принимается местными властями. Эти земельные участки, в соответствии с требованиями Ст. 62.1 Федерального закона №. 102, предназначены для жилищного строительства или комплексной застройки под жилищное строительство и передаются для гарантирования погашения кредита, предоставленного кредитной организацией для строительства этих земельных участков путем строительства инженерной инфраструктуры.

Объект ипотеки не может быть частью имущества, разделение которого невозможно без изменения цели и характеристик использования.

Запрещается закладывать имущество, которое было изъято с рынка, или имущество, которое запрещено взыскать, поскольку целью наложения залога

является исключением этого имущества, если должник не выполняет свои договорные обязательства<sup>10</sup>.

Вопрос правового регулирования ипотечных кредитов является полностью актуальным, так как большинство сделок с недвижимостью осуществляются через ипотеку. Проблемы правовой системы и ипотеки продолжают устойчивыми темпами. Так, в статье Захарова Н.Н.<sup>11</sup> решает проблемы в сфере регулирования ипотеки. Согласно документу, основным назначением ипотеки как гражданского законодательства является метод обеспечения обязательств – точное и строгое выполнение обязательств заемщика своевременно. Земля является наиболее надежным видом собственности, так как она не используется иначе, чем другие виды недвижимости.

Собственность является реальным объектом залоговых отношений. Законодательство устанавливает<sup>12</sup> ряд условий для приобретения и прекращения прав на землю. Однако при рассмотрении споров суды учитывают особенности земельных обещаний, установленных гражданским и земельным законодательством, а также правовую систему собственности. Российское законодательство предусматривает, что гражданско-правовым методом создания ипотеки является гарантийное соглашение (ипотека), на которое может быть выдана дополнительная ипотека. Ипотечный договор должен отражать его основные условия - характер кредита, его оценку, описание, сроки и условия исполнения обязательств по договору. Ипотека – это зарегистрированная гарантия, подтверждающая выполнение обязательств, обеспеченных залогом, правом залога имущества. Таким образом, обеспечение может сочетать в себе характеристики ипотеки и кредитного договора, и в то

---

<sup>10</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>11</sup> Захарова Н.Н. Пояснения к Федеральному закону РФ «Об ипотеке (ипотеке с недвижимостью)» (уточняется). М., 1999. С. 189.

<sup>12</sup> Коваленко Е.И. Актуальные проблемы правового регулирования новейшего института в российском законодательстве: ипотечные ценные бумаги // Гражданское право и процесс. 2005. Вып. 2. С. 280-298.

же время это зарегистрированное имя, которое удостоверяет право собственности его владельца.

Ипотека не выдается, если предприятие заложено как имущественный комплекс, а также, если оно является залогом права аренды имущества. В случае принудительного прекращения права ипотеки возникают определенные юридические трудности. Закон предусматривает два способа прекращения ипотеки: добровольный по требованию залогодателя, а также обязательный по решению суда. В случае принудительного прекращения действия закона об ипотеке решением суда доступ к возвращается на основании заявления заявителя, являющегося заявителем, и подтверждается печатью решения суда о прекращении ипотеки.

Например, в соответствии с решением Валецкого районного суда от 25 декабря 2012 года ипотека была прекращена в пользу ответчика в соответствии с законом о жилищном строительстве. Истец указал на это и обратился в суд с ответчиками. между ответчиком и матерью истца был составлен договор купли-продажи и рассрочка платежа, а залог был оформлен в виде ипотеки в соответствии с законом. Затем стороны достигли полного соглашения друг с другом, но не смогли подать совместное заявление о возврате ипотеки, и ответчик умер. Тогда мать истца умерла. Позже мать актера умерла. Последний обратился за справкой, о праве собственности на дом согласно закону и получил распечатанную справку о доме в виде ипотеки. Истец представил в суд документы, подтверждающие факт полного согласия сторон договора. Согласно закону, ипотека - это продажа товаров, проданных в кредит, с момента передачи покупателю и до тех пор, пока продавец не выполнит платеж, чтобы убедиться, что покупатель выполняет свои обязательства по оплате товара, если иное не предусмотрено договором купли-продажи. Суд рассмотрел обстоятельства договора купли-продажи, который был дополнен жилищным сертификатом, платеж был переведен на банковский счет продавца, в результате чего были выполнены ипотечные обязательства, и ипотека была расторгнута. В этом случае следует отметить, что свидетельство о

наследстве, выданное нотариусом, содержит информацию об обременении в виде ипотеки в соответствии с законодательством<sup>13</sup>.

Таким образом, ипотека может быть установлена в соответствии с требованиями закона и договора залога (ипотека). В обоих случаях это является гарантией обязательств должника перед кредитором, но договор предусматривает возможность взыскания в случае несоблюдения правового режима ипотеки, а ипотека не гарантирует такой возможности по закону. Ситуация, которая предусматривает конкретный аспект взыскания задолженности, но имеет коммерческий или предпринимательский характер, требуется по закону, и закон не требует согласия сторон для залога имущества и автоматически передается в залог против воли сторон. Поэтому следует отметить, что ипотека обязательна по закону. Однако их главный недостаток в том, что на ипотеку невозможно наложить штрафы. Поэтому можно сказать, что они имеют определенный смысл.

В целом, ипотека является одним из методов обеспечения обязательств в гражданском праве, потому что в этом случае безопасность является объектом материального мира – это не банковская гарантия, не гарантия, а ценный актив. Материал, который может быть собран в случае неисполнения должником.

1. Ипотечные отношения носят комплексный характер и представляют собой совокупность юридических и имущественных прав. Сложная и неоднородная структура ипотечных отношений возникает в случае несоблюдения ее основного обязательства не только предоставлять обеспечение, но и выступать в качестве средства защиты и гражданской ответственности.

2. Ипотечные отношения - это правовые отношения между ипотекой и ипотекой, вытекающие из юридического факта ипотеки недвижимого имущества, возникающие при наличии соответствующих субъективных прав и

---

<sup>13</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=CJI&n=85872#08132992700387025> (дата обращения: 23.03.2020).

обязанностей, на основании которых залогодержатель вправе удовлетворить стоимость заложенного имущества для других кредиторов.

3. Недвижимость как объект залога - это материальный объект, который не был изъят из обращения, большая часть которого связана с землей и участвует в гражданском движении как объект особой социальной значимости.

4. Гражданский кодекс Российской Федерации<sup>14</sup> допускает различные ограничения на обращение объектов гражданского права с целью достижения определенных общественно значимых целей, предусмотренных частью 2 статьи. 1 Гражданский кодекс Российской Федерации. Этот потенциал должен быть реализован строго в соответствии с пунктом 3 ст. Реализует статью 55 Конституции Российской Федерации только путем введения соответствующих положений в соответствующие федеральные законы. В противном случае ограничения на ипотеку будут неконституционными.

5. Концессии, ипотека, трасты, аренда, прежде всего, представляют собой субъективные права их владельцев. Они являются внешним бременем для владельца или лица, которое имеет право управлять бизнесом, что, в свою очередь, накладывает определенные ограничения на собственность или другие законы о собственности. Момент ограничения фактического права на недвижимое имущество, вытекающий из субъективного права (обременения) другого лица, совпадает с моментом возникновения соответствующего субъективного права.

6. Появление поручителя не связано с государственной регистрацией ипотеки как бремени (залога) на владельца залога (управление экономикой). Если в договоре об ипотеке есть залог, но по какой-то причине закладная еще не зарегистрирована, считается, что закладная возникла.

7. Объективный и задокументированный критерий необходим для обеспечения максимальной ликвидации различных поддельных форм для четкого различия между предыдущими и последующими ипотечными кредитами. По размеру этих критериев он соответствует дате государственной

---

<sup>14</sup> Гражданское право. Учебник. В 3 т. Т. 2 / под ред. Е.А. Суханова. М.: Уолтерс Кловер, 2006. С. 572.



регистрации ипотеки. Дата государственной регистрации кредитного договора не может быть использована в качестве такого критерия.

8. При оценке последствий прекращения залога существуют два критерия классификации таких последствий. Первый связан с влиянием на прекращение основного обязательства, второй с уровнем материального удовлетворения кредитора после прекращения залога. Эти критерии взаимосвязаны.

9. С экономической точки зрения различия между существующими ипотечными моделями часто зависят не от общих принципов построения, а от организационных механизмов их реализации. Основой системы ипотечного кредитования (независимо от модели) является совокупность прав и обязанностей сторон в зависимости от вида кредита, обеспеченного недвижимостью.

10. Данные инвентаризационного акта и аудиторского заключения не являются обязательными для определения цены компании как субъекта ипотеки. Соответственно, стороны по договору ипотеки компании не имеют отношения к содержанию вышеуказанных документов и имеют право руководствоваться при определении стоимости компании как имущественного комплекса в соответствии с принципом свободы договора.

Правовая основа кредитования в Российской Федерации основана на положениях Гражданского кодекса. Часть I в 1995 году и в 1996 году. Принятие части II Гражданского кодекса Российской Федерации явилось ключевым шагом в развитии законодательства Российской Федерации в области ипотечного кредитования.

Что касается отчетов по ипотечным кредитам, то в Кодексе изложены общие правила обеспечения кредитов на недвижимость, включая жилищные кредиты; положения о праве собственности на помещения и другие имущественные права; Основы покупки заложенных домов и др. Основные положения Гражданского кодекса Российской Федерации, выдача кредитов и гарантий создали благоприятную правовую среду для всех видов

предпринимательской деятельности<sup>15</sup>. Кроме того, Гражданский кодекс предусматривает принятие дополнительных специальных федеральных законов, регулирующих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также характеристики залога (залог недвижимости).

На основании моих исследований данного параграфа и можно перечислить проблемы ипотечного кредитования связанных с ипотекой и разделить на группы и раскрыть ниже поподробнее, первой проблемой является.

1. Инфляционные проблемы.

2. Проблемы, которые связаны с монополизацией рынка ипотечного кредитования.

3. Проблемы, которые были вызваны в результате нестабильным экономическим состоянием нашей экономики

4. Проблемы, которые связанные с государственными программами помощи и заменяющие привычные вложениями средств

Инфляционные проблемы ипотеки в Российской Федерации

За последнее время уровень инфляции в нашей стране очень сильно снизился, но до стабильной экономики, которую можно видеть в зарубежных развитых странах, нашей стране еще предстоит проделать очень долгий путь, поэтому ту стабильность которую мы хотим в кредитной системе нам ожидать пока вообще не приходится.

Таким образом, получается ипотечный кредит – это продукт, предназначенный не для широких слоев населения, а только для отдельных категории граждан которые имеют хорошую высокооплачиваемую работу.

Проблемы ипотечного кредитования, которые были вызванные нестабильной экономической ситуацией, Ипотечный кредит он представляет собой долгосрочное обязательство, которое может измеряться не днями, не

---

<sup>15</sup> Федеральный закон РФ № 122-ФЗ от 21 июля 1997 года «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (в редакции от 18 декабря 2006 года). Сводное законодательство Российской Федерации. 1997. № 30. Ст. 3594.

месяцами, а десятилетиями, в среднем российские банки дают ипотеки людям примерно на 10-20 лет.

Соответственно, что за это банки требуют как-либо гарантий для себя<sup>16</sup>, да и сами заёмщики должны быть уверены в том, что такое длительное время смогут выплачивать свои займы.

В сегодняшних условиях рыночной ситуацией в стране, когда доходы наших граждан то падают, то возрастают, никто не может давать ни каких гарантий.

Подобные колебания финансовой стабильности среди людей целиком и полностью зависят от скачков мировой экономики.

Поэтому ипотечное долгосрочное кредитование неизменно связано с определёнными рисками. Как обычно банки, что бы хоть как то обезопасить себя и компенсировать свои возможные будущие потери увеличивают свои ставки по кредиту.

В свою очередь заёмщики могут быть защищены только государством и теми законодательными актами, которые применяются в отношении ипотечного кредитования.

Проблемы связанные с государственными программами помощи и альтернативными вложениями средств, эксперты любят говорить в настоящих условиях банки имеют короткие денежные средства, то есть вкладчики предпочитают вкладывать свои депозиты не больше чем на год два, а все остальные расчеты между организациями проводятся с помощью безнала.

И получается, что большая нехватка наличных денег происходит не только в государственных структурах, но и в банковских организациях, так как бюджет пополнять не чем следует активно внедрять другие финансовые инструменты и в данной ситуации альтернативой является разные государственные программы которые поддержат ипотечное кредитование.

Предложение решение проблемы, для этого следует наладить выпуск акций и ценных бумаг, которые в любой момент можно обменять или купить

---

<sup>16</sup> Наумова Л.Н. Ипотечное право: Анализ, критика, рекомендации. М.: ВикторМедиа, 2006. С 240.

или продать и которые должны стать для финансовых организаций на длительное время эффективным финансовым инструментом.

Самое главное в развитии ипотечном кредитовании должно быть заинтересованно наше государство. Банки свою основную прибыль получают за счет разницы предложениям своих средств и их правильным размещением. Ипотека для банков является наименее выгодная так как прибыль ожидается через долгие годы.

В краткосрочных потребительских кредитах банки очень заинтересованы очень, потому что затраты на них быстро окупаются, почти всегда по очень выгодным процентам по кредиту или процентным ставкам.

Если государство не будет участвовать в развитии ипотечного кредитования и вводить, какие ни будь альтернативные и выгодные для населения льготные программы, процесс повышения популярности ипотечного кредитования будет и дальше идти медленными темпами.

Все преимущества, на мой взгляд, для субъектов при ипотечном кредитовании.

Для развития ипотечного кредитования в России можно предложить следующие наиболее благоприятные факторы для людей заёмщиков,

Для людей

1. Разгосударствления жилищного фондами сосредоточение домовладений в личной собственности.

это позволит людям использовать доходы от продажи своего жилья для оплаты взносов за вновь приобретённое жильё.

2. Появление среднего класса это около 15 % населения, то есть слоя населения имеющего высокую платеже-способность и достаточные доходы для обслуживания и возврата своих ипотечных кредитов.

3. Повышение мобильности населения в пределах территории России.

4. Изменение спроса населения на жильё.

5. Рост понимания значимости недвижимости как объекта вложения сбережений, важного условия стабильности жизни и обеспеченной старости.

Для предпринимателей.

6. Разгосударствление строительного комплекса в целом и повышении конкуренции, в том числе иностранных подрядчиков.

7. Сильная заинтересованность в преодолении спада в экономике и это позволит увеличить строительство нового жилья.

8. Стремление к развитию предприятий стройиндустрии и модернизации технологий строительства для обеспечения появившихся потребностей покупателей жилья и усиление конкурентоспособности в соперничестве с подрядчиками и поставщиками из других стран

9. Осознание необходимости понижения цен на строительство при относительном росте качества для повышения доступности жилья и расширения масштабов строительства жилья.

Далее Федеральный закон Российской Федерации от 21 июля 1997 года «О государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним» стал нормативным актом, непосредственно связанным с продажей кредитов на недвижимость. По его словам:

10. Введена единая система регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

11. Государственная регистрация – единственное доказательство применения зарегистрированного закона;

12. Государственная собственность на недвижимость, сделки с недвижимостью, ограничения прав собственности<sup>17</sup> (арест, залог, доверительное управление) подлежат государственной регистрации;

13. На территории регистрации будет создан единый информационный банк;

14. Открытая регистрация прав (информация о зарегистрированных правах на собственность предоставляется по любому письменному запросу физического или юридического лица);

---

<sup>17</sup> Федеральный закон РФ от 30 декабря 2004 года № 218 «О кредитной истории» // Российская газета. 2005. № 2.

15. Государственная регистрация осуществляется органом юстиции, регистрация прав собственности и сделок с ней.

Вторым важным законом стал российский Федеральный закон Российской Федерации «Об ипотеке (ипотеке с недвижимостью)»<sup>18</sup>, принятый в 1998 году. Закон значительно расширяет использование ипотечных кредитов как средства кредитования:

1. Обязательства ипотечного кредитора по обеспечению сохранности заложенного имущества подробно регулируются в течение срока действия ипотечного договора (его обслуживание, ремонт, защита, страхование, защита от жалоб третьих лиц и т.д.).

2. В случае долгосрочной ипотеки передача прав на заложенное имущество лицам, не являющимся залогодержателем (отчуждение, конфискация, реквизиция, передача после реорганизации юридического лица) и последствия различных случаев гарантирования прав третьих лиц;

3. Изменен порядок продажи заложенного имущества, которое признается кредитором, который имеет право приобрести его не только на публичных торгах, но и путем приглашения принять участие в аукционе или аукционе, а также в момент покупки покупателем.

Согласно Федеральному закону №102 «Об ипотеке» (залоге недвижимости), сторона ипотечного договора, являющаяся кредитором обязательства, гарантированного ипотекой, имеет право удовлетворить свои денежные требования по этому обязательству по стоимости ипотечного имущества другой стороны, льготы предусмотрены законом.

Ранее по закону ипотечный договор должен был быть заверен нотариально и зарегистрирован в государстве, и несоблюдение этих правил приведет к недействительности.

Сегодня нотариальное заверение ипотечного договора не является условием для оформления договора. Эти изменения произошли в связи с

---

<sup>18</sup> Федеральный закон РФ от 16 июля 1998 года № 102 «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // Российская газета. 1998. № 137.

принятием Федерального закона от 30 декабря 2011 года. № 216-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон» Об ипотеке (ипотеке с недвижимостью)», вступивший в силу с 1 января 2012 года.

Закон также предусматривает возможность получения ипотечного кредита, т.е. Федеральный закон «Об ипотеке (ипотеке недвижимости)» вводит особый вид ценных бумаг, закладных в гражданском и коммерческом обороте. Приказ Федеральной комиссии по ценным бумагам от 26 февраля 1999 года № 195-р предусматривает, что закладная может использоваться в качестве основного средства для выпуска других ценных бумаг их владельцем или администратором в порядке и на условиях, установленных Федеральной комиссией по ценным бумагам, хотя и законно. На рынке ценных бумаг «не создается ипотечное партнерство.

В настоящее время сложно рассматривать ипотечные кредиты как обычные ценные бумаги, поскольку ипотека не выдается в виде ценных бумаг высокого качества, и в любом случае при покупке ипотеки вам придется изучить конкретные условия облигации и ее обеспечение.

В целях регулирования отношений, связанных с обещаниями недвижимости, основным источником закона являются положения Гражданского кодекса Российской Федерации об ипотеке. Гражданский кодекс Российской Федерации об обязательствах.

Основываясь на моих исследованиях, мы можем сделать выводы по данному параграфу.

Мы рассмотрели регулирования ипотечных отношений, основные вопросы проблемы теории в отношении предметов ипотеки. Их сущность, принципы и условия обращения, ясность перспектив развития, на мой взгляд, отражены в этом параграфе.

В первую очередь развитие ипотечного института - дело будущего. Нынешняя экономическая и правовая ситуация с залогом недвижимости в гражданском обороте - робкий, неопытный и зачастую ошибочный шаг.

В сложившейся ситуации отсутствие столь необходимой информации и экономической и правовой культуры, по сути, приводит к множеству ошибок в сфере обеспечения, что в свою очередь приводит к финансовым потерям и снижает репутацию ипотечной компании, поскольку это очень эффективный метод. Защита прав кредитора при защите источника кредита. Отсутствие такой информации сказывается на деятельности невинных граждан. Однако эта проблема лежит в области уголовного права.

На основании выявленной проблемой, связанной с отсутствием в законодательстве понятия ипотеки, предлагается внести в статью 1 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» текст следующего содержания: «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». Данное предложение позволит более детально регулировать общественные отношения в этой сфере.

Еще следует отметить, что в регулировании ипотечного жилищного кредитования в нашей стране прогнозируются серьёзные положительные сдвиги, они связаны с реализацией мер, направленных на увеличение строительство нового жилья предусмотрено Федеральным закон «Об ипотеке (ипотеке недвижимости)» национального проекта, так как без государственной поддержке многим людям в данных условиях не взять ипотеку и не рассчитаться по уже взятому кредиту.



## ГЛАВА 2 ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ

### § 2.1 Правовые проблемы заключения и оформления договора ипотечного кредитования в России

Интерес к ипотечным кредитам возрос после того, как Правительство Российской Федерации утвердило концепцию развития ипотечных кредитов в России. Вопрос правильной регистрации, оформления и государственной регистрации кредитного договора был актуален.

Пункт 1. Параграф 1 Федерального закона № 102-ФЗ от 16 июля 1998 года предусматривает ипотечный договор, согласно которому одна сторона, залогодатель, являющийся кредитором обеспеченного обязательства, имеет право удовлетворить денежные требования к должнику по данному обязательству из стоимости заложенного имущества. имущество другой стороны - залогодателя, в первую очередь других залогодержателей залогодателя. Таким образом, определение ответственности вытекает из содержания ипотечного договора. В связи с этим необходимо различать понятия «ипотечный договор» и «обязательства, вытекающие из ипотечного договора». Первый - это юридический факт, второй - это правоотношения.

Ипотечный договор, как и любой гражданско-правовой договор, является не только особым юридическим фактом, устанавливающим правовые отношения между сторонами, но и инструментом правового регулирования общественных отношений, основой возникновения ипотечных отношений, определяющим объем прав и обязанностей сторон. действует как регулятор общественных отношений.

Согласно пункту 1 статьи 432 ГК РФ соглашение считается заключенным, если стороны достигли соглашения по всем важным условиям

соглашения. Следует отметить, что существует очень длинный список условий ипотечного договора (залог недвижимости), что немаловажно. Согласно пункту 1 статья 9 Закона «Об ипотеке» классифицирует существо договора и его оценку, содержание, сумму и сроки исполнения основного обязательства, гарантированного ипотекой.

Ипотечный договор распространяется на недвижимость. Понятие недвижимость арт. Статья 130 Гражданского кодекса Российской Федерации<sup>19</sup>.

Таким образом, суть ипотечного договора может заключаться только в том, что можно определить индивидуально. Поэтому здания, являющиеся предметом договора, должны соответствовать характеристикам, в частности функциональному назначению, информации, получаемой в качестве объекта государственной регистрации недвижимости. Ипотечный договор должен содержать название договора, его местонахождение и достаточное описание, чтобы идентифицировать этот предмет, чтобы четко отличать его от аналогичных предметов. Объект договора должен определять не только вид собственности, но и индивидуальные характеристики конкретного объекта, что позволяет изолировать объект ипотечного договора от однородных объектов.

Договор ипотеки должен содержать описание предмета ипотеки. В частности, указывается тип имущества, заложенного по ипотечному договору (жилье, квартира и т.д.). При описании недвижимости наименование предмета залога указывается в справке о состоянии недвижимости, а также в техническом регистрационном документе или кадастровом плане; площадь собственности; местонахождение имущества; условный или кадастровый номер объекта недвижимости.

Нюансов при подписании договора ипотеки очень много, и их нужно внимательно изучать, в случае возникновения судебного спора суд будет смотреть на документы подписанными вами, тем самым мы можем рассмотреть 5 судебных практик.

---

<sup>19</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ // Российская газета. 1994. 137.

1. Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 16 декабря 2014 года № Ф09-8849/12 по делу А76-12681/2010<sup>20</sup>.

Исковые требования истца, признать недействительным пункт доп. соглашения к заключенному договору ипотеки, пункты договора купли-продажи.

Суд решил, что исковые требования были удовлетворены.

Требования были удовлетворены, поскольку ранее возобновленное соглашение о кредитной линии и соглашение об ипотеке были признаны арбитражным судом недействительными. Дополнительное соглашение к договору, а также положения договора купли-продажи недвижимости с ипотекой, продление ранее заключенного договора ипотеки на помещения также недействительны, так как основаны на недействительной сделке.

Следующие судебная практика затрагивает проблему договора залога ипотеки.

2. Определение Верховного Суда РФ от 27 апреля 2015 года № 305-КГ15-3033 по делу № А41-38495/2013<sup>21</sup>.

Исковые требования истца. Пересмотреть в кассационном порядке судебные акты о признании не действительным договора залога (ипотеки).

Суд решил, отказать в передаче дела для рассмотрения судом кассационной инстанции.

Между истцом и банком было заключено соглашение о залоге (залоге) для обеспечения обязательств по договору о не возобновляемой кредитной линии между банком и третьей стороны. В ходе судебного заседания было установлено, что соглашение об открытии не возобновляемой кредитной линии, гарантийное соглашение, а также дополнительное соглашение от имени генерального директора заемщика были подписаны другим неизвестным лицом. Поэтому выводы статей 168, абзаца 2, статей 434,819,820 Гражданского

---

<sup>20</sup> Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 16 декабря 2014 года № Ф09-8849/12 по делу А76-12681/2010. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы КонсультантПлюс.

<sup>21</sup> Определение Верховного Суда РФ от 27 апреля 2015 года № 305-КГ15-3033 по делу № А41-38495/2013. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы КонсультантПлюс.

кодекса Российской Федерации<sup>22</sup> «О недействительности соглашения об открытии кредитной линии судами» являются законными, что означает, что договор залога (залога) является обоснованным. условие - дополнительное соглашение, которое служит для обеспечения выполнения обязательств, установленных основным договором; Если основное соглашение недействительно, ипотечный договор также недействителен. В Законе об ипотечных кредитах (раздел 3 (2), 9), если предмет ипотеки является право аренды, принадлежащее ипотеке, арендованное имущество должно быть определено в договоре об ипотеке как предмет ипотеки. срок аренды.

Ипотечный договор может быть признан недействительным, если его заключение и исполнение нанесли имущественный ущерб кредиторам должника (банкроту), имуществу лица, заключившего сделку; совершение сделок приводит к нарушениям.

3. Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 02 марта 2016 года № Ф08-751/2015 по делу № А32-11077/2012<sup>23</sup> (см. также Определение Верховного Суда РФ от 11 июня 2016 года № 318-ЭС15-6068 по делу А32-14577/2016<sup>24</sup>, которым отказано в передаче для пересмотра судебных актов в порядке кассационного производства).

Исковые требования: Признать договор залога недвижимости (ипотеки) недействительным, применить последствия недействительности сделки.

Суд решил исковые требования удовлетворить.

Должник признан банкротом, конкурсный управляющий обратился с обозначенными выше требованиями в суд. Договор ипотеки признан недействительным, т.к. его заключение влечет за собой причинение имущественного вреда и нарушение баланса интересов кредиторам должника, т.к. ставит одного кредитора (банк) в более преимущественное положение по

---

<sup>22</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996г. № 14 ФЗ (ред. от 18.03.2019г., с изм. от 28.04.2020г.)

<sup>23</sup> Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 02 марта 2016 года № Ф08-751/2015 по делу № А32-11077/2012. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы КонсультантПлюс.

<sup>24</sup> Определение Верховного Суда РФ от 11 июня 2016 года № 318-ЭС15-6068 по делу А32-14577/2016. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы КонсультантПлюс.

сравнению с другими кредиторами в силу положений Ст.334 ГК РФ<sup>25</sup>. Банк, действуя разумно и проявляя требующуюся осмотрительность, не мог не знать о финансовом положении общества, не позволяющем исполнить им денежное обязательство в связи с недостаточностью денежных средств. Договор ипотеки заключен в качестве обеспечения исполнения по всем ранее заключенным между банком и должником кредитным договорам. На момент заключения договора у должника имелась задолженность перед другими кредиторами, которая возникла ранее задолженности перед банком. Заключение договора ипотеки направлено на обеспечения исполнения требований банка в приоритетном порядке в ущерб интересам других кредиторов и может привести к полной или частичной утрате возможности других кредиторов должника получить удовлетворение своих требований.

4. Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 06 августа 2014 года по делу № А45-11177/2010<sup>26</sup>.

Исковые требования, признать договор залога (ипотеки) недействительным, признать недействительными договоры поручительства.

Суд решил скковые требования удовлетворить в полном объёме.

Попытки вступить в оспариваемые сделки признаются как направленные на причинение ущерба в виде увеличения кредиторской задолженности, что противоречит интересам должника и кредиторов, т.е. имеются признаки злоупотребления законом. Банк знал (должен был знать) о незаконном использовании кредитных средств, но в то же время продолжал кредитовать должника. Кроме того, во время оспариваемых сделок было установлено, что они не были обеспечены чистыми активами должника, и в течение некоторого времени у должника был дефицит оборотных средств.

5. Можно ли разделить между супругами обязательство по кредитному договору.

---

<sup>25</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994г. № 51 ФЗ (ред. от 16.12.2019г. с изм. от 12.05.2020г.)

<sup>26</sup> Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 06 августа 2014 года по делу № А45-11177/2010 Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы КонсультантПлюс.

В судебной практике, если суд решает разделить общий долг пары перед банком, бывают случаи, когда один из супругов исключается из задолженности по договору ипотечного кредита, если квартира, приобретенная за счет ипотечного кредита, передается другому.

Рассмотрим еще 1 пример из судебной практики.

Решение Нижегородского автозаводского районного суда по делу № 2-2646.

Заемщик обратился в суд с заявлением об исключении его бывшего супруга из списка должников по договору об ипотечном кредитовании. В обоснование своего требования она объяснила, что, когда она вышла замуж, она и ее муж использовали ипотеку для покупки недвижимости и квартиру, заложенную в банке по договору об ипотеке. После расторжения брака между заемщиком и его бывшим супругом бывший супруг согласился отказаться от своей доли в квартире, приобретенной по ипотечному кредиту, а также отказался погасить кредит по кредитному договору, что подтверждается квитанцией. В суд были представлены доказательства, подтверждающие, что заемщик заплатил. Согласно решению суда, суд постановил разделить общую задолженность супругов по договору займа и исключить ответчика из списка заемщиков по договору займа.

Следует отметить, что эти решения очень редко встречаются в судебных решениях, так как они показывают, что большинство банков предоставляют ссуды под залог и очень ответственны за заемщиков.

Если заемщики выступают в качестве совместных должников в договоре займа, они должны получить согласие банка на передачу займа от одного из супругов другому. Получить такое соглашение от банка практически невозможно, так как наличие совместных должников помогает банку снизить риск невыполнения обязательств по кредитному договору, поскольку банк имеет право требовать обязательства по кредитному договору от всех должников и любых из них. Без согласия банка не допускается внесение изменений в кредитный договор относительно разделения обязанностей по

кредитному договору, так как в этом случае интересы банка будут нарушены. Может оказаться невозможным обратиться в суд с просьбой поделить долги по кредитному договору с солидарными должниками, поскольку эта часть кредитного обязательства, как упоминалось выше, приводит к изменению условий кредитного соглашения без согласия банка.

Далее следует отметить, что в отношении ипотечных отношений, которые не подлежат обязательной государственной регистрации в соответствии с требованиями пункта 1 предварительного договора. 164 ГК РФ. Предметом предварительного договора является не обязательство сторон по недвижимости, а обязательство заключить будущий договор.

В договоре об ипотеке также должны быть указаны права (имущество, аренда и т.д.), Принадлежащие залогодателю, являющемуся предметом ипотеки, а также наименование органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. фиксированные права залогодержателя.

Согласно закону об ипотечных кредитах, предметом ипотечного договора могут быть имущество и имущественные права, которые будут заложены в будущем. В связи с этим следует отметить, что в соответствии с пунктом 3 настоящей статьи возникновение гарантий по основному обязательству не допускается. 11 Ипотечный закон. Это положение позволяет, в частности, гарантировать кредитные соглашения, заключенные для финансирования строительства любого объекта путем привлечения таких объектов, а также банковские кредитные соглашения на строительство индивидуального жилья.

В правоприменительной практике часто возникают споры о несогласии со стоимостью ипотечного кредита. В этом случае суд также должен оценить все обстоятельства, касающиеся фактической стоимости дела на момент продажи, фактической воли сторон при заключении договора и определении стоимости имущества. Во избежание подобных споров необходимо избегать конкретных соглашений о стоимости заложенного товара при заключении соглашения о стоимости имущества и рассмотреть возможность изменения его размера в

зависимости от инфляционных процессов с учетом рыночной стоимости имущества.

Согласно пункту 3 Статьи 9 Закона «Об ипотеке» предусматривает, что оценка предмета ипотеки определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации с согласия залогодателя и залогодателя и указывается в договоре ипотеки наличными.

На основании исследования данного параграфа можно привести несколько проблем и пути их решения:

В статье 5 ФЗ РФ от 30 декабря 2004 года № 218-ФЗ «О кредитных историях» предусмотрено обязательное получение согласия заемщика на представление данных в бюро кредитных историй и получение основной части кредитной истории, содержащей данные о суммах обязательств, судебных спорах по кредиту с данным заемщиком есть недостатки:

В связи с необходимостью получения соглашения база данных по кредитам для физических лиц не содержит информации о значительном количестве кредитов, что увеличивает шансы недобросовестных заемщиков на получение кредитов от нескольких банков. Это связано с тем, что существующая система кредитных бюро не работает в должной мере.

Представляется необходимым ввести примечание в статье 5 ФЗ РФ от 30 декабря 2004 года № 218-ФЗ «О кредитных историях» право кредитора отправлять информацию о кредите в бюро кредитных историй без согласия заемщика и получать информацию об основной части кредитной истории.

Данное нововведение позволит получать кредиторам информацию о кредитах в бюро кредитных историй без согласия заемщика и получать информацию об основной части кредитной истории, что уменьшит шансы недобросовестных заемщиков на получение кредитов от нескольких банков.

2. Статья 19 ФЗ РФ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» устанавливает право на приватизацию, но данное право не распространяется на бывших членов семьи собственника, которые отказались участвовать в приватизации.



Верховный суд Российской Федерации уточнил, что если при приватизации бывший член семьи собственника имеет те же права, что и лицо, которое впоследствии приобрело жилье, но согласилось приватизировать его и отказалось от приватизации, то передача права собственности другому лицу его нельзя выселить, так как он имеет право пользоваться этим жильем. Кроме того, право на такое использование не ограничено. Таким образом, когда Вооруженные Силы Российской Федерации отчуждают жилище, в договоре должно быть указано право такого лица на использование жилища.

#### Недостатки

На сегодняшний день, на практике при отсутствии указания на такое лицо в договоре купли-продажи жилого помещения за счет заемных средств, заключаемом после приватизации, суды признают такой договор незаключенным, а, следовательно, ипотеку не возникшей. Другие суды вселяют данное лицо в предмет ипотеки. Третьи признают договор недействительным.

Таким образом, любое лицо, которое когда-то отказалось от приватизации, может оспорить все последующие договоры, так как не указано в них в качестве лица, сохраняющего право пользования. Поскольку большинство жилых помещений изначально приобретены по приватизации, риск незаключённого договора приобретения жилья за счет заемных средств является в данных случаях системным и препятствует нормальному гражданскому обороту.

Можно предложить внести изменения в абзац 2 пункта 18 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02 июля 2009 года № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации», в котором отразить современное положение гражданского права о добросовестности приобретателя.

Данное нововведение не позволит любым лицам, которые когда-то отказались от приватизации, оспорить все последующие договоры на недвижимое имущество, так как в договоре не указано, что данные лица, сохраняют право пользования жилым помещением.

3. Предложение о закреплении в статью 339.1. ГК РФ положения о регистрации первоначальным залогодержателем предыдущего кредитора

В статье 339.1 ГК РФ установлено:

«1. Залог подлежит государственной регистрации и возникает с момента такой регистрации в следующих случаях:

1) если в соответствии с законом права, закрепляющие принадлежность имущества определенному лицу, подлежат государственной регистрации (статья 8.1);

2) если предметом залога являются права участника (учредителя) общества с ограниченной ответственностью (статья 358.15).

2. Записи о залоге ценных бумаг совершаются в соответствии с правилами настоящего Кодекса и других законов о ценных бумагах.

3. Сведения о залоге прав по договору банковского счета учитываются в соответствии с правилами статьи 358.11 настоящего Кодекса.

4. Залог иного имущества, не относящегося к недвижимым вещам, помимо указанного в пунктах 1 - 3 настоящей статьи имущества, может быть учтен путем регистрации уведомлений о залоге, поступивших от залогодателя, залогодержателя или в случаях, установленных законодательством о нотариате, от другого лица, в реестре уведомлений о залоге такого имущества (реестр уведомлений о залоге движимого имущества). Реестр уведомлений о залоге движимого имущества ведется в порядке, установленном законодательством о нотариате.

В случае изменения или прекращения залога, в отношении которого зарегистрировано уведомление о залоге, залогодержатель обязан направить в порядке, установленном законодательством о нотариате, уведомление об изменении залога или об исключении сведений о залоге в течение трех рабочих дней с момента, когда он узнал или должен был узнать об изменении или о прекращении залога. В случаях, предусмотренных законодательством о нотариате, уведомление об изменении залога или об исключении сведений о залоге направляет иное указанное в законе лицо.

Залогодержатель в отношениях с третьими лицами вправе ссылаться на принадлежащее ему право залога только с момента совершения записи об учете залога, за исключением случаев, если третье лицо знало или должно было знать о существовании залога ранее этого. Отсутствие записи об учете не затрагивает отношения залогодателя с залогодержателем.»

#### Недостатки

Если первый кредитор неправильно зарегистрирован первоначальным залогодержателем, единственный способ изменить ситуацию – опротестовать действия ФРС, признать права залогодержателя нарушенными в суде, прекратить действующую государственную регистрацию и зарегистрировать ипотеку по новой процедуре (с сохранением соответствующих рисков кредитования), что во всех случаях не отвечает интересам заемщика.

В дополнении это влияет и на процентную ставку по договору в сторону увеличения, что опять не в интересах заемщика.

Предлагается внести изменения в статью 339.1. ГК РФ, которые будут касаться уточнения порядка исправления технической ошибки на случай непредставления заявителем каких-либо документов, устанавливая данный процедурный порядок для ФРС.

Данное предложение позволит исправлять ошибки при неправильно зарегистрированном первоначальным залогодержателем, что во всех случаях будет отвечать интересам заемщика. В дополнении это не будет негативно влиять на определение процентной ставки по договору что опять в интересах заемщика.

Принцип оценки залога по соглашению сторон является разумным, так как максимальный баланс интересов контрагентов в этих отношениях может быть достигнут только по соглашению сторон.

Наличие нескольких оценок предмета ипотеки в договоре не является основанием для признания того, что такой договор не заключен. Это объяснение дано в пункте 19 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 28 января 2005 года №

90 «Если возможно определить, какая из сторон согласна на оценку как важное условие заочного соглашения».

Что касается других условий, сумма основного обязательства должна быть исполнена в договоре. Если ипотечный договор не содержит соответствующего договора, залог считается обеспеченным в соответствии с пунктом 1 настоящей статьи в сумме, удовлетворенной на момент удовлетворения требования залогодержателя. Статья 337 Гражданского кодекса Российской Федерации. Следовательно, это условие распространяется на простые категории, то есть его отсутствие в тексте договора не означает, что оно недействительно.

Концепция покупки дома с ипотекой является единственным способом для многих людей купить частный дом. Каждый, кто хочет купить дом, всегда и не далеко, имеет все необходимые средства для их покупки. Итак, если у вас есть часть средств, вы можете подумать о получении ипотеки, которая решит вашу жилищную проблему. Учитывая растущий интерес к ипотечному кредитованию, возникает вопрос, что такое ипотека и что это такое.

#### Понятие и особенности ипотеки

Ипотека - это плата за право собственности на недвижимость. Ипотека - это кредиты под залог недвижимости, т.е. кредиты под залог для погашения кредита. Рассматривая ипотеку как часть экономической системы, необходимо выделить три основные особенности:

1. Залог недвижимости служит средством привлечения финансовых ресурсов, необходимых для развития производства.

2. Ипотека<sup>27</sup> может предусматривать осуществление права собственности на объекты в этих конкретных условиях, когда другие объекты (например, купля-продажа) практически невозможны.

3. Создание фиктивного капитала на основе гарантии использования ипотеки (при выдаче ипотеки от владельца основного, вторичного имущества и

---

<sup>27</sup> Федеральный закон Российской Федерации «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998г. № 102-ФЗ.

т. д. Оборотный капитал увеличивается на величину фиктивного научного капитала).

С экономической точки зрения ипотека является рыночным инструментом владения недвижимостью, где другие виды продаж (покупка, продажа, обмен) являются законными или некоммерческими и могут привлечь дополнительные финансовые ресурсы для реализации нескольких проектов.

В частности, необходимо различать функции ипотечных кредитов и характеристики этого вида кредитов, что дает ему преимущество перед другими методами кредитования.

Функции ипотечного кредитования могут быть созданы следующим образом:

функция финансового механизма привлечения инвестиций в сфере материального производства;

– функция обеспечения возврата заемных средств;

– функция стимулирования оборота и перераспределения имущества;

– другие методы (покупка и продажа и т. д.) не являются экономически осуществимыми или юридически невозможными;

– функция формирования многоуровневого фиктивного капитала в форме ипотеки, ипотечных ценных бумаг.

Особенности использования ипотечного кредита.

Вы можете выделить следующие особенности ипотечного кредита.

1. Обязательство по залогу (недвижимость заложена под покупку).

Это означает, что в случае дефолта заемщика задолженность заемщика перед кредитором будет погашена с последующей продажей дома. Сумма, оставшаяся после погашения кредита, вычитается из расходов, связанных с куплей-продажей жилья, и возвращается бывшему заемщику. Заемщик и все взрослые члены семьи соглашаются освободить заложенную землю при залоге. Ипотечное жилье должно избегать каких-либо ограничений (обременений), никаких других обязательств не должно быть., Срок кредита.

Долгосрочные ипотечные кредиты выдаются на 3 и более лет (желательно на 20-25 лет). В связи с долгосрочностью сумма ежемесячных платежей заемщика уменьшается<sup>28</sup>.

Большинство ипотечных кредитов являются целевыми.

Ипотечный кредит - это банковская операция с относительно низким уровнем риска. Основные требования включают в себя:

– сумма кредита, как правило, не превышает 60-70% от рыночной стоимости приобретаемого имущества;

– сумма ежемесячного погашения кредита не должна превышать 30% от общего дохода заемщика и со заемщика (если такие имеются) за соответствующий расчетный период;

При оценке вероятности погашения кредита, кредитор использует официально подтвержденную информацию о текущих доходах заемщика и со заемщиков.

Эти стандарты и требования призваны снизить риск, как для кредитора, так и для заемщика. Соблюдение определенных стандартов и требований по выдаче и обслуживанию кредитов является основой для надежного функционирования вторичного ипотечного рынка и привлечения средств частных инвесторов в сектор, в том числе посредством ценных бумаг или облигаций, обеспеченных акциями.

Закключаем кредитный договор:

Обязательным условием предоставления ипотечных средств заемщику, является заключение кредитного договора, согласно которому он лично вступает во владение своим имуществом и подтверждает этот факт документами.

Вот основные разделы каждого ипотечного договора.

Части кредитного договора

---

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

Договор об ипотеке состоит из двух частей: ипотека и ипотека. Залогодержатель (т. Е. Те, кто временно обслуживает квартиру или дом, любую недвижимость заемщика) всегда является банком до полного погашения ипотеки соответственно.

Залогодержателем (то есть лицом, согласившимся предоставить в залог свое имущество) является заемщик (или со заемщики). Обе стороны договора должны обладать правоспособностью и правоспособностью.

Если в какой-то момент заемщик не полностью удовлетворен документом, но подписывает его, возврат ни как не возможен.

Так что внимательно прочитайте и обсудите ипотечный договор, прежде чем его подписывать<sup>29</sup>!<sup>30</sup>

Какой должна быть достоверность данных?

1. Предмет ипотеки:

расчетная стоимость. Обратите внимание, что стоимость, указанная в договоре о залоге, будет учтена судом в случае последующего спора.

– реквизиты кредита и кредитного договора: срок, сумма, реквизиты кредитного договора;

– право кредитора на предмет ипотеки (аренда, имущество и т. д.). Кроме того, это право должно быть зарегистрировано в соответствующих государственных органах.

– описание объекта ипотеки: название например «однокомнатная квартира», адрес, изображения и т. д. В целом, эти гарантии не путают информацию с другими;

2. Права и обязанности сторон

– при заключении кредитного договора, ипотечный банк должен уведомить банк о правах третьих лиц на ипотеку (пожизненное использование, долгосрочная аренда и т. д.).

---

<sup>29</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>30</sup> Грудцына Л.Ю. ипотечный кредит. Кредит: разъяснение жилищного законодательства: в соответствии с новым законодательством Российской Федерации.: Эксмо, 2006. С. 368.

Если какие-либо претензии третьих лиц могут возникнуть после подписания ипотечного договора, банк как залогодержатель вправе потребовать досрочного погашения всех кредитных обязательств.

Основной особенностью ипотеки является то, что заложенное имущество недвижимостью заложено (заемщик). Он владеет и использует свое имущество как обычно, он может даже наследовать его, но,

Заемщик может совершать определенные «глобальные» действия только с согласия ипотечного банка с заложенным имуществом (продажа, аренда, передача, передача в хозяйственную собственность дарение и т.д.).

Нарушение этого пункта может вновь привести к досрочному расторжению кредитного договора по инициативе банка и банк будет прав.

В этом случае срок передачи имущества третьему лицу не должен превышать срок ипотеки.

По сути, сам ипотечный договор заключается в каждом банке по стандартной системе и, как правило, не вызывает неприятных сюрпризов для заемщика. Однако примите во внимание человеческий фактор и на всякий случай внимательно прочитайте несколько раз ипотечное соглашение от начала до конца.

На основании моих исследований по данному мы можем сделать вывод и выделить несколько этапов развития ипотечного кредитования.

Существуют следующие этапы ипотечного кредитования:

1. предварительный (объяснение основных условий кредита клиенту, предоставление списка документов для получения кредита);
2. сбор и проверка информации о клиенте и соответствующей информации;
3. оценка возможности возврата кредита;  
принятие решения по кредиту (сумма, срок, процентная ставка, порядок погашения)
4. кредитная операция;
5. обслуживание кредитных операций;



## 6. закрытие кредитной сделки.

Большое внимание уделяется государственной поддержке в сфере ипотечного кредитования. Помощь Государства из государственного бюджета на покупку жилья (система целевых субсидий) предоставляет субсидии гражданам, которые не имеют достаточного дохода для получения ипотечного кредита по стандартным банковским соглашениям для бесплатной оплаты первоначального взноса по ипотечному кредиту и, следовательно, сокращения необходимой суммы кредита.

Создание системы ипотечного кредитования не только ускорит решение важной социальной проблемы повышения уровня жизни населения, но и окажет в первую очередь положительное влияние на макроэкономическую обстановку в нашей стране за счет оживления жилищного строительства и даст хороший сильный толчок для восстановления экономики.

Для создания и развития системы долгосрочного ипотечного кредитования необходимо решить следующие задачи:

- совершенствование законодательной и нормативной базы, обеспечивающей выполнение обязательств по ипотечному кредитованию, в первую очередь - создание четкой процедуры взимания сборов по предмету ипотеки и освобождение неплательщиков ипотечных кредитов;

- создание и внедрение универсального механизма обеспечения долгосрочных внебюджетных финансовых ресурсов в государственном секторе;

- создание инфраструктуры, обеспечивающей четкий и надежный механизм регистрации сделок с недвижимостью и прав, а также процедуры доступа к этой информации для всех участников рынка ипотеки;

- с другой стороны, налоговая поддержка со стороны граждан, осуществляющих рефинансирование со стороны коммерческих банков - ипотечных заемщиков и инвесторов;

- создание равных условий для свободной открытой конкуренции между субъектами ипотечного рынка;

– создание механизмов социальной защиты заемщиков от неравномерных действий банков-кредиторов, а также их социальная адаптация в процессе переселения в случае невозможности возврата ранее привлеченной ипотеки.

В случае кризиса тем, кто хочет получить ипотеку, следует тщательно взвесить все за и против решения, прежде чем идти в банк. Кредит выдается на десятилетия, а не на 2-3 года. Полная уверенность в том, что вы сможете совершать платежи в это время, может стать основанием для заключения ипотечного договора.

Разъяснение нормативной базы, регулирующей деятельность кредитных организаций в сфере ипотечного кредитования, управления и рефинансирования.

Мы привели и проанализировали в этом параграфе ряд проблем в законодательстве и предложили возможные пути их решения, например:

1. На основании выявленной проблемы, связанной с отсутствием существующей системы кредитных бюро, предлагается внести в статью 5 ФЗ РФ № 218 от 30 декабря 2004 года «О кредитных историях» право отправлять информацию о кредите в бюро кредитных историй без согласия заемщика и получать информацию об основной части кредитной истории. Это позволит сделать более действенной и эффективной данную систему.

2. В связи с выявленной проблемой, касающейся отсутствия бессрочной приватизации для лиц, которые ранее отказались от приватизации, предлагается внести изменения в Постановление Пленума ВС РФ, где необходимо учесть современные положения гражданского права, касающиеся добросовестности приобретателя. Связано это с тем, что любое лицо, которое когда-то отказалось от приватизации, может оспорить все последующие договоры, так как не указано в них в качестве лица, сохраняющего право пользования. Поскольку большинство жилых помещений изначально приобретены по приватизации, риск незаключённого договора приобретения жилья за счет заемных средств является в данных случаях системным и препятствует нормальному гражданскому обороту.

3. В связи с выявленной проблемой, касающейся правильности определения залогодержателя при наличии технических ошибок при регистрации залога. Для этого предлагается внести изменения в статью 339.1. ГК РФ, которые будут касаться уточнения порядка исправления технической ошибки на случай непредставления заявителем каких-либо документов, установить данный порядок в документах ФРС. Это предложение позволит исправить порядок технических ошибок.

## § 2.2 Проблемы, связанные с гражданско-правовой ответственностью всех участников ипотечных правоотношений.

Данный параграф предназначен для рассмотрения возникновения гражданско-правовой ответственности субъектов ипотечных отношений с долгосрочной ипотекой.

Мои исследования подтверждают, что эта проблема является комплексной, если стороны не выполняют должным образом или нарушают свои обязательства по соответствующему договору или соглашению об обеспечении и существует гражданско-правовая ответственность.

В случае ипотечного кредита это может быть существующий объект или незавершенное строительство. Ипотека – это существующее или заложенное имущество, либо жилье, либо квартира в процессе строительства. В этом случае, конечно, основными договорами являются договор займа или договор займа и договор ипотеки для обеспечения их реализации. Поскольку в нем сочетаются кредитные и ипотечные отношения, необходимо учитывать основной договор и обеспечение, поскольку они взаимосвязаны и, по сути, представляют собой единые гражданские отношения, поскольку они сочетают кредитные и ипотечные отношения (эти отношения совершенно естественны, учитывая вторичный характер гарантии). будет). Таким образом, эти

соглашения устанавливают определенные права и обязанности сторон, участвующих в ипотечном кредитовании.

Своевременное предоставление кредита является обязанностью кредитора, подписавшего кредитный договор. Чтобы проверить платежеспособность потенциального заемщика, кредитор проводит тщательную проверку, когда банк принимает решение о выдаче ипотечного кредита. Кроме того, банк оценивает вероятность погашения кредита, анализирует уровень платежеспособности потенциального заемщика, кредитоспособность и достаточность собственных средств для оплаты первоначального взноса. уровень покупки жилья, гарантия кредита. Кроме того, банк оценивает не только состояние клиента, но и его готовность погасить кредит и кредитную историю.

В пункте 4 ст. 54.1 имеет императивный стандарт, согласно которому не допускается внесудебное восстановление жилья, связанное с имущественными правами физических лиц.

Также пункт 2 ст. 821 Гражданского кодекса Российской Федерации предоставляет заемщику право отказаться от принятия кредита полностью или частично, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми документами или условиями кредитного договора. В этом случае заемщик обязан уведомить кредитора о досрочном отказе от кредита.

Если стороны не выполняют свои обязательства должным образом или не выполняют их вообще, одним из последствий является привлечение виновного к гражданской ответственности. В связи с этим стало привычным разделять обязанности сторон в соответствии с их основными обязанностями и имущественными правами. Например, ответственность по договору займа может распространяться как на заемщика, так и на кредитора. Ответственность заемщика представляет собой дополнительное денежное бремя, связанное с выплатой начисленных процентов по просроченному кредиту. Размер процентов основан на статье 395 Гражданского кодекса Российской Федерации и, как правило, увеличивает договор в размере, определяемом интересами

банка. Это также относится к ответственности по кредитному договору. Размер ответственности за просрочку заемщика определяется ставкой дисконтирования банковских процентов, начисленных кредитору на дату фактического погашения, независимо от уплаты процентов, предусмотренных кредитным договором.

Кредитор также может быть привлечен к ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств. В частности, договор может предусматривать вашу ответственность за необоснованный отказ в предоставлении займа, его выдачу в небольших суммах или нарушение договора. Помимо оплаты затрат (процентов), виновная сторона может полностью возместить другой стороне ущерб, причиненный неисполнением или ненадлежащим исполнением договора, если этот вид ответственности не устраняет его. В соответствии с пунктом 1 статьи 821 Гражданского кодекса Российской Федерации заимодатель вправе отказать в выдаче займа заемщику полностью или частично, если имеются обстоятельства, прямо указывающие на то, что сумма, переведенная заемщику, не будет погашена в срок.

Специальная ответственность по договору может быть наложена за ненадлежащее не законное использование полученных средств или уменьшение (утрату) обеспечения. Если условие предполагаемого использования кредита не выполнено или заемщик нарушает «контрольные» права кредитора, последний имеет право требовать досрочного исполнения соглашения и начисления процентов по нему, если иное не предусмотрено соглашением<sup>31</sup>.

Кроме того, виновная сторона может быть привлечена к ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, вытекающих из ипотечного соглашения. Поскольку ипотечные отношения являются односторонними правовыми отношениями, вытекающими из договора об ипотеке, залогодатель несет ответственность только перед залогодателем,

---

<sup>31</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.

поскольку залогодатель обязан совершать определенные действия в пользу другой стороны, и последняя имеет исключительное право требовать этого. Особенность ипотечных отношений заключается в том, что удержание должника, ответственного за конфискацию имущества по договору по ипотечному договору, предусматривает расторжение ипотечного договора, поскольку это приводит к расторжению ипотечного договора, и поэтому основным договором является заем или кредит. Следовательно, штраф должен быть признан единственным способом воздействия на недобросовестного заемщика. Значит, следовательно, исходя из стоимости идеальной собственности, все требования кредитора удовлетворяются законом или соглашением.

Статья 50 Закона об ипотеке предусматривает, что законодательный орган принимает заложенное имущество за неисполнение или ненадлежащее исполнение основного обязательства. Неисполнение обязательства характеризуется неисполнением действий, совершенных должником, и неполучением выгод, полученных кредитором. Согласно договору займа или договору об ипотеке, ипотека обязана производить ежемесячные платежи (основная сумма и использованные проценты).<sup>32</sup> Следовательно, основная цель этого обязательства остается недостижимой, поэтому неисполнение ипотечного соглашения следует рассматривать как неуплату долга в течение периода, указанного в соглашении, в котором возникло основное обязательство. Следует отметить, что традиционная классификация нарушений договора часто включает нарушение договора, и договор об ипотеке не является исключением. Обычно должник с гарантийным обязательством прекращает производить платежи, когда большая часть долга была выплачена кредитору. Закон не устанавливал четких критериев для четкого дисбаланса, и решение этого вопроса оставалось на усмотрение суда, в каждом случае его внутреннее доверие. Еще одной причиной взыскания является невыполнение заемщиком своих обязательств. В ипотечном договоре такие неэффективные показатели

---

<sup>32</sup> Наумова Л.Н. Ипотечное право: Анализ, критика, рекомендации. М.: Виктор Медиа, 2006 С. 240.

часто признаются как частичное погашение долга, неуплата процентов, пени, процентов. В этом отношении разница между неисполнением и плохим исполнением отражается в сумме требований, которые кредитор может предложить должнику не по своей вине. В случае неисполнения обязательства основное обязательство погашается путем вложения имущества должника. В случае неисполнения обязательств должника, помимо дополнительных обязательств, вытекающих из нарушения обязательств, основным обязательством остается его физическое исполнение.

Исходя из судебных практик, можно привести 5 примеров.

1. Апелляционное определение Верховного суда Республики Бурятия от 03 июня 2013 года по делу номер 33-1265<sup>33</sup>.

Банк обратился в суд с просьбой взыскать сумму кредита и вернуть заложенную квартиру.

Суд удовлетворил иск банка о взыскании суммы кредита. Он отказался забрать имущество, потому что для этого не было никаких оснований. На основании представленных доказательств, а также выписки, запрошенной судом и Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - Единый государственный реестр юридических лиц или Рос. реестр), суд пришел к выводу, что оспариваемая квартира не нарушает права третьих лиц. Таким образом, он не может быть исключен в качестве залога.

2. Апелляционное определение Московского городского суда от 08 мая 2013 года по гр. д. № 11-16851<sup>34</sup>.

Заемщик – физическое лицо рассматривает дело о взыскании своей задолженности с суда, документы о погашении ипотеки. Применительно к ст. 352 ГК РФ и ст. Статья 25 Федерального закона об ипотеке гласит, что он выполнил все свои обязательства по сделке, поэтому бремя снимается

---

<sup>33</sup> Апелляционное определение Верховного суда Республики Бурятия от 03 июня 2013 года по делу номер 33-1265. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы КонсультантПлюс.

<sup>34</sup> Апелляционное определение Московского городского суда от 08 мая 2013 года по гр. д. № 11-16851. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы КонсультантПлюс.

совместным заявлением заемщика (залогодателя) и кредитора (залогодержателя).

Тот факт, что обе стороны заключили соглашение о прекращении ипотеки, не означает первоначального прекращения кредита. Письмо банка о том, что заемщик не имеет задолженности и что есть основания для погашения ипотеки, не является достаточным доказательством того, что заемщик выполнил свои обязательства перед банком.

Тематическое исследование: дело высокого уровня было завершено по апелляции. Прежде всего, суд первой инстанции, изучив письмо уполномоченного лица банка от должника об отсутствии кредитной задолженности, считает, что он полностью подтверждает отсутствие задолженности заемщика по ипотечному кредиту перед банком. Учитывая, что банк вместе с заемщиком обратился в Рос. реестр с просьбой вернуть закладную, суд окончательно подтвердил этот вывод. Только вышестоящий суд пришел к противоположному выводу с теми же аргументами: стороны могут принять решение о расторжении ипотечного договора, который не прекращает автоматически кредитный договор.

Суд решил, после проведения расчетов суд взыскал сумму займа с заемщика по кредитному договору, несмотря на то, что у банка было официальное письмо из Федерального реестра, подтверждающее отсутствие такого займа. В то же время суд указал в письме, что доказательств погашения задолженности было недостаточно. Таким образом, только финансовые документы (выписка по счету, квитанции и другие документы)<sup>35</sup> могут подтвердить отсутствие задолженности.

Значит, ипотечные записи могут быть погашены без обязательств. Однако это не освобождает заемщика от погашения кредита.

---

<sup>35</sup> Брагинский М.И. Комментарий к Федеральному закону Российской Федерации «Об ипотеке (ипотеке недвижимости)». Инфра М, 1999г. С.302 .



3. Определение Санкт-Петербургского городского суда от 20 июня 2012 года № 33-7739/2012<sup>36</sup>.

Спор сторон заключается: залогодателем является лицо, которое не погасило кредит из-за изменений в состоянии заложенного имущества в течение срока действия ипотечного договора (увеличенного в связи с продлением срока ипотеки), причем в ипотечный договор не вносились изменения. Собственность не возможна из-за недействительности ипотечного договора.

Гражданин заключил со сторонами договор об ипотеке с целью обеспечения договора об ипотеке - залог двухэтажного дома и обязательство предоставить его местонахождение. За длительный срок действия договора заемщик-залогодатель построил здание и увеличил площадь дома. В результате строительных работ обеспечение существенно изменилось. Когда пришло время собирать деньги и собирать залог (после того, как заемщик не выполнил свои обязательства по погашению кредита), владелец недвижимости начал утверждать, что ипотечный договор больше не действует, поскольку залог уже изменился. Но в договоре об ипотеке изменений не было.

Суд решил руководствуясь вышеуказанной позицией, суд не поделился ошибками владельца заложенного имущества. Банк удовлетворил иск суда, взыскивая сумму кредита и взыскивая штраф за земельный участок.

Суд руководствуется Федеральным законом «Об ипотечных кредитах», учитывая замечания в информационном письме Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 28 января 2005 г. № 90 «Пересмотр практики арбитражных судов по ипотечным спорам». Согласно этим интерпретациям, изменение обеспечения в течение срока действия ипотечного соглашения не означает физическую или юридическую смерть обеспечения в смысле параграфов. Стр. 3 ст. 1. Статья 352 Гражданского кодекса Российской Федерации предусматривает прекращение залога. Ни

---

<sup>36</sup> Определение Санкт-Петербургского городского суда от 20 июня 2012 года № 33-7739/2012. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы КонсультантПлюс.

Гражданский кодекс Российской Федерации, ни Федеральный закон «Об ипотеке» не требуют внесения изменений в договор об ипотеке для описания и оценки формы ипотеки и регистрации этих изменений в целях сохранения действительности договора об ипотеке.

4. Кассационное определение Саратовского областного суда от 09 августа 2011 года по делу № 33-4014<sup>37</sup>.

Суть спора: залогодатель считает, что невозможно заложить единственный дом людей. Особенно, если человек, живущий в закладной, умер. Или он является - несовершеннолетним.

Сын решил попробовать свои силы в предпринимательстве и получил кредит в банке. В качестве гарантии он дал квартиру, где он и его родители жили. Его родители не возражали. Когда несчастный заемщик объявил дефолт по кредиту и банк начал требовать его погашения, а также сын и его родители, которые выступили в суде с просьбой вернуть ипотеку, стали доказывать, что заложенная квартира была единственным домом. Кроме того, в течение этого времени несовершеннолетний был зарегистрирован и проживал в квартире, за которой ухаживали родители заемщика.

Все эти обстоятельства не помешали суду не только взыскать сумму займа с заемщика, но и взыскать это единственное жилище. Высший суд счел это решение законным и обоснованным.).

Закон допускает взыскание на любое жилье, заложенное по ипотечному договору, включая один дом. Закон не связывает штрафы с лицами, зарегистрированными в жилье. Закон также допускает выселение всех лиц, зарегистрированных в жилищном фонде. Однако, принимая во внимание конкретные обстоятельства дела, суд может отложить исполнение приговора, если имеется соответствующее заявление заинтересованных сторон. К примеру, решение о выселении.

---

<sup>37</sup> Кассационное определение Саратовского областного суда от 09 августа 2011 года по делу № 33-4014 Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы КонсультантПлюс.

5. Апелляционное определение Суда Ханты-Мансийского автономного округа - Югры по делу № 33-5429/2013г<sup>38</sup>.

Заемщик обратился в суд с просьбой внести поправки в кредитный договор, чтобы определить долю общей суммы задолженности по обязательствам по ипотечному кредиту между банком и его бывшей женой и распределить обязательство по погашению суммы кредита по ипотечному кредиту.<sup>39</sup> Представитель банка частично не признал требования заемщика о внесении изменений в кредитный договор и солидарная ответственность заемщиков по кредитному договору не меняется на общую, поскольку это существенно нарушает интересы банка.

Суд первой инстанции отклонил иск к заемщику, учитывая, что банк попросил заемщика определить долю в общей сумме задолженности по ипотечному кредиту и изменил условия кредитного договора, что не является основанием для доли. Не было никакой ответственности вместо солидарного обязательства перед банком. Судебная коллегия оставила в силе решение суда первой инстанции

Принимая это решение, суд обосновывал положения закона тем, что заемщик может потребовать от банка изменить условия кредитного соглашения в суде только в случае существенного нарушения вышеуказанного соглашения. Поэтому, если банк добросовестно выполняет условия кредитного соглашения, невозможно внести изменения в кредитную документацию без согласия банка.

Поэтому в таком юридическом случае заемщиков можно попросить обратиться в суд с просьбой разделить долг между супругами, а не делить долг по кредитному договору. В этом случае односторонние изменения не вносятся в кредитную документацию, права банка не нарушаются, а супруга основного заемщика имеет право получить часть денег, полученных по ипотечному кредиту, от другого супруга. Эта компенсация может быть получена как в виде

---

<sup>38</sup> Апелляционное определение Суда Ханты-Мансийского автономного округа - Югры по делу № 33-5429/2013 г Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы КонсультантПлюс.

<sup>39</sup> Понка В.Ф. Развитие ипотечного кредитования в России // Актуальные вопросы государства и права на рубеже веков. Тезисы доклада. М. 2000г. С. 174-178.

имущества, так и наличными. Но в любом случае бывшие заемщики должны обсуждать споры, идти на уступки и договариваться друг с другом.

В судебной практике часто бывают случаи, когда банк вынужден обратиться в суд, получить кредит по кредитному договору, получить кредит из-за задержек с ежемесячными платежами,<sup>40</sup> а заемщики нарушают график платежей, который является неотъемлемой частью кредитного соглашения.

ипотечное кредитование

В случае ненадлежащего хранения заложенного имущества, нарушения правил продажи заложенного имущества, а также принудительного изъятия заложенного имущества государством, залогодатель вправе потребовать досрочного исполнения страховых обязательств залога, и если это требование не выполнено, восстановление заложенного имущества, даже если оно обеспечено залогом, выполняется правильно, независимо от того, кому принадлежит обязательство.

На основании исследования данного параграфа можно привести несколько **проблем** и пути их **решения**:

1. При применении на практике статьи 956 ГК РФ возникает проблема, связанная с тем, что в случае ипотечного страхования залогодержатель имеет право на получение страхового возмещения независимо от того, кто назначен бенефициаром, тогда как в случае страхования жизни такого правила не существует. В этой связи, необходимо внести изменения в статьи 956 ГК РФ и установить обязанность залогодателя, заемщика страховать жизнь и потерю трудоспособности, если иное не будет предусмотрено подписанным договором. Это позволит положения, когда данный вид страхования, будет представлять интересы заемщиков, которые будут защищены, и в случае, например, получения инвалидности смогут исполнить свои обязанности как должника. В случае же смерти заемщика, его наследники освобождаются от долгового бремени и возможной потери жилья.

---

<sup>40</sup> Проскурин А.Г. Разработка законодательства об ипотечных кредитах // Правовые вопросы строительства. 2006. №2. С. 26-28.

2. В статье 329 ГК РФ обнаружена проблема, которая связана с тем, что на сегодняшний день создан прецедент для предъявлений претензий к банкам в связи с отказом заемщиков принимать на себя обязанность по договору страховать свою жизнь и здоровье на случай потери трудоспособности.

Для исправления сложившейся ситуации предлагается внести изменения в статью 329 ГК РФ и установить обязанность заемщика страховать жизнь и потерю трудоспособности, если иное не будет предусмотрено подписанным договором. Это позволит чтобы на практике данный вид страхования являлся элементом защиты интересов заемщиков, которые будут уверены в том, что обязательство будет исполнено, даже в случае получения ими инвалидности. В случае смерти заемщика, его наследники освобождаются от долгового бремени и возможности потери жилья.

3. На основании выявленной проблемы, касающейся недостаточной защищенности страхователя со стороны государства, в рамках исполнения долгового обязательства.

Эту проблему можно решить и внести изменения в ст. 343 Гражданского кодекса и установить права кредитора на заключение договоров страхования и выплату страховых платежей за счет поручителя, заемщика, в том числе установление права требовать эти расходы в размере требований (ст. 343 Гражданского кодекса, ст. 3, 31 Федерального закона от 16 июля 1998 года) № 102-ФЗ «Ипотека (залог недвижимости)». Это изменение будет актуально для закладных в ипотечном покрытии, где страхование – требование закона «Об ипотечных ценных бумагах».

Право на возврат заложенного имущества может быть использовано залогодержателем только в случае немедленного отказа от исполнения обязательств по ипотеке, а также в случае неисполнения такого требования в течение срока, указанного в договоре.

На юридическом уровне в настоящее время существует две процедуры восстановления безупречного имущества - по решению суда и без обращения в суд. Чтобы этого не произошло, ипотека должна быть обязательна в

соответствии с правилами подсудности и юрисдикции в случаях, указанных в Гражданском процессуальном кодексе Российской Федерации.

В пункте 4 ст. Статья 54.1 Закона «Об ипотечных кредитах» запрещает внесудебным лицам накапливаться в принадлежащих им домах.

Важное в ст. Статьей 55.1 Закона «Об ипотечных кредитах» является заключение договора об обеспеченном ипотечном обязательстве. С момента одобрения судом взаимного<sup>41</sup> соглашения залогодержатель учитывает измененные обязательства должника.

Продажа заложенного имущества является еще одним шагом в урегулировании претензий залогодателя по стоимости заложенного имущества.

Согласно пункту 2 ст. Статья 78 Закона «Об ипотеке» предусматривает, что заложенный или выброшенный дом или квартира продаются в форме аукциона или открытого тендера, организованного судебными приставами, с указанием местонахождения заложенного имущества. Организатор обязан представить предложения не позднее, чем за месяц до их публикации в официальном периодическом издании исполнительного органа соответствующего субъекта Российской Федерации, с указанием даты, времени, места проведения аукциона, начальной цены продажи имущества для продажи в соответствии с настоящей статьей. 350 ГК РФ определяет суд. Первоначальная стоимость продажи заложенного имущества должна быть определена в каждом случае, когда суд решит конфисковать заложенное имущество. Начальная цена продажи заложенного имущества может быть определена соглашением между залогодержателем и залогодержателем по этому вопросу в рамках ипотечного договора, который начинается. Продажа заложенных товаров на открытом аукционе гарантирует продажу их максимального объема. В этом заинтересован не только кредитор, но и должник, поскольку, если стоимость заложенного имущества превышает сумму требований кредитора, разница должна быть возвращена должнику.

---

<sup>41</sup> Савина А.А. О перспективах ипотеки в России // Юрист. 2005. № 1. С. 40–44.

По крайней мере, два покупателя должны подать заявку. Желаящие принять участие в предложении должны внести депозит в размере, условиях и порядке, указанных в этом предложении.

Победителем является самая высокая ставка на аукционе. В день получения предложения это лицо и организатор подпишут протокол об их результатах. В течение пяти дней после аукциона победитель должен оплатить сумму, на которую было приобретено заложенное имущество. В течение пяти дней после ввода цены покупки организатор аукциона должен заключить договор купли-продажи с этим лицом. Это соглашение является основанием для внесения необходимых записей в Единый реестр прав собственности<sup>42</sup>.

Благодаря ст. 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Федерального закона 29 194-ФЗ от 29 декабря 2004 года, изменений в заложенном жилье можно избежать, даже если они действительны для постоянного жилья, заемного или построенного в кредит (заемные средства). отсутствие. В прошлом процесс ипотечного кредитования был затруднен, поскольку проблемы, связанные с долгосрочным переселением людей, живущих в ипотечном доме или квартире, долгое время оставались нерешенными из-за лишения права собственности на такие объекты. Закон об ипотеке также позволял эвакуировать ипотечного кредитора и членов его семей, проживающих в многоквартирном доме или квартире, если такое жилье или квартира были заложены в соответствии с договором об ипотеке или юридически обязательным договором об ипотеке. Однако на практике, если купленный дом или квартира не являются единственным подходящим местом для постоянного проживания, заемщик и проживающие с ним люди могут быть выселены.

Таким образом, положения статьи 78 Закона об ипотечных кредитах практически не реализуются из-за отсутствия соответствующих процессуальных норм, нарушающих основы развития ипотечного

---

<sup>42</sup> Шеншин В.М. Законодательство о накопительно-ипотечной системе требует совершенства // Право в Вооруженных Силах. 2017. № 1. С. 30. Доступ из СПС КонсультантПлюс.

кредитования. Этот стандарт значительно увеличил риск для кредитных организаций и заставил их выдавать ипотечные кредиты только на покупку второго дома. Это не позволило подавляющему большинству людей, которые не имеют собственных домов или хотят улучшить свои жилищные условия, получить ипотечные кредиты.

Основываясь на моем анализе этого раздела, мы можем сделать **вывод**.

Нет сомнений, что ипотечное кредитование является необходимым инструментом экономического развития. Таким образом, это помогает решать социальные проблемы. Не у всех есть возможность купить участок земли, дом, квартиру или часть квартиры - комнату, где можно получить наличные. Это требует огромных сбережений и является очень длительным процессом, учитывая доходы населения и стоимость недвижимости. Следует признать, что институт ипотечного кредитования еще не полностью сформирован, но, несмотря на принятие законодательства, дискуссии и дебаты среди ученых продолжаются, и государство принимает необходимые меры. Однако невозможно привнести опыт других стран в чистом виде в российскую ситуацию<sup>43</sup>. Критический анализ и адаптация к местным условиям требуются при использовании зарубежного опыта. Например, американская ипотечная система показала свои недостатки. Нельзя забывать о национальных традициях российского государства и важности нерешенных социально-экономических проблем.

Было отмечено, что ипотечная система находится в зачаточном состоянии и ее размеры очень малы по всей стране. Несмотря на то, что все секторы населения заинтересованы в рынках ипотеки и жилья, средний потребитель все еще мало знает об ипотеке. В СМИ нет полностью доступной медиа базы. В то же время очевидно, что высокий статус нацпроекта заставляет вести тематическую прямую информационную работу по всем каналам.

---

<sup>43</sup> Головичев Ю.И. Юридический аспект проблемы доступного и комфортного жилья в России // Социальное и пенсионное право. 2015. № 2. С. 45. Доступ из СПС КонсультантПлюс.



Без государственной поддержки рынка ипотеки многие люди не смогут решить свои жилищные проблемы. Необходимо разработать упрощенные правила и стандарты погашения ипотеки для определенных категорий населения. Очень важно, чтобы государственная адресная жилищная помощь была неотъемлемой частью социальной и жилищной политики государства. Он не может быть выдан независимо от регулирования государственной системы жилищной ипотеки. Правительство Российской Федерации создало Агентство по ипотечному жилищному кредитованию для рефинансирования ипотечных кредитов. Необходимо постоянно увеличивать уставный капитал и его региональных операторов, а также объем государственных гарантий на полномочия и гарантии организаций-членов федерации по обязательствам региональных операторов.

В России и для всех участников ипотечного рынка необходимо решить вопросы стандартизации и стандартизации документов, возможно, с постепенным переходом на национальный рынок. Государство принимает необходимые меры для развития рынка ипотеки, например, возможность реструктуризации ипотечного кредита сроком на один год и использование материнского капитала для погашения ипотечного кредита с 1 января 2009 года. В декабре 2008 года был принят ряд законов для поддержки ипотечной системы и развития рефинансирования ипотеки.

Конкретные и конкретные правовые положения о кредитных отношениях изложены в специализированном законе «Об ипотеке (ипотеке недвижимости)». Форма ипотечного договора - это недвижимость, определенная в этой Статье. 130 ГК РФ и ст. Пункт 5 Закона «Об ипотеке». Считается, что закладная может быть оформлена на основании права собственности на залогодержателя или на основе хозяйственного ведения. Согласно закону об ипотечных кредитах, право аренды также может быть в договоре об ипотеке. Гарантия права аренды недвижимости как вида ипотеки не указана в Гражданском кодексе Российской Федерации.

Ипотечные кредиты характеризуются разнообразными отношениями, основой которых являются кредит или договор займа и договор ипотеки.

В случае ненадлежащего исполнения или даже неисполнения своих обязательств возникает гражданско-правовая ответственность. В связи с этим стало привычным проводить различие между основными обязательствами сторон и ответственностью в соответствии с правом собственности. Кроме того, залогодержатель имеет право конфисковать заложенное имущество. Сбор может быть судебным или внесудебным. Если лицо является собственником квартиры, штраф может быть наложен только в соответствии с пунктом 4 статьи 54.1 Закона об ипотеке. Права кредитора защищены, так как должника можно выселить, даже если он живет один.

Таким образом мы привели и проанализировали в этом параграфе ряд проблем в законодательстве и предложили возможные пути их решения, например:

1. При применении на практике статьи 956 ГК РФ возникает проблема, связанная с тем, что в случае ипотечного страхования залогодержатель имеет право на получение страхового возмещения независимо от того, кто назначен бенефициаром, тогда как в случае страхования жизни такого правила не существует. В этой связи, необходимо внести изменения в статьи 421 ГК РФ и установить обязанность залогодателя, заемщика страховать жизнь и потерю трудоспособности, если иное не будет предусмотрено подписанным договором. Это позволит положения, когда данный вид страхования, будет представлять интересы заемщиков, которые будут защищены, и в случае, например, получения инвалидности смогут исполнить свои обязанности как должника. В случае же смерти заемщика, его наследники освобождаются от долгового бремени и возможной потери жилья.

2. В статье 329 ГК РФ обнаружена проблема, которая связана с тем, что на сегодняшний день создан прецедент для предъявлений претензий к банкам в связи с отказом заемщиков принимать на себя обязанность по договору страховать свою жизнь и здоровье на случай потери трудоспособности.

Для исправления сложившейся ситуации предлагается внести изменения в статью 329 ГК РФ и установить обязанность заемщика страховать жизнь и потерю трудоспособности, если иное не будет предусмотрено подписанным договором. Это позволит чтобы на практике данный вид страхования являлся элементом защиты интересов заемщиков, которые будут уверены в том, что обязательство будет исполнено, даже в случае получения ими инвалидности. В случае смерти заемщика, его наследники освобождаются от долгового бремени и возможности потери жилья.

3. В связи с выявленной проблемой, касающейся несения кредитором расходов на защиту заложенного имущества в случае недобросовестного исполнения обязательств должником, предлагается внести изменения в ст. 343 ГК РФ и установить право кредитора на заключение договора страхования и выплату страховых платежей за счет поручителя, заемщика, в том числе права требовать эти расходы в размере требований. Это изменение будет актуально для закладных в ипотечном покрытии, где страхование – требование закона «Об ипотечных ценных бумагах».

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Как показал мой анализ, проведенный в выпускной квалификационной работе, ипотечное кредитование имеет более двухсот лет своего первоначального развития в нашей стране. Это было сделано городскими кредитными обществами и земельными банками, которые предоставляли кредиты под залог недвижимости не наличными, а облигациями. Рассмотрение исторического процесса формирования залоговых форм позволило определить, какие факторы влияли на его формирование, выявить определенные тенденции развития гарантий и их характеристики.

Таким образом, мы выяснили что, ипотека является стеном или резервной копией, которая полностью соответствует цели ипотечной системы: предотвращение рисков, связанных с установлением прав на недвижимость. Действительно, в современной жизни термин «ипотека» относится к залогоу недвижимости под кредит.

Схема ипотечного кредитования может быть представлена следующим образом. При кредитовании клиента банк заключает договор займа (основной) и договор ипотеки (дополнительный), предоставляя в залог определенные объекты недвижимости, рыночная стоимость которых обычно превышает сумму займа. Кроме того, оно остается собственностью залогодержателя - он является клиентом банка. Заложная недвижимость также может быть заложена. Развитие жилищной ипотеки в России сегодня ограничивается несколькими факторами:

- ограниченный уровень платежеспособности населения.
- Недостаточные объемы некачественного жилищного строительства

Низкие темпы развития и совершенствования законодательства о недвижимости и несоответствия норм. Например, понятно, насколько важно земельное законодательство для развития рынка жилья слаборазвитый рынок жилья и жилищная инфраструктура. Традиционными участниками рынка жилья

являются строительные компании, банки, производители строительных материалов, страховые компании, агентства недвижимости и экспертизы. Однако в России технологическая схема взаимодействия этих структур еще не опробована, в результате – общая система не очень эффективна, затраты на транзакции слишком высоки; психологические факторы, основным из которых является национальная идентичность большинства населения – нежелание жить в долг;

Необоснованное количество административных барьеров, с которыми сталкиваются заемщики и ипотечные компании. Поэтому только строительные компании должны получить как минимум 40 разрешений и разрешений на регистрацию нового проекта из-за высоких затрат; высокие процентные ставки, поэтому большинство россиян не могут использовать ипотеку для решения своих жилищных проблем;

непрозрачные источники доходов граждан;

неразвитость организационной, технологической и финансовой инфраструктуры в ипотечной системе. Сбербанк, государственное агентство по ипотечному кредитованию, а также другие операторы будут в полной мере решать вопросы жилищного кредитования, и конечной целью ипотеки является создание эффективного механизма обеспечения населения доступным жильем.

Таким образом, принимая во внимание все вышесказанное, можно сделать вывод, что покупка домов в современной России, другими словами, проблематична. По мнению ряда экспертов, для увеличения количества заявок на ипотеку необходимо снизить процентные ставки по кредитам ниже «психологического» барьера на 10% и упростить процедуру получения ипотеки.

Поэтому перспективы развития системы ипотечного кредитования требует решения ряда ключевых задач: совершенствование нормативно-правовой базы для обеспечения исполнения ипотечных обязательств; а также можно предложить создать и внедрить универсальный механизм, который обеспечит получение долгосрочного внебюджетного финансирования в

государственном секторе; создание инфраструктуры, обеспечивающей четкий и надежный механизм регистрации сделок и прав собственности, а также процедуры доступа к этой информации для участников рынка ипотеки; налоговые льготы, с одной стороны, для граждан, которые получили ипотечный кредит, с другой стороны, для коммерческих банков - для ипотечных кредиторов и инвесторов, которые предлагают рефинансирование коммерческим кредитным банкам; создание равных условий для свободной конкуренции между субъектами ипотечного рынка; формирование механизмов социального регулирования заемщиков в процессе переселения заемщиков из незаконных действий банков-кредиторов, а также в случае невозможности погашения ранее полученных ипотечных кредитов; совершенствование нормативной базы, регулирующей деятельность кредитных организаций в области выдачи, поддержки и рефинансирования ипотечных кредитов; создание нормативной базы для использования новых финансовых инструментов (ценных бумаг) для привлечения долгосрочных ресурсов в этой области;

Следует помнить, что ипотечное кредитование является одним из самых проверенных в мировой практике и надежных способов привлечения внебюджетных инвестиций в жилищный сектор. Это ипотека, которая позволяет согласовывать интересы населения – в улучшении жилищных условий, коммерческих банков – в эффективной и прибыльной работе, строительного комплекса – в ритмичной нагрузке производства - и, конечно же, государства, заинтересованного в общий экономический рост, чему будет способствовать широкое распространение ипотечного кредитования населения.

Предоставление жилья населению является серьезной социально-политической и экономической проблемой. Общие масштабы и темпы строительства жилья, реальное благосостояние людей, их моральное и физическое благополучие, политические оценки и мотивация поведения во многом зависят от выбора различных подходов для решения этой проблемы.

Нынешняя проблемная ситуация в экономике серьезно ухудшает положение населения, предпринимателей, финансистов и государства, интересы которого сейчас более чем когда-либо прежде, чем решение жилищной проблемы основано на создании и развитии национальной системы ипотечных кредитов. Формирование системы ипотеки и ипотечного кредитования в России осложняется такими факторами, как:

1. Нехватка ресурсов коммерческих банков для долгосрочных инвестиций; отсутствие государственной поддержки и льготного налогообложения для инвесторов, которые предоставляют долгосрочные кредиты.

2. Недостаточная разработка законодательной базы ипотечного кредитования; отсутствие вторичного рынка закладных.

Основным преимуществом ипотеки является то, что теперь можно жить в новой квартире (или в новом доме) вместо накопления суммы, необходимой для покупки жилья в течение многих лет. Кроме того, квартиры, приобретенные в рамках ипотеки, являются прямой собственностью ипотечного заемщика. В новых квартирах вы можете зарегистрировать заемщика и членов его семьи. Безопасность операции гарантируется страхованием рисков потери имущества в квартире и ее повреждения, а также потери трудоспособности заемщиком.

Некоторые юристы не согласны с тем, что, несмотря на приоритет Закона об ипотеке как специального закона, касающегося процедуры регистрации ипотеки, необходимо применять правила, изложенные в федеральном законе «О государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ней». На мой взгляд, нормы этих законов следует рассматривать только в целом.

В ходе проведенного исследования были выявлены следующие предложения по совершенствованию 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 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») // Российская газета. – 2000. – № 11.



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 РФ от 11 июня 2015 года. № 308-ЭС15-6068 по делу № А32-11077/2012. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы Консультант Плюс.

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

42. Справка Верховного суда от 15 июля 2019 года № 11-В02-11. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы Консультант Плюс.

43. Справка Верховного суда от 15 июля 2019 года № 11-В02-14. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы Консультант Плюс.

44. Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 02 марта 2015 года. № Ф08-751/2015 по делу № А32-11077/2012. Документ

опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы Консультант Плюс.

45. Решение Арбитражного суда Северо-Западного округа по делу № Ф04/1000-205/А03-97. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы Консультант плюс.

46. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа № А56-19455/05 от 07 июля 2019 года. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы Консультант Плюс.

47. Решения Арбитражного суда Северо-Западного округа от 11 января 2020 года № А56-21422/04. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы Консультант Плюс.

48. Резолюция Арбитражного суда Северо-Западного округа А56-25483/04 от 13 января 2010 года. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы Консультант Плюс.

49. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 27 января 2020 года № А05-7901-2005-23 Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы Консультант Плюс..

50. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 23 марта 2019 года № А26-3088-2005-11 Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы Консультант Плюс.

51. Решение Арбитражного суда Северо-Западного округа от 27 января 2019 года № А56-4506/06. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы Консультант Плюс.

52. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 27 декабря 2019 года № А56-8458/05. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы Консультант Плюс.

53. Решения Арбитражного суда Северо-Западного округа от 23 ноября 2019 года № А-56-53958/05. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы Консультант Плюс.

54. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 25 мая 2019 года № А-42-9228/06. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы Консультант Плюс.

55. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 31 марта 2019 года № А56-13151 Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы Консультант Плюс.

56. Решения Арбитражного суда Северо-Западного округа от 28 апреля 2019 года № А56-20300/06 Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы Консультант Плюс.

57. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 13 января 2019 года № А56-33123/06. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы Консультант Плюс.

58. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа № А21-8418/04-01 от 10 июня 2019 года. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы Консультант Плюс.

59. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 12 октября 2019 года № 8062/04. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы Консультант Плюс.

60. Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 16 декабря 2014 года № 3 Ф09-8849/12 по делу № А76-12681/2010. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы Консультант Плюс.

61. Апелляционное определение Верховного суда Республики Бурятия от 03 июня 2013 года по делу № 33-1265. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы Консультант Плюс.

62. Апелляционное определение Московского городского суда от 08 мая 2013 года по д. № 11-16851). Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы Консультант Плюс.

63. Определение Санкт-Петербургского городского суда от 20 июня 2012 года № 33-7739/2012. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы Консультант Плюс.

64. Решение Увельского районного суда Челябинской области от 01 августа 2017 года № 2-349/2017 [Электронный ресурс]. – URL: <https://rospravosudie.com/act-558090810/> (дата обращения: 10.04.2020).

65. Решение Златоустовского городского суда Челябинской области от 05 сентября 2016 года № 2-3366/2016 [Электронный ресурс]. – URL: <https://rospravosudie.com/act-533761869/> (дата обращения: 10.04.2020).

66. Решение Правобережного районного суда города Магнитогорска Челябинской области от 26 марта 2015 года № 2-748/2015 [Электронный ресурс]. – URL: <https://rospravosudie.com/act-488151039/> (дата обращения: 10.04.2020).

67. Решение Серовского районного суда Свердловской области от 12 февраля 2015 года № 2-564/2015-М-2977/2014 [Электронный ресурс]. – URL: <https://rospravosudie.com/act-474948542/> (дата обращения: 08.03.2020).

68. Решение Красноярского районного суда Астраханской области от 04 июня 2014 года [Электронный ресурс]. – URL: <https://rospravosudie.com/act-104756562/> (дата обращения: 08.03.2020).

#### Учебники и учебные пособия

69. Афолина, А.В. Все об ипотеке, получение и возврат кредита / А.В. Афолина. – Саратов: Ай Пи Эр Медиа, 2009. – 165 с.

70. 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: 09.04.2020).

71. 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: 12.04.2020).

72. Большой толковый словарь русского языка / под ред. С.А. Кузнецова. – СПб.: Норинт, 1998. – 1536 с.

73. Вершинин, А.П. Способы защиты гражданских прав в суде / А.П. Вершинин. – СПб.: Изд. группа Питер, 1997. – 68 с.

74. Владимирский-Буданов, М.Ф. Обзор истории русского права / М.Ф. Владимирский-Буданов. – Ростов-на-Дону: Феникс, 1995. – 640 с.

75. Генкин, Д.М. История советского гражданского права / Д.М. Генкин, И.Б. Новицкий, Н.В. Рабинович. – М.: Юрид. изд-во МЮ СССР, 1949. – 544 с. Доступ из СПС КонсультантПлюс.

76. Гойхбарг, А.Г. Курс гражданского процесса / А.Г. Гойбарг. – М.: Ком. Акад, 1998. – 150 с.

77. Гражданский процесс: Учебник / В.Н. Аргунов, Е.А. Борисова, С.А. Иванова, Е.В. Кудрявцева, и др.; под ред.: М.К. Треушникова. – М.: Городец, 2007. – 672 с.

78. Гражданское процессуальное право России / под ред. М.С. Шакарян. – М.: Юристъ, 2002. – 477 с.

79. Grimm, Д.Д. Лекции по догме римского права / Д.Д. Гримм.; под ред., с предисл.: В.А. Томсинова. – М.: Зерцало 2003. – 496 с. Доступ из СПС КонсультантПлюс.

80. Гуреев, В.А. Исполнительное производство: Учебник / В.А. Гуреев, В.В. Гущин. – М.: ЭКСМО, 2009. – 352 с.

81. 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: 21.04.2020).

82. 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.

83. История отечественного государства и права: Учебник. В 2 ч. Ч. 2 / под ред. О.И. Чистякова. – М.: Юрист, 2003. – 544 с.

84. 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: 23.04.2020).

85. 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».

86. 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».

87. 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: 21.02.2020).

88. Комментарий к Федеральному закону «Об исполнительном производстве» (постатейный) (2-е издание, исправленное и дополненное) / под ред. В.В. Яркова. – М.: НОРМА ИНФРА-М, 2014. – 640 с.

89. Комментарий к Федеральному закону от 02 октября 2007 года № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (постатейный) / под ред. Л. Кузнецовой. – М.: Проспект, 2014. – 451 с.

90. Михайлов, М. История образования и развития системы русского гражданского судопроизводства до Уложения 1649 года [Электронный ресурс] / М.И. Михайлов. – СПб.: Изд. группа Питер, 2007. – 536 с. Доступ из справочно-правовой системы КонсультантПлюс.

91. 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: 10.02.2020).

92. Луи, П. Рабочее законодательство цивилизованных стран / П. Луи. – М.: Народная мысль, 1906. – 119 с.

93. 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: 14.02.2020).

94. Маркс, К. Капитал [Электронный ресурс] / К. Маркс. – М.: Директ-Медия, 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: 20.02.2020).

95. 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: 20.02.2020).

96. 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: 21.02.2020).

97. 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: 06.02.2020).

98. 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.

99. 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: 25.02.2020).

Монографии, лекции, статьи, диссертации и авторефераты диссертаций

100. 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: 26.04.2020).

101. 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: 26.04.2020).

102. 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: 13.02.2020).

103. 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: 05.03.2020).

104. 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=109436&dst=4294967295> (дата обращения: 20.04.2020).

105. Баянов, С. Раздел квартиры в ипотеке [Электронный ресурс] / С. Баянов // ЭЖ-Юрист. – 2014. – № 32. – С. 5. – URL: <http://base.garant.ru/57512893/> (дата обращения: 26.02.2020).

106. Брагинский, М.И. Комментарий к Федеральному закону Российской Федерации «Об ипотеке (ипотеке недвижимости)». / М.И. Брагинский. – М.: Инфра-М, 1999. – 401 с.

107. Быстров, Е. Исторический опыт и современное ипотечное законодательство / Е. Быстров // Ипотека в российском и зарубежном праве. Материалы международной научной конференции. – М.: МГУ, 1999. С. 41–43.

108. 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: 20.04.2020).

109. 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: 17.04.2020).

110. Грудцына, Л.Ю. Ипотечный кредит: разъяснение жилищного законодательства: в соответствии с новым законодательством Российской Федерации / Л.Ю. Грудцына. – М.: Эксмо, 2006. – 378 с.

111. Гусев, А.П. Ипотечное жилищное кредитование: жильё взаймы [Электронный ресурс] / А.П. Гусев. – Ростов-на-Дону: Феникс, 2012. – 95 с. – URL: <https://search.rsl.ru/ru/record/01005386385> (дата обращения: 14.02.2020).

112. 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: 12.02.2020).

113. 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: 19.04.2020).

114. 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: 14.02.2020).

115. Жилищные кредиты, предоставленные физическим лицам-резидентам в рублях. Материалы Центрального Банка Российской Федерации [Электронный ресурс]. – 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: 21.04.2020).

116. 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: 13.02.2020).

117. 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: 10.02.2020).

118. 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: 23.02.2020).

119. 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: 11.02.2020).

120. 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: 22.02.2020).

121. Киселев, А.А. Формы ипотечного договора, взаимные права и обязанности / А.А. Киселев // Вестник нотариальной практики. – 2003. – №3. – С. 10–21.

122. 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).

123. 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: 25.02.2020).

124. 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: 03.03.2020)

125. 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: 12.02.2020).

126. Митяев, О. Кризис концепции-2020 [Электронный ресурс] / О. Митяев // МИА «Россия сегодня». – 2008. – URL: <https://ria.ru/analytics/20081002/151815419.html> (дата обращения: 05.02.2020).

127. Мищих, Е. «У нас же ипотека». Жители пригорода Челябинска ждут сноса домов [Электронный ресурс] / Е. Мищих // Журнал «ФедералПресс». – 2018. – 09 апреля. – URL: [fedpress.ru/article/2013894](http://fedpress.ru/article/2013894) (дата обращения: 03.03.2020).

128. 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: 20.04.2020).

129. Назаров, В.Б. Ипотека. Руководство к действию / В.Б. Назаров. – СПб.: БХВ-Петербург, 2007. – С. 308 с.

130. 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: 23.02.2020).

131. 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: 03.03.2020)

132. Понка, В.Ф. Развитие ипотечного кредитования в России / В.Ф. Понка // Актуальные вопросы государства и права на рубеже веков. Тезисы доклада. – М., 2000. – С. 174–178.

133. 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: 06.04.2020).

134. Проскурин, А.Г. Разработка законодательства об ипотечных кредитах / А.Г. Проскурин // Правовые вопросы строительства. – 2006. – №2. – С. 26-28.

135. 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: 25.02.2020).

136. 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: 28.02.2020).

137. 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: 17.04.2020)

138. 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: 17.04.2020).

139. 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> (08.03.2020).

140. 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: 13.02.2020).

141. Федюкова, С. Ипотечный договор, по сути, может быть чем угодно... (Интервью с О. Филадельфийской) [Электронный ресурс] / С. Федюкова // Жилищное право. – 2016. – № 7. – С. 69–73. – URL: <http://base.garant.ru/57241344/> (дата обращения: 23.02.2020).

142. 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> (08.03.2020).

143. 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: 05.03.2020).

144. Чаннов, С.Е. Дисциплинарная и административная ответственность государственных и муниципальных служащих: вопросы эффективности / С.Е. Чаннов // Журнал российского права. – 2018. – № 2. – С. 59-69.

145. Чепус, А.В. Теория позитивной юридической ответственности органов исполнительной власти [Электронный ресурс]: Автореф. дис. д-ра. юрид. наук / А.В. Чепус. – М. 2016. – 64 с. – URL: <http://www.ranepa.ru/docs/dissertation/chepus-a-v-avtoreferat.pdf> (дата обращения: 13.04.2020).

146. Черданцев, А.Ф. О понятии и содержании юридической ответственности / А.Ф. Черданцев, С.Н. Кожевников // Правоведение. – 1996. – № 5. – С. 42–45.

147. 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: 20.04.2020).

148. Шелютто, М.Л. О необходимости изменить правила и практику определения размера алиментов на несовершеннолетних детей [Электронный ресурс] / М.Л. Шелютто // Закон. – 2018. – № 6. – С. 31–43. Доступ из справочно-правовой системы КонсультантПлюс.

149. Шершень, Т.В. Проблемные вопросы принудительного исполнения решений судов о взыскании алиментов в пользу несовершеннолетних детей: теоретический и практический аспекты [Электронный ресурс] / Т.В. Шершень // Российский судья. – 2013. – № 3. – С. 21–23. Доступ из справочно-правовой системы КонсультантПлюс.

150. Шивцова, О.Р. Проблемы эффективности исполнения судебных решений / О.Р. Шивцова // Бюллетень Федеральной службы судебных приставов. – 2014. – № 2. – С. 72–78.