

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
**«БЕЛГОРОДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ
ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»**
(Н И У « Б е л Г У »)

ЮРИДИЧЕСКИЙ ИНСТИТУТ
КАФЕДРА ГРАЖДАНСКОГО ПРАВА И ПРОЦЕССА

**ДОГОВОР ЗАЛОГА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА
(ИПОТЕКА)**

Магистерская диссертация
обучающегося по направлению подготовки 40.04.01 Юриспруденция
программа «Гражданское право, семейное право,
международное частное право»
очной формы обучения, группы 01001611
Верещагиной Екатерины Аркадьевны

Научный руководитель:
кандидат юридических наук
доцент кафедры гражданского
права и процесса
А.Т. Табунщиков

Рецензент:
кандидат юридических наук
доцент кафедры гражданского
права и процесса Белгородского
университета кооперации,
экономики и права
О.Н. Воронова

БЕЛГОРОД 2018

ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение.....	3
Глава 1. Договор залога недвижимого имущества (ипотека): общие положения.....	10
1.1. История возникновения и развития института залога недвижимого имущества (ипотеки).....	10
1.2 Понятие и характеристика договора залога недвижимого имущества (ипотеки).....	20
1.3 Основы правового регулирования договора ипотеки.....	32
Глава 2. Порядок заключения, изменения и расторжения договора залога недвижимого имущества (ипотеки).....	41
2.1. Порядок заключения и государственная регистрация договора залога недвижимого имущества (ипотеки).....	41
2.2. Порядок изменения и расторжения договора залога недвижимого имущества (ипотеки).....	56
Глава 3. Особенности правового регулирования ипотеки отдельных видов недвижимого имущества	64
3.1. Особенности ипотеки земельных участков.....	64
3.2. Особенности ипотеки предприятия, здания, сооружения и нежилого помещения	73
3.3. Особенности ипотеки жилых домов и квартир.....	78
Заключение.....	90
Список использованной литературы.....	94

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность магистерского диссертационного исследования обусловлена тем, что на сегодняшний день в России договор залога объектов недвижимости (ипотека) получил активное распространение среди граждан и является практически единственной возможностью стать владельцем своего собственного жилья.

Ипотека в странах с развитой рыночной экономикой представляет собой один из важнейших инструментов обеспечения нормального функционирования финансово-экономического механизма, является надежной гарантией прав и законных интересов кредиторов, а также способом поддержания на должном уровне платежной дисциплины в стране.

Залог недвижимого имущества – это способ обеспечения надлежащего исполнения обязательств, так как объекты недвижимости обладают высокой стоимостью и представляют собой самый эффективный способ вложения капитала, ведь цена не подвержена значительным и непредсказуемым изменениям. Помимо этого, залог недвижимости имеет большое значение для развития системы жилищного кредитования и, следовательно, для решения жилищных проблем в Российской Федерации.

Цель развития ипотечного кредитования заключается в улучшении жилищных условий населения, а также в стимулировании спроса на рынке объектов недвижимости и строительства. Эффективная система ипотечного кредитования в России содействует значительному оживлению в инвестиционной сфере, повышению социальной стабильности в обществе, преодолению глубокого социально-экономического кризиса в целом.

В последнее время многие ученые, экономисты и политики очень часто говорят о необходимости развития в нашей стране системы ипотечного кредитования. Необходимо создавать соответствующие институты и отработанные механизмы, которые бы могли способствовать, в полной мере, реализовать возможность эффективного ипотечного кредитования.

Анализ судебной практики, детальное изучение законодательства, теоретических положений института ипотеки выявил необходимость в установлении не только правовой природы договора залога недвижимости, но и в проведении детального анализа объектов недвижимости, выступающих в качестве предмета ипотеки, а также следует установить проблемные аспекты и предложить пути их решения. Возрастающая потребность и недостаточная разработанность теоретического и прикладного инструментария ипотеки послужили причиной для выбора темы настоящего магистерского диссертационного исследования.

Степень и научная разработанность темы. Отдельные аспекты договора залога недвижимого имущества (ипотеки) рассматривались в диссертационных исследованиях Ю.И. Головина «Особенности нотариального удостоверения договора об ипотеке» (20.05.1999), А.В. Фадеева «Договор ипотеки и его государственная регистрация» (21.02.2002), Ю. А. Кожинной «Договор ипотеки жилых помещений» (29.11.2002), Е. В. Патюхиной «Правовое регулирование жилищной ипотеки в законодательстве Российской Федерации» (26.06.2003), Е. Ю. Конева «Гражданско-правовая ответственность по договору ипотеки: Вопросы теории и практики» (29.10.2004), О.П. Казаченок «Особенности заключения договора об ипотеке (залога недвижимости)» (04.07.2006), А.Н. Кузнецовой «Правовое регулирование ипотеки отдельных видов недвижимости имущества» (2006), Р.Н. Викторовой «Правовая конструкция договора ипотеки в российском законодательстве» (Рязань, 2011), А.А. Малова «Ипотека земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения: проблемы правового регулирования» (25.06.2011), Д. Б. Раднаевой «Правовое регулирование договора ипотеки (залога недвижимости)» (07.12.2012).

Вместе с тем, до настоящего времени комплексно договора залога недвижимого имущества (ипотеки) не исследовался. В данной диссертационной работе предпринята попытка восполнить названный пробел.

Теоретическую основу диссертационного исследования составляют научные труды: С.С. Алексеева, А.И. Васильчикова, М.Я. Герценштейна, А.С. Звоницкого, Л.А. Кассо, О.А. Хауке, Д.И. Мейера, К.П. Победоносцева, Г.Ф. Шершеневича, Викторова Р.Н., Буров В.С., Беляева О.А., Кайль А.Н., Карпухин Д.В., Латынцев А.А., Поздеева М., Русецкий А.Е.; А.М. Агаркова, Т.Е. Абовой, М.М. Богуславского, Г.Е. Быстрова, М.Ю. Галятина, Д.М. Генкина, С.П. Гришаева, Афонина А.В, Белая О.В, Белоусов А.Л., Бибилова, Ж.Л., Гавриленко В.Г, Кайль А., Русецкий, А.Е. и других исследователей.

Объектом исследования являются общественные отношения, связанные с возникновением залоговых правоотношений, объектом которых выступают объекты недвижимости.

Предмет исследования являются положения законодательства Российской Федерации, регулирующие ипотеку недвижимого имущества, соответствующая практика применения указанных норм права, а также комплекс проблем теоретического и практического характера, который связан с правовым регулированием общественных отношений в области залога недвижимого имущества.

Цель диссертационного исследования – детальный анализ теоретических положений договора залога недвижимого имущества (ипотеки), установление его правовой сущности. Изучение норм российского законодательства, регулирующего ипотеку, а также выработка предложений по совершенствованию норм действующего законодательства.

Достижение указанной цели предполагает решения ряда **задач**, а именно:

- определить правовую природу договора залога недвижимого имущества (ипотеки);
- рассмотреть историю возникновения и развитие института ипотеки;
- определить понятие и дать характеристику договору залога недвижимого имущества (ипотеки);
- исследовать основы правового регулирования ипотечного договора;

- проанализировать порядок заключения и государственной регистрации договора ипотеки;

-рассмотреть порядок изменения и расторжения договора залога недвижимого имущества;

-провести анализ особенностей правового регулирования ипотеки отдельных видов недвижимого имущества.

Методологическую основу диссертационного исследования составляет использование диалектического метода исследования, предполагающее наиболее всестороннее и объективное исследование. Были также использованы общенаучные методы исследования, такие как методы анализа и синтеза, индукции и дедукции, формально-юридический и сравнительно-правовой.

Нормативную базу диссертационного исследования составляют: Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12 декабря 1993)¹, Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая², вторая³), Федеральный закон от 16 июля 1998 №102-ФЗ (ред. от 31.12.2017) «Об ипотеке (залоге недвижимости)»⁴; Федеральный закон от 13.07.2015 №218-

¹ Конституция Российской Федерации принята всенародным голосованием 12 декабря 1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) //Собрание законодательства РФ. – 2014. - № 31. - Ст. 4398.

² Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 29.12.2017) // Собрание законодательства Российской Федерации. - 1994. - №32. - Ст. 3301.

³ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 18.04.2018) // Собрание законодательства Российской Федерации. - 1996. - №5. - Ст. 410.

⁴ Федеральный закон от 16.07.1998 N 102-ФЗ (ред. от 31.12.2017) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2017. - №31. – Ст. 4766.

ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О государственной регистрации недвижимости»¹; нормативные акты Правительства Российской Федерации, ведомственные акты.

Также в диссертационном исследовании рассмотрена судебная практика арбитражных судов и судов общей юрисдикции,

Научная новизна заключается в том, что настоящая работа является одной из попыток комплексного теоретико-правового исследования проблем связанных с регулированием договора залога недвижимого имущества, опирающегося на новейшее российское законодательство.

В результате проведенного исследования обоснован и сформулирован ряд положений и выводов, выносимых на защиту:

- Определен необходимый и достаточный перечень существенных условий договора залога недвижимого имущества:

1) Условие о предмете ипотеки (его наименование согласно свидетельству о государственной регистрации, площадь объекта недвижимости в соответствии с последними данными органов технической инвентаризации, место нахождения (адрес), условный либо кадастровый номер, назначение разрешенного использования (для земельных участков);

2) Оценка предмета ипотеки;

3) Существо, размер (например, сумма и подлежащие уплате проценты), срок исполнения и место заключения обязательства, которое обеспечивается ипотекой (в договоре ипотеки они должны быть указаны полностью, а в случае, если ипотекой обеспечивается несколько обязательств, то должны быть указаны параметры каждого из них);

- Сформулированы особенности заключения договора залога недвижимости (ипотеки) и значение института государственной регистрации:

¹ Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 03.04.2018) «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2018.- №10. – Ст. 1437.

1) Государственная регистрация, не являясь формой договора ипотеки, имеет важное практическое значение, ведь теперь обязанность по проверке соответствия договора залога недвижимости нормам законодательства возложена исключительно на органы федеральной регистрационной службы, так как его нотариальное удостоверение в настоящее время не является обязательным;

2) Государственной регистрации подлежит ипотека, как ограничение (обременение) права собственности (хозяйственного ведения);

3) Закон об ипотеке связывает вступление договора ипотеки в силу именно с моментом государственной регистрации, а не с моментом его заключения. Исходя из последнего, обосновывается необходимость разграничивать понятия «совершение ипотечной сделки» и «заключение договора ипотеки»;

- Предлагается внести в Федеральный закон «Об ипотеке» положение, которое бы закрепляло возможность изменения предмета ипотеки во время периода действия залогового обязательства и сохранение ипотеки на такое недвижимое имущества и установить его следующим образом: «Изменение предмета ипотеки в период действия ипотеки не влечет прекращение ипотечного обязательства».

- Формулируется следующее определение понятия «гибель имущества», под которым следует понимать полное физическое уничтожение объекта недвижимости, прекращение его существования, как объекта материального мира.

Теоретическая и практическая значимость настоящего магистерского диссертационного исследования состоит в том, что сформулированные в нем выводы и сделанные автором предложения могут быть использованы для совершенствования действующего российского гражданского законодательства, регламентирующего договор залога недвижимого имущества. Результаты настоящего исследования могут быть использоваться в

дальнейших научных разработках по исследуемой проблематике, а также найти свое применение в правоприменительной деятельности.

Апробация результатов исследования. Магистерская диссертация выполнена, рассмотрена и одобрена на кафедре гражданского права и процесса НИУ Белгородский государственный национальный исследовательский университет. Основные выводы и предложения исследования нашли отражение в форме докладов и сообщений на научных, научно-практических конференциях по вопросам гражданского права различного уровня.

Отдельные теоретические положения настоящего исследования получили отражение в научных публикациях автора и находятся в электронном архиве открытого доступа НИУ "БелГУ".

Структура магистерской диссертации определена целями и задачами исследования и состоит из введения, трех глав, разбитые на параграфы, заключения и списка использованной литературы.

Глава 1.

ДОГОВОР ЗАЛОГА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА (ИПОТЕКА): ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. История возникновения и развития института залога недвижимого имущества (ипотеки)

Понятие такого института, как залог, зародилось еще в Древнем Египте во втором тысячелетии до нашей эры. Существовавшие в то время банки давали ссуды, и если материальное положение гражданина было устойчиво, то он получал ссуду под 20–30 процентов годовых. Но если банк сомневался в устойчивости материального положения гражданина, то он брал под свой контроль недвижимость заемщика.

Само понятие «ипотека» впервые возникло в Греции в конце VII – начале VI в. до н.э. и было связано с обеспечением ответственности должника перед кредитором определенными земельными владениями. В 621 г. до н. э. Драконт ввел порядок, согласно которому посягательства на частную собственность и ее движимую часть сурово карались. Данные правила в истории именовались, как «драконовские законы». В 594 г. до н.э. Солон, один из легендарных семи мудрецов древности, осуществляет свои знаменитые реформы: отменяет поземельные долги, вводит свободу завещания, в соответствии с которой имущество уже не обязательно должно будет перейти к наследникам рода. Следовательно, каждый имел право завещать собственность по своему усмотрению.

Первоначально в Афинах не существовала имущественной ответственности, а залогом обязательств должника перед кредитором служила личность должника, которому в случае невозможности исполнить свое обязательство (заплатить долг) грозило рабство. Позднее, для того, чтобы заменить личную ответственности на имущественную, Солон предложил на земле должника (на пограничной меже) устанавливать столб с надписью о том,

что данная земля служит обеспечением обязательств на определенную сумму. На таком столбе (получившем название *hypotheca* – подставка, подпорка) были отмечены все поступающие долги собственника данного имения. Позже такие столбы были упразднены, и вместо них появились особые ипотечные книги.

Вследствие применения первоначальных форм ипотеки в Древней Греции обеспечивалась гласность, благодаря которой каждое заинтересованное лицо свободно могло удостовериться в наличии какой-либо земельной собственности, узнать о ее состоянии. Уже в то время, для того, чтобы приобрести права собственности на недвижимую вещь было недостаточно простого соглашения между продавцом и покупателем, а было необходимо предоставить специальную официально доступную информацию, которая позволяла бы третьим лицам убедиться в существовании такого права.

На развитие института залогового кредита, который существовал в Риме, оказало влияние восточного права (Греция, Египет). Данный вид залога назывался ипотекой. Ипотека — в переводе с древнегреческого — обозначает «основание», «залог»¹. Залогодатель обладал правом владеть, пользоваться, а также и отчуждать заложенное имущество. Необходимо отметить, что отчуждение залогового имущества не прекращало ипотеки. Залогодержатель пользовался правом защищать свое имущество с помощью вещного иска, мог истребовать отчужденное имущество у любого лица, независимо оттого, каким бы способом было приобретено данное имущество. На основании чего и возник институт ипотеки. Ипотека была договором о залоге и являлась гарантией того, что взятые заемщиком обязательства будут своевременно добросовестно выполнены, а при их неисполнении, у кредитора возникало право истребовать закладываемую вещь с последующей ее реализацией (продажа с торгов).

¹ Ирмшер Й., Йоне Р. Словарь античности. Перевод с немецкого языка — Москва: Прогресс, - 1989. - С. 230.

В свою очередь, Ф. А. Брокгауз отметил в энциклопедическом словаре, что «понятие об ипотеке у римлян было искусственно расширено, в связи с чем, возможно было установить ипотеку на всем имуществе должника; данное обстоятельство лишало кредиторов прочного обеспечения, так как для надежности последнего необходимо, чтобы оно простиралось на известное, определенное имущество. Кроме того, по римскому праву некоторые требования считались привилегированными, безусловно, некоторым лицам, по особым отношениям их к должнику или по особому свойству требования, римский закон, независимо от договора присваивал ипотечное право; это была так называемая законная, тайная, или безгласная, ипотека. Кредитор при установлении договорной ипотеки на имущество должника не мог быть уверен, что этим самым имуществом не обеспечивается какое-нибудь другое безгласное требование, которое может конкурировать с его ипотечным правом и даже получить перед ним преимущество»¹. Следовательно, римское ипотечное право не предоставляло кредитору вполне верного обеспечения. Роль основного источника ипотеки выполняло соглашение между кредитором и должником.

Иво Пухан в своем учебнике к источникам права относит: обычай, закон, завещание и судебное решение. Также он указывает, что в качестве предмета ипотеки могли выступать только материальные вещи.

Существовали общие, специальные, особые или генеральные ипотеки, то есть предметом ипотеки могло быть все имущество в целом либо же только его часть. Значение римского залога для обеспечения исполнения обязательств было снижено, в связи с установлением нескольких генеральных, или как их еще именовали, привилегированных ипотек. Они способствовали обременению в силу закона на все имущество должника.

¹ Брокгауз Ф. А., Ефрон И. А. Энциклопедический словарь. Т. XIII (ст. «Ипотека»), XXX (ст. «Солон»). Санкт-Петербург, - 1900. - С. 135.

В дальнейшем слово «ипотека» стало применяться для обозначения залога, который служил средством исполнения обязательства заемщика перед кредитором: при не возврате должником денежной суммы в установленный срок, заимодаватель имел право на получение неоплаченного долга, реализовав заложенное имущество. Наличие ипотечной системы, позволяющей наиболее точно устанавливать достоверность прав владельцев на определенное недвижимое имущество, создает условия для надежного предоставления им долгосрочного кредита под залог объектов недвижимости (земли, строения, сооружения, жилые дома).

Институт ипотеки в более широком смысле представляет собой правовую систему, включающую порядок определения состояния владения недвижимым имуществом и установлением долгов по ней последовательно на каждый конкретный момент времени, и в этом смысле ипотека сравнима с математической системой координат.

В XII веке в большинстве государств Западной Европы постепенно происходила принятие и рецепция римского права. В дальнейшем римское право претерпело некоторые изменения, но основа оставалась та же.

Законодательное закрепление ипотеки произошло в Средневековье: на рубеже XIV ст. – в Германии, с конца XVI ст. – во Франции. Ипотечные банки впервые были созданы в Германии в XVIII в. Самый первый государственный банк, который оказывал финансовую помощь крупным помещичьим хозяйствам, был образован в Силезии в 1770 г. С целью привлечения средств он стал выпускать закладные - разновидность ипотечных облигаций. С начала XIX в. деятельность ипотечного банка стала распространяться на мелкие помещичьи владения, а спустя время и на крестьянские хозяйства.

В Пруссии законченная ипотечная система введена уставом 1782 и 1873 гг., в Австрии – гражданским уложением 1811 г. и уставом 1871 г., в Саксонии – уставом 1843 г. и кодексом 1863 г.

Что касается развития института залога в России, то оно произошло позднее, чем в других странах. На формирование залогового права России

большое влияние оказали основы римского залогового права. Основы ипотечного кредитования формировались вместе с возникновением частной собственности на землю в XIII-XIV веках.

В XV–XVI вв. залог носил, в действительности, характер отчуждения. Между закладной и купчей практически не было разницы, так как они по понятию были близкими между собой. Из документов той поры видно, что если должник был несостоятельным, то вотчина переходила в собственность кредитора (монастыря, купца, крупного землевладельца), который становился полным ее владельцем. В середине XVII в. в период экономического кризиса потребовалось усиление ответственности должника именно за счет предмета залога. В 1649 г. Соборным уложением, которое в течение практически двух десятилетий играло роль главного кодекса России, законодательно был закреплен полный переход заложенного имущества в собственность кредитора. Данное Уложение предусматривало возможность брать ссуды под залог вотчинных (наследственных) земель, правда, без крестьян. Таким образом, было положено

Детальное описание имущественного залога было зафиксировано в Соборном уложении 1649 г. Согласно уложению залоговое право – это отношение дополнительное, которое обусловлено существованием основного обязательственного отношения. Но в тоже время «залог заключался отдельно, а большей частью сливался с обеспечиваемым им договором, он, несмотря на свое второстепенное, принадлежностное значение, выступает на первый план»¹. Также, Соборное Уложение не упоминает об обязанности для кредитора продавать заложенный объект и удовлетворяться из его стоимости в размере долга².

Г. Ф. Шершеневич в своем учебнике говорит, что в случае, если имущество находится в общей собственности, тогда для его залога необходимо

¹ Мейер Д. И. Древнее русское право залога. Казань: Издательство книгопродавца И. Дубровина, - 1855. - С. 63.

² Кассо Л. А. Понятие о залоге в современном праве. Москва: Статут, - 1999. - С. 213.

согласие всех участников общей собственности. Под формой договора залога понимались письма свидетелей, а также такое действие, как облачение в крепостную форму¹.

В России ипотека широкое распространение получила среди помещного дворянства. В отличие от других стран, где предметом залога в основном выступала земля, то в России до отмены крепостного права преимущественно закладывались «души». В 1770-х гг. из общего числа (около 11 млн) крепостных душ 65% (7 млн) было заложено на сумму около 425 млн рублей.

1 августа 1737 г. был принят Указ, который вводил новую систему российского залогового права. Залогодержатель, в обеспечение обязательства, теперь обладал правом не на саму вещь, а лишь правом на заложенную вещь, и в случае неисполнения обеспеченного обязательства, он мог требовать удовлетворения из суммы за продажу залога. То есть обязательность продажи заложенного имущества, устраняется лишь в тех случаях, когда на торгах не будет предложена денежная сумма, которая бы соответствовала долгу; кредитор, в таком случае, имеет право оставить вещь за собой. В 1754 году в России были созданы первые государственные кредитные учреждения. Кредит мог выдаваться только лишь на один год, но уже после 1786 года появились банки, которые выдавали кредиты на срок до двадцати лет.

Только в XVIII в. Первые российские банки стали заниматься выдачей ипотечных ссуд. А в 1786 г. при Государственном заемном банке была образована Страховая экспедиция – первое учреждение в России, которое занималось страхованием каменных домов, принимаемых в залог при осуществлении кредитных операций. При оформлении договора страхования, также выдавался страховой полис, неотъемлемой частью которого был план залогового имущества, передаваемого под обеспечение ссуды в Государственный заемный банк.

В 1800 году был издан Банкротский устав, в соответствии с которым для недвижимого имущества утвердилась обязательная их продажа с публичных

¹Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права. Москва: Спарк - 1995. - С. 242.

торгов. В 1849 г. появились первые предложения о проведении в России ипотечной реформы. Основным направлением реформы было полное изменение системы залогового права на объекты недвижимости. Нововведения затронули бы поземельный кредит, то есть предоставление кредита осуществлялось под обеспечение его недвижимым имуществом. В России к началу XX века действовал довольно урегулированный рынок ипотечных кредитов. В процессе организации ипотечных кредитов могут возникать и существовать правовые формы, которые по своей сути производные от залога недвижимости, но теряющие акцессорный характер по отношению к обеспечиваемому кредиту. При таком способе кредитования должнику необходимо банку передать в залог, в обеспечение исполнения своих обязательств по кредитному договору недвижимость, а банку, в свою очередь, в счет кредитного договора надлежало выдать заемщику не денежные средства, а закладные листы с купонным доходом.

В 1860-е гг. были созданы новые ипотечные учреждения, которые основывались на капиталистических принципах функционирования. Уже к концу 1880-х гг. полностью сформировалась система ипотечного кредитования, которая просуществовала до 1917 г. На европейской части России ипотека официально была образована законом от 19 мая 1881 г.

В США в 1916 г. федеральные земельные банки были образованы в 12 округах с целью выдачи фермерам долгосрочных ссуд под залог их земель. Ипотечные банки были представлены мелкими фермерскими структурами регионального значения.

Во Франции крупнейший земельный банк *Credit Foncier de France* и его филиал *Comptoir des Entrepreneurs* (Контора предпринимателей) представляют ссуды землевладельцам и, прежде всего, крупным строительным компаниям на жилищное и промышленное строительство. Ипотечные операции связаны с выдачей среднесрочных и долгосрочных ипотечных ссуд сроком от 3 до 20 лет.

В Канаде ипотечные банки представляют собой традиционные виды кредитных институтов. Цель их деятельности - кредитование операций с

недвижимостью, а именно, кредитование сельского хозяйства под залог земли, кредитование жилищного строительства, а также инвестирование в долгосрочные ценные бумаги государства и корпораций.

В законодательстве ряда европейских стран ипотека обладает характерными чертами: она может быть применима только к недвижимому имуществу, а реализация заложенного имущества может производиться только в судебном порядке. Для кредиторов ипотека становится самым верным средством получить обеспечение по долгам, не принимая в свое владение имение должника и не опасаясь конкуренции кредиторов.

Залоговое право в России развивалось и проходило те же этапы развития, что и залоговое право Германии, под влиянием которого в конце XIX века был выработан ПВУ (прямое возмещение убытков) России. Необходимо обратить внимание, что в германском, что в русском залоговом праве, сделка, обременяющая залог недвижимого имущества, должна была совершаться в публичной обстановке с внесением специальной записи в ипотечную книгу. Принцип обязательности внесения соответствующей записи о каждом обременении объекта недвижимости в ипотечную книгу, выработанный юридической практикой Германии, был воспринят и русским ипотечным правом. В ипотечную книгу вносились записи о правах, которые содержали информацию о юридической судьбе всех недвижимых вещей. Вследствие чего, сформировалось русское залоговое право, в соответствии с которым залогодержатель мог, в случае неисполнении залогодателем своего обязательства, требовать продажи заложенной недвижимости с публичных торгов и из полученной выручки получить удовлетворение своего требования.

Вместе с тем, в России, как и в Германии, было распространено заключение фиктивных сделок, которые скрывали «действительное отчуждение, когда мнимый заимодавец принадлежал к сословию, для которого не было доступно приобретение известной категории недвижимостей: когда

тягловый двор закладывался беломестцу, то залоговое обеспечение скрывало у нас, как во Франции и в Германии, отчуждательную сделку *in fraudem legis*».

В дореволюционной России механизм ипотеки благополучно работал и развивался, а также был открыт и доступен многим слоям населения. В первое десятилетие двадцатого столетия ссудно-сберегательные и ссудные товарищества были очень популярны и объединяли интересы 8 млн человек. Впоследствии, практически 70 лет система ипотечного кредитования оставалась в нашей стране невостребованной, хотя во всем мире ипотека в это время успешно развивалась.

Общими характерными чертами зарубежного ипотечного кредитования последних десятилетий являлись: удлинение срока кредита и изменение политики ставок. В континентальной Европе ипотечные кредиты выдаются на срок от 7 до 20 лет, в США – от 15 до 30 лет. Как правило, ипотечным кредитованием занимаются специализированные учреждения либо же коммерческие банки, а при необходимости они могут разделяться на несколько частей.

В 1970-1980-е гг. проценты по ипотечным кредитам, как правило, начислялись по твердой процентной ставке, все чаще стали применяться плавающие или пересматриваемые процентные ставки. В 1970-е гг. в некоторых странах ряд учреждений стали предлагать жилищные ссуды под прогрессивные процентные ставки: выплата ежегодных взносов производилась по ставкам, уровень которых первоначально был ниже рыночного, но со временем постепенно повышался в расчете на ежегодный рост покупательной способности примерно на 3-5%. Но, вместе с тем, со временем оказалось, что рост покупательной способности не является непрерывно стабильным и финансовым учреждениям, которые такой тип кредитования, необходимо было пересмотреть свою политику.

Вместе с тем, в странах англосаксонских правовых традиций развивалась система кредитования, возвращаемая *in fine* (в конце). Данная форма кредита подразумевает, что в течение всего срока погашения выплату только

процентов, но сопровождается договором страхования с накоплениями с другими учреждениями, как правило, по требованию заимодателя, что дает заемщику возможность получить по истечении срока накопленную сумму, необходимую для возврата ссуды, а если «повезет» с инфляцией, то и некоторую прибыль.

Практически во всех западных странах государство играло ведущую роль в системе ипотечного кредитования. Государство разрабатывало общую стратегию развития механизма ипотеки, осуществляло функции надзора и контроля за деятельностью объектов рынка. Однако, кроме политического руководства государство оказывало содействие своим гражданам в приобретении и покупке жилья, если они в этом нуждаются.

Существует три типа государственной помощи:

1. Прямая субсидия (премия) - выделяется семье приобретателя либо же инвестору, на которого возложено обязательство довести эту помощь до семьи;
2. Искусственное снижение стоимости займа путем бонификации процентов (частичная выплата государством или муниципалитетом процентов по займу);
3. Уменьшение облагаемого дохода заемщика на сумму процентов по займу.

До начала девяностых годов в России институт ипотеки практически не существовал. Многие ученые – юристы в своих работах подробнейшим образом давали описание института ипотеки, показывали эволюцию залога с момента его появления в римском праве до закрепления в развитых европейских правовых системах конца XIX столетия. Проблема залога была актуальна и в средние века, но его разработка не выходила на какой-либо существенный уровень. Первые коренные изменения на рынке объектов недвижимости произошли после принятия Закона РФ от 04 июля 1991 года № 1541–1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации».

1.2. Понятие и характеристика договора залога недвижимого имущества (ипотеки)

Ипотека (происходит от греч. Hypotheca) представляет собой разновидность имущественного залога. Залог является одним из наиболее древних и устоявшихся институтов частного права.

Институт ипотеки в гражданском праве – это залог земельных участков, предприятий, зданий, сооружений, нежилого помещения и остальных объектов недвижимости, которые, в свою очередь, остаются во владении и пользовании залогодателей¹.

Отличительными признаками договора залога недвижимости выступают: предмет договора, в качестве которого может выступать только недвижимое имущество, и сохранение за залогодателем прав владения и пользования заложенным имуществом².

В юридической литературе между учеными и по сей день ведутся дискуссии, какой же юридической природой обладает договор ипотеки? Мнение ученых разделяется на две противоположные точки зрения: одни утверждают, что договор ипотеки – это элемент вещного права, а вторые же, что обязательственного.

В пользу вещной природы приводят доводы, что залоговому правоотношению присущи отличительные свойства вещных прав – это право следования, а также предметом договора залога может быть только объект недвижимости.

Вторая группа ученых обосновывает свою точку зрения тем, что залогодержатель по договору ипотеки получает право не на саму вещь, а только

¹ Гражданское право: В 2 т. Том II, полутом 2: Учебник / Отв. ред. проф. Е.А. Суханов. М.: Издательство БЕК, - 2004 г. - С. - 816.

² Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй / Под ред. Т.Е. Абовой и А.Ю. Кабалкина – М.: Юрайт-Издат, - 2004. - С. - 659.

право на удовлетворение своего требования из стоимости залогового имущества.

В литературе в договоре залога недвижимости (ипотеки) обычно выделяют два аспекта: юридический и экономический.

1. Юридический аспект: ипотека представляет собой ограничение право собственности на недвижимое имущество, заключающееся в преимущественном удовлетворении основного требования из стоимости заложенного имущества.

2. Экономический аспект: ипотека является дополнительным инструментом обеспечения оборота и перераспределения имущества в случаях, когда применение других механизмов (например, купли-продажи, приватизации) экономически нецелесообразно.

Договор залога недвижимости (ипотека) представляет собой договор гражданско-правового характера, а также является основной разновидностью сделки. Следовательно, к нему применимы все основные правила о порядке совершения сделки, ее форме, об условиях действительности, о последствиях признания сделки недействительной, о порядке заключения договора и т.д. В соответствии с гражданским законодательством несоблюдение требований закона о форме сделки влечет ее недействительность, но вместе с тем несоблюдение простой письменной формы влечет лишь невозможность ссылаться на показания свидетелей.

Договор ипотеки в соответствии с законодательством независимо от места совершения сделки должен быть заключен в письменной форме и подлежит государственной регистрации. Права залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству могут быть удостоверены закладной, которая должна быть также зарегистрирована в ЕГРН. Заключается он отдельно от основного кредитного договора, по которому обеспечивает обязательства, но в тоже время условие о залоге может включаться в текст основного договора.

Договор о залоге недвижимого имущества (ипотека) носит по отношению к основному, обеспечиваемому обязательству акцессорный характер и, по общему правилу, оформляется отдельным документом.

Одним из существенных условий для признания того или иного договора действительным является соблюдение формы данного договора.

Договор должен быть подписан сторонами и удостоверен в органе государственной регистрации прав не менее чем в трех экземплярах. Один экземпляр остается в регистрирующем органе, остальные экземпляры выдаются на руки сторонам сделки.

Текст, кредитного соглашения и ипотечного договора удостоверяется реквизитами (паспортными и контактными данными) и подписью обеих сторон.

Договор залога объектов недвижимости вступает в силу и считается заключенным с момента его государственной регистрации.

В каждом договоре определена совокупность условий, закрепляющая права и обязанности его сторон. Совокупность указанных условий – это содержание договора. Вследствие заключения договора залога недвижимости возникает обязательство и поэтому к нему применимы общие положения обязательственного права. В случае возникновения противоречий между нормами ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и нормами гражданского законодательства РФ приоритет будет у норм ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Существенные условия договора залога объектов недвижимости (ипотеки):

1. Предмет договора;
2. Оценка предмета договора;
3. Существо, размер и срок исполнения обязательства.

В ст. 5 Закона об ипотеке¹ уточняется, какие объекты недвижимости могут выступать в качестве предмета договора:

¹ Федеральный закон от 16 июля 1998 г. №102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (ред. От 31.12.2017) // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2017. - №31. - Ст. 4766.

- 1) Земельные участки, кроме участков, которые находятся в государственной либо муниципальной собственности, а также земельных участков, размер которых меньше минимального размера, установленного нормативными актами субъектов Российской Федерации или органов местного самоуправления для земель того либо иного целевого назначения и разрешенного использования;
- 2) Предприятия, здания, сооружения и иное недвижимое имущество, которое предназначено для использования в предпринимательской деятельности;
- 3) Жилые дома, квартиры либо части жилых домов и квартир, которые состоят из одной или нескольких изолированных комнат;
- 4) Дачи, садовые дома, гаражи и другие строения, предназначенные для потребительского назначения;
- 5) Воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания;
- б) Машино-места.

Указанное имущество может выступать в качестве предмета ипотечного договора лишь в случае, если права на него зарегистрированы в установленном законом порядке. Как можно видеть, условная недвижимость включена в число объектов ипотеки в Законе об ипотеке¹.

В некоторое замешательство приводит п. 4 ст. 9 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», в соответствии с которой договор ипотеки может обеспечивать обязательство, сумма которого подлежит определению в будущем. Данное положение вступает в противоречие с общими нормами заключения договора залога недвижимости (ипотеки), потому как размер обеспечиваемого обязательства - это одно из существенных условий договора ипотеки. В связи с этим, следовало бы исключить такого рода формулировку данной статьи относительно обязательства, которое может возникнуть между сторонами договора в будущем.

¹ Кайль А. Имущество, которое может быть предметом ипотеки // Жилищное право. - 2012. - N 2.- С.- 35 - 45.

Согласно п.4 ст.9 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»¹ обязательство, которое обеспечивается ипотекой, должно быть названо в договоре об ипотеке с указанием:

1. Суммы обязательства;
2. Основания возникновения обязательства;
3. Срок его исполнения.

Если данное обязательство возникает на основании какого-либо договора, также должны быть указаны:

1. Стороны соответствующего договора;
2. Дата и место его заключения.

Если сумма обеспечиваемого ипотекой обязательства подлежит определению в будущем, то в таком случае в договоре указывается порядок и другие необходимые условия ее определения. Кредит либо целевой заем могут быть предоставлены под строение, на возведение которого выдаются денежные средства. В этом случае сумма обеспечиваемого ипотекой обязательства может подлежать определению либо же уточнению в будущем в зависимости от сумм, которые будут затрачены за счет ссудных средств на приобретение материалов, оплату работ и услуг третьих лиц. Если в договоре ипотеки предусмотрено, что обеспечиваемое ипотекой обязательство должно быть исполнено по частям, то соответственно необходимо указать конкретные сроки соответствующих платежей и их размеры либо условия, которые позволяют определить размеры данных платежей. Кредитор вправе не принимать исполнения обязательства по частям, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами, условиями обязательства и не вытекает из обычаев делового оборота либо существа обязательства (ст. 311 ГК РФ).

Также хотелось бы отметить, что договор ипотеки не имеет ничего общего с кредитным соглашением, но в тоже время они логически связаны

¹ Федеральный закон от 16 июля 1998 г. №102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (ред. От 31.12.2017) // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2017. - №31. - Ст. 4766.

между собой. В кредитном договоре непосредственно содержатся все условия о выдаче кредита, а именно: размер суммы, условия погашения, штрафные санкции, права, обязанности и ответственность сторон. А цель заключение ипотечного договора - это передача недвижимости в залог с подтверждением данного факта документально.

Сторонами по ипотечному договору выступают залогодержатель в лице банка, выдавший ипотечный кредит, и залогодатель (заемщик либо созаемщик по ипотечному кредиту). Обе стороны должны обладать правоспособностью и дееспособностью, а именно граждане, достигшие возраста 18-ти лет, а юридические лица не должны иметь никаких ограничений по передаче имущества в ипотеку, прописанные в их учредительных документах.

Права и обязанности сторон ипотечного договора в большей степени зависят от того, у кого находится заложенное имущество. Согласно ипотечному и гражданскому законодательству, а именно, на основании ст. 31 «Об ипотеке (залоге недвижимости)»¹ на данную сторону могут быть возложены следующие обязанности:

- Страховать за счет залогодателя залоговое имущество в полной его стоимости от рисков утраты и повреждения, а если полная стоимость имущества превышает размер обеспеченного залогом требования - на сумму размера требования;

- Принимать меры, которые необходимы для обеспечения сохранности заложенного имущества;

- Немедленно уведомлять другую сторону о возникновении угрозы утраты или повреждения заложенного имущества.

Все права и обязанности сторон ипотечного договора, условно можно условно разделить на две группы:

¹ Федеральный закон от 16 июля 1998 г. №102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (ред. От 31.12.2017) // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2017. - №31. - Ст. 4766.

1. Общие для всех видов ипотеки;
2. Специальные для каждого объекта недвижимости в отдельности (зависят от вида залога и конкретных условий договора).

В гражданском законодательстве содержится весьма мало императивных норм, определяющих права и обязанности залогодателя и залогодержателя. В статьях ГК РФ о залоге главным образом закреплены диспозитивные правила с оговоркой "если иное не предусмотрено договором". К примеру, залогодатель вправе:

- Требовать возмещения убытков, причиненных полной либо частичной утратой или повреждением предмета залога, переданного залогодержателю;
- Отказаться от предмета залога и потребовать возмещения за его утрату;
- Зачесть требование к залогодержателю о возмещении убытков, причиненных утратой или повреждением предмета залога, переданного залогодержателю, в погашение обязательства, обеспеченного залогом;
- Пользоваться предметом залога в соответствии с его назначением, а так же извлекать из него плоды и доходы;
- С согласия залогодержателя распоряжаться предметом залога и т.д.

Как и в любом договоре, правам одной стороны корреспондируют соответствующие обязанности другой.

Что касается, прав залогодержателя, то особое место занимают следующие группы прав:

1. Право на защиту (обязательственно-правовую и вещно-правовую) находящегося у него предмета залога;
2. Право обратиться взыскание на заложенное имущество.

Преимущества объектов недвижимости, как предмета договора ипотеки:

- Недвижимое имущество практически не подвержено гибели либо же внезапному исчезновению, а его наличие и состояние легко можно проверить;
- Недвижимость обладает осложненной оборотоспособностью – все сделки с недвижимостью регистрируются специально уполномоченными органами и сведения вносятся в реестр недвижимости, тем самым позволяет

контролировать ее отчуждение;

- Стоимость недвижимого имущества, по общему правилу, имеет тенденцию к повышению, что является для кредитора некой гарантией того, что задолженность будет полностью погашена. Постоянно растущая цена объектов недвижимости и риск ее потерять будет являться мощным стимулом для должника к своевременному исполнению своих обязательств.

В зависимости от целей договора залога недвижимости выделяют следующие типы ипотеки:

1. В зависимости от основания возникновения – ипотека в силу закона и ипотека в силу договора.

2. В зависимости от вида объекта недвижимости, которое может выступать в качестве предмета договора ипотеки – это залог земельных участков, предприятий, зданий, сооружений, нежилого помещения, жилых домов, квартир и т.д.

3. В зависимости от наличия закладной — договор залога недвижимого имущества с выдачей и без выдачи закладной.

4. Сообразно рангу ипотечного кредитора ипотека делится на предшествующую и последующую.

5. В зависимости от объема требований, обеспеченной ипотекой – ипотека с полным обеспечением, т.е. требования залогодержателя обеспечиваются в том объеме, какой они имеют к моменту их удовлетворения (п. 2 ст. 3 Закона об ипотеке) и ипотека с предельным обеспечением, т.е. в договоре залога недвижимости указана общая твердая сумма требований залогодержателя, обеспеченных ипотекой (п. 3 ст. 3 Закона об ипотеке).

В соответствии с законодательством Российской Федерации выделяется два вида ипотеки: ипотека в силу закона и ипотека в силу договора.

1. Ипотека в силу закона (в литературе ее еще называют легальная ипотека) – это ипотека, которая в соответствии с законодательством возникает при наступлении определенных событий, указанных в законе об ипотеке, независимо от волеизъявления сторон в отношении возникновения ипотеки.

В соответствии с действующим законодательством ипотека в силу закона возникает при наступлении следующих обстоятельств:

1) Покупка либо строительство объектов недвижимости с использованием кредитных средств банка, кредитной организации или же средств целевого займа;

2) Приобретение недвижимого имущества в рассрочку;

3) Продажа недвижимого имущества в кредит. В соответствии с нормами гражданского законодательства, а именно п. 5 ст. 488 ГК РФ, товар, проданный в кредит, в том числе с условием о рассрочке, признается находящимся в залоге у продавца с момента его передачи покупателю в обеспечение исполнения последним обязанности по оплате, если иное не установлено договором¹. Следовательно, данная норма распространяется на все виды недвижимого имущества, которые могут выступать в качестве предмета договора купли продажи. В данной ситуации залог объектов недвижимости возникает, если продавец (он же кредитор) продает объект недвижимого имущества в кредит, в том числе в рассрочку, покупателю.

4) Договор ренты. Согласно п. 1 ст. 587 ГК РФ при передаче под выплату ренты земельного участка или другого объекта недвижимости получатель ренты в обеспечение обязательства плательщика ренты приобретает право залога на это имущество.

Договор ренты преимущественно заключают пожилые одинокие люди, у которых в собственности находится жилой дом либо квартира, но которым не хватает средств к существованию. Но заключая указанный договор, собственником жилого помещения уже становится лицо, которое обязуется содержать пожилого человека (бывшего собственника недвижимого имущества).

5) Договор пожизненного содержания с иждивением. Данный договор

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 18.04.2018) // Собрание законодательства Российской Федерации. - 1994. - №32. - Ст. 3301.

является одним из видов договора ренты. В соответствии со ст. 601 ГК РФ ¹ по данному договору - гражданин передает принадлежащие ему объекты недвижимого имущества в собственность плательщика ренты, который, в свою очередь, обязуется осуществлять пожизненное содержание с иждивением гражданина и (или) указанного им третьего лица (лиц). Обязанность плательщика ренты по содержанию может выражаться в обеспечении потребности в жилище, в покупке одежды, обеспечении питанием, а также в уходе за гражданином. В данном случае ипотека прекращается в связи со смертью получателя ренты.

б) В случае обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору участия в долевом строительстве жилья.

В п.п. 1, 2, 3, ст. 13 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» ² закреплено, что а) предоставленный для строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды на указанный земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости; б) объект незавершенного строительства в случае государственной регистрации права собственности застройщика на такой объект; в) жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в случае государственной регистрации права собственности застройщика на них, считаются в залоге у участников долевого строительства.

2. Ипотека в силу договора. В соответствии с российским законодательством залог на объекты недвижимости может возникать на основании договора, заключенного между сторонами с соблюдением общих

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 18.04.2018) // Собрание законодательства Российской Федерации. - 1996. - №5. - Ст. 410.

² Федеральный закон от 16 июля 1998 г. №102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (ред. От 31.12.2017) // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2017. - №31. – Ст. 4766.

правил Гражданского кодекса РФ о заключении договоров, а также положений Закона об ипотеке

В п.1 ст.1 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»¹ по договору о залоге недвижимого имущества (договору об ипотеке) одна сторона – залогодержатель, который является кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, вправе получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по данному обязательству из стоимости заложенной недвижимости другой стороны – залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными федеральным законом.

Договор об ипотеке, по своей природе, не является самостоятельным обязательством, а заключается лишь в обеспечение обязательства по кредитному договору, договору займа либо иному обязательству. Обязательство, которое обеспечивается ипотекой, является основным, поскольку его исполнение обеспечено залогом недвижимости по договору об ипотеке, которое, в свою очередь, является дополнительным (акцессорным) обязательством. В случае прекращения основного обязательства (например, полное погашение кредита по кредитному договору) прекращается и договор залога недвижимости. Прекращение основного обязательства (полностью погашен кредит по кредитному договору) влечет прекращение договора ипотеки.

Отличительные черты между договорной ипотекой и законной ипотекой:

1. Ипотека в силу закона возникает с момента государственной регистрации прав собственности на недвижимое имущество; ипотека в силу договора возникает по воли сторон, т.е. с момента заключения ими ипотечного договора.

¹ Федеральный закон от 16 июля 1998 г. №102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (ред. От 31.12.2017) // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2017. - №31. – Ст. 4766.

2. Ипотека в силу закона всегда возникает только в случаях, определенных законом (приобретение объектов недвижимости в кредит либо в рассрочку; строительство жилого дома в кредит либо рассрочку; передача недвижимости по договору ренты, по договору пожизненного содержания с иждивением и т.д.); ипотека по договору возникает в иных случаях, не предусмотренных законом.

Проанализировав изученный материал, можно выделить ряд особенностей договора залога недвижимого имущества:

1. В отличие от других видов залога предметом договора ипотеки (залога недвижимости) может быть только недвижимое имущество.

2. При залоге объектов недвижимости необходима государственная регистрация ипотеки с внесением записи в Единый государственный реестр недвижимости.

3. Согласно статье 76 Закона об ипотеке при залоге недвижимого имущества возможен залог объектов незавершенного строительства, а также залог стройматериалов и оборудования, заготовленные для строительства здания, сооружения, жилого дома.

4. Возможен залог объектов недвижимости, которые находятся в совместной собственности. В данном случае ипотека устанавливается только при наличии письменного согласия всех собственников совместного имущества.

5. Ипотека включает в себя страховку заложенных объектов недвижимости. В п. 2 ст. 31 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»¹ говорится, что при отсутствии в договоре об ипотеке иных условий о страховании заложенного имущества залогодатель обязан страховать за свой счет это имущество в полной стоимости от рисков утраты и повреждения, а если полная стоимость имущества превышает размер обеспеченного ипотекой

¹ Федеральный закон от 16 июля 1998 г. №102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (ред. От 31.12.2017) // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2017. - №31. - Ст. 4766.

обязательства — на сумму не ниже суммы этого обязательства. Данная норма гарантирует залогодержателю сохранность заложенного недвижимого имущества, но с другой стороны лишает возможности залогодателя обмана при ипотеке.

В соответствии с данными Банка России за 2017 год на территории Российской Федерации всего было выдано 1 086 940 ипотечных кредитов на общую сумму 2 021 402 млн. рублей, что является на 26,9 % выше показателя 2016 года в количественном и на 37,3 % выше в денежном выражении.

По состоянию на 1 апреля 2018 года на территории Российской Федерации уже выдано 299 386 ипотечных кредитов на общую сумму 581 957 млн. рублей, что на 67,9 % выше в количественном и на 81,3 % выше в денежном выражении аналогичного периода 2017 года.

1.3. Основы правового регулирования договора ипотеки

В российском законодательстве ипотека, как форма залогового обеспечения обязательства недвижимым имуществом, впервые была законодательно закреплена в Законе РФ от 29 мая 1992 г. № 2872-1 «О залоге» и окончательно оформилась с принятием в 1994 г. части первой Гражданского кодекса РФ и Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

В соответствии с законодательством ипотека представляет собой залог земельных участков, предприятий, зданий, сооружений, нежилого помещения, жилых домов квартир и иного недвижимого имущества. Следовательно, ипотека - разновидность залога, которая выделена в отдельную категорию по аспекту предмета — недвижимому имуществу. Подобная ипотечная система действует в ряде европейских государств, например, в Венгрии и в Чехии.

Основными источниками правового регулирования по вопросам ипотечного кредитования, являются:

- Конституция Российской Федерации;
- Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ) от 30 ноября 1994 года N 51-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 31.12.2017);
- Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) от 31.07.1998 № 146-ФЗ (ред. от 28.12.2016);
- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 19.12.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017);
- Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 03.04.2018);
- Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ;
- Федеральный закон от 16 июля 1998 г. №102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)";
- Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. №218-ФЗ "О кредитных историях";
- Федеральный закон от 13 июля 2015 г. N 225-ФЗ "О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (с изменениями и дополнениями)
- Федеральный Закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации";
- Постановление Правительства Российской Федерации № 404 от 05 мая 2014 г. «О некоторых вопросах реализации программы «Жилье для российской семьи» в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»;

- Постановлением Правительства Российской Федерации от 11 августа 2017 г. № 961 «О дальнейшей реализации программы помощи отдельным категориям заемщиков по ипотечным жилищным кредитам (займам), оказавшихся в сложной финансовой ситуации»;

- Постановление Правительства РФ от 26.08.1996 N 1010 "Об Агентстве по ипотечному жилищному кредитованию"

- Постановление Правительства РФ от 15.05.2008 N 370 (ред. от 28.09.2015) "О порядке ипотечного кредитования участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих" (вместе с "Правилами предоставления участникам накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих целевых жилищных займов, а также погашения целевых жилищных займов", "Правилами оформления ипотеки в отношении участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих")

- Постановление Правительства РФ от 30 декабря 2017 г. № 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»;

- Социальные ипотечные программы агентства по ипотечному жилищному кредитованию, реализуемые в рамках программы «Жилье для российской семьи»;

- Концепция долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года, утвержденная распоряжением Правительства РФ №1662-р от 17 ноября 2008 г.

- Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23 июня 2015 г. N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации"

В Конституции РФ закреплены основные положения, касающиеся объектов недвижимости:¹

- В соответствии со статьей 35 гарантируется свобода экономической деятельности и защита права государственной, частной, муниципальной собственности и других форм;

- Также, определен особый статус природных ресурсов, к примеру, земли, как основы жизнедеятельности населения, которое проживает на определенной территории;

- В статье 36 закреплено право граждан на землю в виде частной собственности и в виде объединений граждан, на принципах соблюдения общественных интересов;

- Закреплено гарантированное право граждан на наличие жилища, предусмотрена государственная защита прав и свобод человека и гражданина РФ.

Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 N 51-ФЗ был принят Государственной Думой 21 октября 1994 г. и вступил в силу с 1 января 1995г. В гражданском законодательстве Российской Федерации относительно недвижимого имущества закреплены: основания возникновения, нормы осуществления и защиту гражданских прав; содержание и элементы правоспособности и дееспособности граждан в области имущественных

¹ Конституция Российской Федерации принята всенародным голосованием 12 декабря 1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ. - 2014. - № 31. - Ст. 4398.

правоотношений. Гражданское законодательство осуществляет регулирование отношений по поводу владения, пользования и распоряжения недвижимостью.

В статьях 130-132 ГК РФ¹ определен перечень имущества, относящегося к объектам недвижимости, закреплены понятия недвижимости и понятия «предприятие», которое в соответствии с правовым статусом рассматривается, как объект недвижимости.

В Гражданском кодексе залогу посвящен § 3 гл. 23, в частности, в статье 334 ГК РФ закрепляются основополагающие положения и общие правила о залоге (понятие залога, основания возникновения залога, закреплен перечень имущества, относящего к предмету залога и т.д.), а также содержатся специальные нормы об ипотеке, в том числе в статье 352 ГК РФ говорится о регистрации прекращения ипотеки. Данные положения применяются к залогу недвижимого имущества в том случае, когда Законом об ипотеке не установлены иные правила. В соответствии со статьей 334 ГК РФ, кредитор имеет право, по обеспеченному залогом обязательству и в случае его неисполнения должником, получить удовлетворение относительно других кредиторов лица, обладающего этим имуществом.

Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» был принят Государственной Думой 24 июня 1997 года и вступил в силу 22 июня 1998 года. ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» состоит из 14 глав, 79 статей, в тексте Закона содержится значительное количество отсылочных норм от одной статьи к другой и от одного пункта к другому, что в свою очередь, усложняет его правоприменение.

Данный Закон о залоге недвижимости является основным правовым документом, который регулирует ипотечные правоотношения: основания

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 29.12.2017) // Собрание законодательства Российской Федерации. - 1994. - №32. - Ст. 3301.

возникновения, порядок оформления договора ипотеки и юридические последствия возникновения ипотечных правоотношений. Закон об ипотеке рассматривается как первый специальный закон, который определяет систему правоотношений, формирующихся в связи с залогом недвижимого имущества.

Закон об ипотеке осуществляет регулирование по вопросам ипотечного кредитования, а также договора займа либо другого обязательства, которое основывается на договорах купле-продаже, аренде и подряде. В данном Законе закреплено, что запрещен залог такого недвижимого имущества, которое относится к государственной и муниципальной собственности, а также земель сельскохозяйственных организаций, фермерских хозяйств, домов и квартир, находящиеся в государственной собственности.

В Федеральном законе «Об ипотеке (залоге недвижимости)» установлен порядок оформления ипотечного договора, определена его государственная регистрация, а также закреплен порядок погашения ипотеки. Регулируется порядок взыскания имущества, которое заложено по ипотечному договору.

Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» не отменяет применения норм гражданского законодательства, которые посвящены залогом, подзаконных актов, регулирующих в той или иной степени залоговые правоотношения в РФ. В абз.2 п.2. ст.79 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)»¹ закреплено, что со дня введения в действие Закона РФ об ипотеке иные федеральные законы и другие нормативные акты подлежат применению лишь постольку, поскольку они не противоречат Закону об ипотеке.

Согласно ипотечному законодательству в залог может быть оформлена любая недвижимость, в том числе, на которую выдается кредит на

¹ Федеральный закон от 16 июля 1998 г. №102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (ред. От 31.12.2017) // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2017. - №31. - Ст. 4766.

строительство, а также уже на готовую квартиру, находящуюся в собственности. В случае финансовой несостоятельности должника, банк вправе реализовать заложенные объекты недвижимости и тем самым возместить свои расходы

Также, в Законе об ипотеке содержится целостная система правовых положений, регулирующих правоотношения, связанных с нарушением со стороны заемщика исполнения обязательств, а также определен порядок обращения взыскания на заложенное имущество в соответствии с нормами Гражданского процессуального кодекса РФ от 14 ноября 2002 г. № 138-ФЗ.

В настоящее время, гражданское и ипотечное законодательство не содержит никаких ограничений по поводу субъектного состава залоговых правоотношений. В соответствии с действующим законодательством залогодателем и залогодержателем может быть любое физическое или юридическое лицо, а также субъектом может выступать и государство.

Ипотечное жилищное кредитование по своей сути, отличается от других видов кредита, прежде всего, по целевому назначению (покупка жилья), а также по предмету залога, (покупаемое жилое помещение). Согласно нормам законодательства по ипотечному договору закреплена возможность ипотеки определенных видов объектов недвижимости. В соответствии со ст. 5 Закона об ипотеке к такому имуществу относятся: квартиры, жилые дома и части квартир и жилых домов, состоящих из нескольких или одной изолированных комнат.

Нововведением в ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» стало то, что с 2016 года предметом договора ипотеки могут быть и машино-места. Относительно новый объект гражданского права, который в соответствии со статьей 1 Градостроительного Кодекса РФ ¹является индивидуально-определенной частью здания или сооружения, которая предназначена исключительно для размещения транспортного средства, не ограничена или

¹ Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 23.04.2018) // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2005. - №31.- Ст. 4765.

частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией и границы, которой описаны в установленном законом о государственном кадастровом учете порядке.

К источникам правового регулирования залога недвижимого имущества относятся не только законодательные акты, но также указы Президента Российской Федерации, Постановления Правительства Российской Федерации, законодательные акты субъектов РФ, нормативно-правовые акты исполнительных органов власти различного уровня.

Немаловажную роль в правоприменительной практике играют официальные разъяснения суда по вопросам, которые возникают при разрешении споров о залоге недвижимости (ипотеке). Особо значимыми разъяснениями являются: совместное Постановление Пленумов Верховного суда РФ и ВАС РФ от 01.07.1996 № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 N 7 (ред. от 07.02.2017) "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств", Постановление Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства», Информационное письмо ВАС РФ от 28.01.2005 № 90 «Обзор практики рассмотрения арбитражными судами споров, связанных с договором об ипотеке», Постановление Пленума ВАС РФ от 17 февраля 2011 г. N 10 "О некоторых вопросах применения законодательства о залоге".

Судебная практика по делам о договоре залога недвижимого имущества весьма противоречива, а в конкретных случаях судебные акты по одному и тому же вопросу часто могут противоречить друг другу. И, несмотря на значимость судебной практики в правоприменительной деятельности, однако, одной ее недостаточно для того, чтобы в полном объеме можно было урегулировать вопросы, которые так и не были решены на законодательном уровне.

Хотелось бы отметить, что большая часть субъектов Российской Федерации, а также муниципальные образования принимают необходимые нормативные акты, целевые программы, специальные положения об ипотечно-кредитной системе на территории своего субъекта. Например, в Белгородской области принято Постановление Главы Администрации Белгородской области от 31 декабря 2002 г. N 481 "О дополнительных мерах по обеспечению жильем социально незащищенных граждан области" (с изменениями и дополнениями).

На данный момент в правовом регулировании залога объектов недвижимости (ипотеки) существуют определенные законодательные пробелы. К примеру, некоторые авторы и ученые считают, что в Гражданском законодательстве необходимо закрепить норму, которая будет предусматривать возможность возникновения ипотеки на основании завещания. Данное положение объясняется тем, что такой залог является удобным средством, чтобы обеспечить всех наследников. И в случае, лишения наследодателя данной возможности, то тогда ему придется или же обратиться к излишнему раздроблению своей недвижимости или же к оставлению недвижимого имущества в общей собственности всех наследников, несмотря на неспособность или невозможность некоторых наследников участвовать в управлении завещанным имуществом.

Следовательно, по мнению ряда авторов, статью 334 ГК РФ необходимо бы было дополнить следующим абзацем: «...Залог возникает также на основании завещания», а статью 1120 ГК РФ рекомендуется изложить в следующей редакции: «Завещатель вправе совершить завещание, содержащее распоряжение об абсолютно любом имуществе, в том числе о том, которое он может приобрести в будущем, а также об имуществе, являющемся предметом залога...».

Глава 2.

ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ, ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА ЗАЛОГА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА (ИПОТЕКИ)

2.1. Порядок заключения и государственная регистрация договора залога недвижимого имущества (ипотеки)

Договор залога недвижимого имущества, также как и другие гражданско-правовые договоры, заключается согласно общим правилам гражданского законодательства. Сторонами договора ипотеки являются залогодатель и залогодержатель. Вдобавок, ипотека может обеспечивать исполнение основного обязательства лица, который не является стороной по договору ипотеки. В такой ситуации в договоре будут участвовать три лица, один из которых – это должник по основному обязательству и в отношении которого залогодатель выступает в роли поручителя.

Договор ипотеки должен быть заключен в письменной форме, в виде единого документа, подписанного сторонами собственноручно, либо же подписанный с помощью средств механического или иного копирования, электронно-цифровой подписи либо иного аналога собственноручной подписи. В соответствии с ипотечным законодательством ипотека подлежит обязательной государственной регистрации, а в случае нарушения указанного требования договор может быть признан ничтожным. Договор залога недвижимого имущества вступает в силу с момента его государственной регистрации.

Согласно статье 432 ГК РФ договор можно считать заключенным, если стороны в установленной форме достигли соглашения по всем существенным условиям.

В соответствии со статьей 9 Закона об ипотеке существенными условиями договора ипотеки признаются:

1. Предмет договора;

2. Оценка предмета договора;
3. Существо, размер и срок исполнения обязательства.

В случае отсутствия хотя бы одного из существенных условий, договор признается недействительным. Данный перечень ипотечных условий, по сути, совпадает с перечнем существенных условий договора залога, которые указаны в п. 1 ст. 339 ГК РФ. Однако, исключение составляет отсутствие условия о том, у какой из сторон будет находиться заложенное имущество, так как в статье 1 Закона об ипотеке указано, что заложенное имущество всегда находится у залогодателя.

Вдобавок, в договоре необходимо указать: право, на основании которого залогодатель обладает имуществом и которое, в свою очередь, является предметом договора; государственный орган, который зарегистрировал данное право. Такие положения закона направлены на защиту прав залогодержателя от недобросовестного должника.

В договоре о залоге недвижимости необходимо описать предмет договора ипотеки, а именно:

- Обозначить наименование предмета договора, так как оно указано в свидетельстве о государственной регистрации объекта недвижимого имущества и документе технического учета либо кадастровом плане;
- Указать площадь объекта недвижимости;
- Указать месторасположение объекта недвижимости (адрес, по которому расположено недвижимое имущество);
- Условный либо кадастровый номер объекта недвижимости.

В соответствии с абз. 3 п. 2 ст. 9 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» если предметом ипотеки является принадлежащее залогодателю право аренды, арендованное имущество должно быть определено в договоре об ипотеке так же, как если бы оно само являлось предметом ипотеки, и должен быть указан срок аренды.

При описании предмета договора залога недвижимого имущества, прежде всего, необходимо начинать с указания функционального назначения данного

объекта недвижимости (земельный участок, квартира либо жилой дом и т.д.). Если недвижимость обладает своим индивидуальным названием, то его тоже необходимо указать. Место нахождения недвижимого имущества обычно определяется его адресом, а при отсутствии такового (к примеру, если речь идет о земельном участке или сооружении), то привязкой к определенной местности. Под описанием объекта недвижимости понимается совокупность отличительных признаков, характеризующих данное недвижимое имущество, которая позволит его отличить от других подобных ему объектов. Такими признаками могут выступать количество комнат в квартире, количество этажей в доме и т.д.

В случае отсутствия в договоре вышеуказанных сведений, то его можно рассматривать как незаключенный, так как условие предмета договора является несогласованным.

В договоре о залоге недвижимости также должно быть указаны право, в силу которого имущество, являющееся предметом залога, принадлежит залогодателю, а также наименование органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, зарегистрировавшего это право залогодателя.

В судебных органах достаточно часто обсуждается вопрос о том, каким образом должен быть индивидуализирован предмет договора залога недвижимости. Так, в одном из дел Арбитражного суда г. Москвы от 15 февраля 2016 ¹года лицо обратилось с исковым заявлением к ответчику, с привлечением третьих лиц - Управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Москве и ООО "ЭНЕРГОТЕХМОНТАЖ 2000", о признании договора залога недвижимости незаключенным на основании ст. 339, 432 ГК РФ и Закона об ипотеке истец в обоснование своих требований ссылался на то, что между сторонами не было

¹ Решение Арбитражного суда г. Москвы от 15 февраля 2016 года о делу № А40-220081/2015 // СПС Консультант Плюс: Судебная практика.

достигнуто соглашение относительно существенных условий договора, а именно: по мнению истца не согласована основная характеристика предмета ипотеки – площадь объекта, что свидетельствует и о несогласованности условий договора ипотеки относительно оценки залога, в связи с чем, оспариваемый договор не может считаться заключенным.

Однако суд отказал истцу в удовлетворении его исковых требований в полном объеме, ссылаясь на то, что в ипотечном договоре были надлежащим образом согласованы все существенные условия, которые предусмотрены статьей 9 Закона об ипотеке, в том числе и характеристики предмета ипотеки. Далее судья ссылается, что указание условных номеров объекта недвижимости уже само по себе является достаточным основанием для идентификации залогового предмета и признания согласованным предмета такого договора.

Хотелось бы отметить, что не допускается залог имущества, на которое наложен арест, а если такой договор ипотеки будет заключен, то данный договор должен быть признан ничтожной сделкой.

Проводить оценку предмета договора ипотеки имеют право юридические и физические лица, зарегистрированные в установленной законом форме в качестве индивидуальных предпринимателей и имеющие соответствующую лицензию.

Оценочная деятельность – это профессиональная деятельность, которая направлена на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости. Однако, согласно со ст. 67 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» имеется единственное исключение по поводу земельных участков, цена которых не может быть меньше нормативной.

В ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 N 135-ФЗ¹ указано, что рыночная стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом

¹ Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (ред. 29.07.2017) // Российская газета. - 2014. - №23.- Ст. 2928.

рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Оценка предмета ипотеки определяется по соглашению сторон и указывается в договоре об ипотеки в денежном выражении. Но в свою очередь на практике объекты недвижимости оцениваются сторонами гораздо выше действующей рыночной стоимости. В связи с этим без объективного мнения оценщиков вряд ли можно будет обойтись. Как правило, оценку предмета договора ипотеки, то есть объектов недвижимости, доверяют оценщикам из Российского общества оценщиков, имеющее в региональных центрах свои подразделения, либо лицензированным риелторским компаниям.

Осуществлять оценочную деятельность объектов недвижимости могут проводить и эксперты бюро технической инвентаризации при условии получения ими лицензии.

В случаях залога государственного и муниципального имущества, оценка производится в соответствии с требованиями, установленными федеральным законом или в определенном им порядке. В случае ипотеки незавершенного строительства, находящегося в государственной или муниципальной собственности, будет оценена рыночная стоимость этого объекта недвижимости.

В правоприменительной практике нередко возникают проблемы ситуации по поводу несогласия залогодержателя со стоимостью заложенного имущества, предложенной залогодателем.

В данной ситуации суду необходимо дополнительно оценить все обстоятельства дела, которые, так или иначе, касаются реальной стоимости имущества на момент его реализации, действительную волю сторон при заключении договора и определении стоимости заложенного имущества. Для того, чтобы избежать подобных проблемных ситуации разумно будет при заключении договора в части определения стоимости заложенного имущества не заключать конкретных соглашений о стоимости заложенного имущества и

предусмотреть возможность изменения размера, в связи, с инфляционными процессами исходя из рыночной стоимости данного имущества.

Следующее условие – это размер исполнения основного обязательства. Данное условие должно определяться договором. В случае, если в договоре залога недвижимости условие о размере отсутствует, то ипотека на основании гражданского законодательства обеспечивает требование залогодержателя в том объеме, какое оно имеет к моменту удовлетворения. Согласно ст. 337 ГК РФ залог обеспечивает требование в том объеме, какой оно имеет к моменту удовлетворения, в частности проценты, неустойку, возмещение убытков, причиненных просрочкой исполнения, а также возмещение необходимых расходов залогодержателя на содержание предмета залога и связанных с обращением взыскания на предмет залога и его реализацией расходов. Таким образом, настоящее условие рассматривается как обычное, т.е. в случае отсутствия его в содержании договора, то последний нельзя рассматривать как незаключенный.

Что касается таких условий, как существо и срок исполнения основного обязательства, то они закрепляются путем дублирования соответствующих условий, содержащихся в основном обязательстве.

На практике стороны договора часто прибегают к тому, что не прописывают соответствующих условий в договоре, обеспечивающее основное обязательство, а просто делают отсылку к основному обязательству, тем самым нередко создают для себя существенные проблемы. Хотелось бы отметить, что данные условия относятся к разряду существенных, и в случае не достижения сторонами соглашения по указанным условиям, договор может быть признан незаключенным.

Также, одним из условий в ипотечном договоре может быть предусмотрена возможность взыскания предмета залога во внесудебном порядке и указаны условия реализации недвижимости по решению суда при нарушении заёмщиком взятых на себя обязательств. Перед подписанием договора (ипотеки) необходимо всегда обращать внимание, каким образом,

будет производиться взыскание объекта недвижимости, и как будут разрешаться споры между сторонами.

Также, в статье 3 Закона об ипотеке закреплено, что ипотекой обеспечивается выплата залогодержателю основной суммы долга либо в части, предусмотренной договором. Если договором не предусмотрено иное ипотека, в свою очередь, обеспечивает уплату залогодержателю сумм, которые причитаются ему:

- В возмещение убытков и/или в качестве неустойки (штрафа, пени) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обеспеченного ипотекой обязательства;

- В виде процентов за неправомерное пользование чужими денежными средствами, предусмотренных обеспеченным ипотекой обязательством либо федеральным законом;

- В возмещение судебных издержек и иных расходов, вызванных обращением взыскания на заложенное имущество;

- В возмещение расходов по реализации заложенного имущества.

Порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним определяют Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, а также Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ и иные федеральные законы, а также издаваемые в соответствии с ними другие нормативные правовые акты Российской Федерации.

Правовую основу государственной регистрации договора ипотеки составляет Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)" от 16.07.1998 N 102-ФЗ. В соответствии с законом Федеральная служба государственной регистрации кадастра и картографии (Росреестр) исполняет обязанности по фиксации обременений в отношении недвижимости. Росреестр также занимается регистрацией договоров дарения, купли-продажи, аренды, приватизации недвижимости, участия в долевом строительстве.

Согласно п.3 ст. 1 Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости"¹ под государственной регистрацией прав на недвижимое имущество и сделок с ним понимается юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на объекты недвижимости либо ограничения такого права и обременения недвижимого имущества.

Правовая природа государственной регистрации права заключается в том, что это единственное доказательство существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право в Едином государственном реестре недвижимости может быть оспорено только в судебном порядке.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество осуществляется на всей территории Российской Федерации, по установленной законом системе записей о правах на каждый объект недвижимого имущества в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН).

Датой государственной регистрации прав является день внесения соответствующих записей о правах в ЕГРН.

Необходимо обратить внимание, что с 01.07.2014 сам договор ипотеки, а также кредитный договор, которые содержат обеспеченное ипотекой обязательство, не подлежат государственной регистрации, но сама ипотека должна быть зарегистрирована в установленном законом порядке. За государственную регистрацию ипотеки, которая возникает в силу закона, государственная пошлина не уплачивается.

Данную область отношений в своих работах исследовала С.П. Гришаева и по ее мнению государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним – это элемент публично-правового регулирования в

¹ Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. От 03.04.2018) // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2018.- №10. - Ст. 1437.

частноправовых отношениях. Цель такого регулирования заключается в том, чтобы обеспечить стабильность в гражданских отношениях. Требование об отражении изменений вещно-правового положения участников в Едином государственном реестре является реализацией принципа публичности в обороте недвижимости. Слово "государственная" означает, что регистрация должна осуществляться только специально уполномоченными федеральными государственными органами¹.

В гражданском законодательстве в ст. 339.1 ГК РФ предусмотрено, что залог подлежит государственной регистрации и возникает с момента такой регистрации в случаях, если в соответствии с законом права, закрепляющие принадлежность имущества определенному лицу, подлежат государственной регистрации.

Согласно п.п. 1 и 2. ст. 10 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» договор о залоге недвижимого имущества должен быть заключен в письменной форме путем составления одного документа, который подписывается сторонами договора, и подлежит государственной регистрации. Несоблюдение правил о государственной регистрации договора о залоге недвижимости влечет его недействительность.

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

По мнению А.Е. Русецкого: «Только лишь с момента государственной регистрации возникает залоговое право на объекты недвижимости, и только государственная регистрация ипотеки (залога недвижимого имущества) является единственным доказательством ее существования. Но, поскольку залоговое право является акцессорным, то и момент возникновения ипотеки будет зависеть от момента возникновения основного обязательства. В том случае, если договор об ипотеке будет оформлен надлежащим образом, но

¹ Гришаев С.П. Государственная регистрация вещных прав //Журнал российского права.- 2006. - N 10. - С. – 55.

основное обязательство еще не действует, залоговое правоотношение появляется с момента возникновения обеспечиваемого обязательства».¹

В соответствии с законодательством о регистрации государственная регистрация договора залога недвижимого имущества проводится на основании совместного заявления обеих сторон либо заявления нотариуса, который удостоверил данный договор об ипотеке или договор, влекущий за собой возникновение ипотеки в силу закона, после государственной регистрации вещных прав залогодателя на соответствующее недвижимое имущество или регистрации права, являющегося предметом ипотеки (например, права аренды на земельный участок).

К поданному заявлению необходимо будет приложить договор об ипотеке или договор, влекущий возникновение ипотеки в силу закона, вместе со всеми приложениями (документами), указанными в таком договоре.

На основании ст. 20 Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" делаем вывод, что при государственной регистрации договора ипотеки (залога недвижимости) на основании нотариально удостоверенных договора об ипотеке или договора, влекущего за собой возникновение ипотеки в силу закона, государственный регистратор осуществляет правовую экспертизу данного договора, т.е. проверяет наличие у залогодателя права собственности, права хозяйственного ведения на заложенное имущество, наличие или отсутствие запрета последующей ипотеки, наличие указания в договоре на зарегистрированные ограничения (обременения) права собственности и иных вещных прав правами третьих лиц.

Условия регистрации договора залога недвижимости (ипотеки):

- Права владельца закладываемого объекта недвижимости должны быть зарегистрированы в установленном законом порядке;

¹ Русецкий А. Е. Оформление договора об ипотеке // Право и экономика. - 2008. - № 1. - С. 17.

- Договор об ипотеке заключается в письменной форме с соблюдением общих правил гражданского законодательства;

- Предмет залога должен принадлежать залогодателю (физическому или юридическому лицу) или лицу, которого представляет залогодатель, на праве собственности или хозяйственного ведения.

- Лицо, предоставившее в залог имущество организации-собственника, имеет право распоряжения закладываемым имуществом, предоставленное ему законом, уставом организации, либо решением общего собрания акционеров (участников);

- Предмет залога не обременен предшествующим залогом или предшествующий договор залога допускает последующий залог и в регистрируемом договоре отражен данный факт;

- Предмет залога не изъят из оборота.

Также в зависимости от основания возникновения ипотеки, процедура государственной регистрации имеет свои отличительные черты.

Для государственной регистрации залога недвижимости, который возникает в силу договора, необходимо будет предоставить следующий пакет документов:

1. Совместное заявления залогодателя и залогодержателя, а если договор удостоверен нотариусом, то заявление от нотариуса, удостоверившего договор об ипотеке;

2. Документы, подтверждающие факт оплаты государственной пошлины за регистрацию договора ипотеки;

3. При выполнении регистрационных действий представителем сторон ипотечного договора, то также поддается доверенность, заверенная у нотариуса;

4. Договор залога недвижимого имущества либо договор залога, заверенный нотариально;

5. Закладная - оригинал либо копия;

6. Оригинал и копия кредитного договора, в исполнение обязательств по которому заложена недвижимость;

7. При необходимости кадастровый план земельного участка.

Также, помимо вышеуказанных документов, для осуществления процедуры регистрации могут понадобиться:

8. Письменное согласие всех собственников недвижимого имущества, передаваемого в залог;

9. Согласие супруги или супруга на передачу объекта недвижимости в залог;

10. Согласие, полученное от органов опеки и попечительства, на передачу недвижимого имущества в залог, в случае проживания в нем несовершеннолетних.

Регистрация залога (обременения), возникающего в силу закона производится одновременно с регистрацией прав собственности на приобретенную заемщиком недвижимость. Орган, осуществляющий регистрацию сделки, вносит отметку в ЕГРН о том, что приобретенное с использованием заемных денежных средств недвижимое имущество находится под обременением (в залоге).

По общему правилу, независимо от оснований возникновения ипотеки недвижимого имущества, порядок проведения государственной регистрации договора залога недвижимости условно делится на 5 последовательных стадий:

1. Подача заявления и документов в регистрирующий орган;

2. Проведение правовой экспертизы поданного пакета документов;

3. Проверка на отсутствие противоречий с уже содержащимися сведениями о закладываемой недвижимости;

4. Регистрация и внесение записи в Единый государственный реестр недвижимости;

5. Совершение регистрационных надписей на правоустанавливающих документах.

В соответствии со ст. 333.33 Налогового кодекса РФ ¹ размер государственной пошлины за государственную регистрацию ипотеки составляет для физических лиц – 1000 рублей, а для юридических лиц – 4000 рублей.

Что касается сроков государственной регистрации, то в соответствии с законодательством общий срок государственной регистрации прав на объект недвижимости составляет десять рабочих дней со дня поступления всех необходимых документов в регистрирующий орган. Но в тоже время, указанный срок может быть сокращен до пяти рабочих дней, если государственная регистрация будет проводиться на основании нотариально удостоверенного договора ипотеки либо же нотариально заверенного договора, который влечет возникновение ипотеки в силу закона (например, договора купли-продажи недвижимости за счет кредитных средств банка). Однако, ипотека земельных участков, зданий, сооружений и нежилых помещений осуществляется в течение семи рабочих дней, а ипотека жилых помещений — в течение пяти рабочих дней.

Хотелось бы обратить внимание, что юридическим лицам, выступающим в качестве заявителя, при подаче документов на государственную регистрацию ипотеки, необходимо будет представить следующие документы: учредительные документы, документы, которые подтверждают полномочия лиц, подписавших договор ипотеки, а также закладную.

Также государственная регистрация осуществляется в случае смены залогодержателя вследствие уступки прав по основному обязательству либо же по договору об ипотеке на основании совместного заявления прежнего и нового залогодержателей, с предоставлением ранее зарегистрированного договора об ипотеке, а также договора об уступки права.

¹ Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) от 31.07.1998 № 146-ФЗ (ред. от 19.02.2018) // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2000. - №32. - Ст. 3340.

В регистрации договора залога может быть отказано по следующим основаниям:

- В случае не представления сторонами в регистрирующий орган необходимых документов;
- В случае несоответствия положений ипотечного договора либо приложенных к нему документов нормам действующего законодательства;
- В случае несоответствия договора залога, закладной и приложенных к ним документов данным, которые имеются в банке данных о собственниках жилых помещений;
- При необходимости проверки подлинности представленных в регистрирующий орган документов.

Отказ в регистрации ипотеки должен быть мотивированный и направлен заявителю в течение срока, который установлен для регистрации соответствующей сделки. Для определения правового состояния жилых помещений существует реестровая книга.

Если орган, осуществляющий государственную регистрацию, принимает решение об отложении, то он запрашивает необходимые документы либо требует устранения выявленных несоответствий. В случае невыполнения требований регистрационного органа в установленный им срок в регистрации ипотеки будет отказано. Заявителю в течение пяти дней направляется мотивированное письмо о причине отказа.

В соответствии с законодательством в случае отказа в государственной регистрации ипотеки, или уклонения уполномоченного органа от ее регистрации либо от выдачи закладной, а также в случае отказа внесения изменения или исправлений в регистрационную запись об ипотеки и иные действия регистрирующей организации могут быть обжалованы заинтересованными сторонами в судебном порядке.

В случае если имеется судебный спор по поводу прав на имущество, которое, в свою очередь, является предметом договора ипотеки, либо же по поводу обращения взыскание на указанный объект недвижимости, то

государственная регистрация должна быть отложена для разрешения данного спора судом.

В регистрационной записи об ипотеке в едином государственном реестре недвижимости содержится информация о предмете ипотеке, сумма обеспеченная ипотекой обязательства, а также сведения о залогодержателе. В случае, если договором предусмотрено, что права залогодержателя удостоверяются закладной, то данные сведения также должны быть указаны в регистрационной записи.

Закладная представляет собой ценную бумагу, которая упрощает процедуру уступки прав по ипотечным кредитам. В закладной удостоверяются: прав владельца на получения исполнения по денежному обязательству, которое обеспеченное ипотекой, без предоставления других обязательств существования данного обязательства; право залога на указанное в договоре об ипотеке имущество. В закладной должна содержаться следующая информация: имя залогодателя с указанием места его проживания, наименование залогодержателя, название кредитного договора, сумма основного обязательства по договору, размер процентов, сроки уплаты суммы обязательства, описание переданного в ипотеку имущества, по которому данное имущество может быть идентифицировано, денежная оценку объекта недвижимости, подписи залогодателя и залогодержателя, дата выдачи закладной, а также сведения о государственной регистрации.

Регистрация залога объектов недвижимости удостоверяется на договоре путем полного наименования органа, который осуществлял регистрацию договора, с указанием даты регистрации и номера, под которым данный договор зарегистрирован в реестровой книге и в банке данных собственников недвижимости. Данные сведения должны заверяться подписью должностного лица и печатью органа, который осуществляет регистрацию. Внесение в банк соответствующих сведений о заключении договора ипотеки совершается на основании записи в реестровой книге.

Исправление ошибок, которые связаны с правовым положением недвижимого имущества в регистрационной записи, возможно лишь с согласия залогодателя и залогодержателя. При возражении против исправления ошибки залогодателя или залогодержателя, либо же орган, осуществляющий регистрацию залога, имеет право обратиться с жалобой в суд.

В случае, если обнаружены технические ошибки в записях, которые были допущены при государственной регистрации, то они должны быть устранены в течение трех дней по письменному заявлению от любого участника сделки либо по решению регистратора, если им были обнаружены ошибки. Участники сделки в соответствующий срок должны быть проинформированы в письменной форме об исправлении ошибок в регистрационной записи. Изменения и дополнения в регистрационную запись реестра допускаются только на основании совместного соглашения между залогодателем и залогодержателем об изменении или дополнении условий договора об ипотеки.

Когда ипотека прекращается, то и регистрационная запись погашается, а также аннулируется закладная. Погашение регистрационной записи осуществляется на основании совместного заявления залогодателя и залогодержателя или на основании решения суда общей юрисдикции или арбитражного суда о прекращении ипотеки.

2.2. Порядок изменения и расторжения договора ипотеки

Процедура внесения изменений в договор ипотеки достаточно распространенная практика, обусловленная, прежде всего, длительным периодом ипотечного кредитования. Следовательно, взятые сторонами обязательства могут изменяться, данные изменения залога объектов недвижимости могут быть вызваны объективными обстоятельствами (смена фамилии либо адреса, необходимость внесения изменений в правоустанавливающие документы в случае увеличения основного обязательства). В случае увеличения основного обязательства, то изменения

вносятся не только в сам договор, а также соответствующие записи вносятся в реестр.

Порядок, внесения изменений в ипотеку регулируется ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости", а также Приказом Министерства экономического развития РФ от 16 декабря 2015 г. № 943 “Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости”¹.

Внесения изменений в условия ипотеки возможно на основании соглашения сторон, а также по инициативе одной из сторон, либо по вынесенному судебному решению.

В случае, если изменения ипотеки совершаются по соглашению сторон, то согласно установленному порядку в действующий кредитный договор должны быть внесены дополнения, которые уточняют, удаляют либо вносят поправки в существующие условия. Обе стороны договора обязательно должны выразить своей согласие на внесение соответствующих изменений.

Изменение ипотеки возможно в одностороннем порядке возможно только в соответствии с законодательством. Право одностороннего изменения также должно быть указано в самом кредитном договоре. Изменения в одностороннем порядке, которые соответствуют закону, либо основаны на решении суда, являются фактором, ведущим к изменению существующих условий, на которых строятся отношения заемщика и кредитора.

Согласно российскому законодательству изменения ипотеки могут затрагивать любые условия, на основании, которых было составлено прежнее соглашение. Даже такие основные условия как предмет, срок ипотечного

¹ Приказ Министерства экономического развития РФ от 16 декабря 2015 г. № 943 “Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости” (ред. 11.12.2017) // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2015. - №46. - Ст. 6388.

договора, его цена и т. д., могут быть изменены при наличии обоснованной необходимости.

Однако, в отдельных случаях требуется не внесения изменений в ипотеку, действующая на данный момент, а составление нового договора, в котором будут определяться новые условия кредитования и будут закреплены новые права и обязанности сторон.

Хотелось бы обратить внимание, что практически во всех кредитных договорах банк вносит пункт, что в случае определенных обстоятельств, кредитор может в одностороннем порядке изменить условия договора ипотеки и вправе потребовать досрочного частичного погашения кредита либо полного его возврата.

При наступлении форс-мажорных обстоятельств, кредитор вправе требовать заёмщика о возмещении задолженности досрочно. Также к одной из причин для досрочного погашения относится снижение цены залога, а также изменение материального состояния заемщика. Данная причина весьма актуальна в период, когда уровень безработицы растёт, а стоимость объекта недвижимости падает.

В соответствии с п. 1 ст. 452 ГК РФ изменение или расторжение договора совершается по соглашению сторон. В п. 2 ст. 164 ГК РФ сделка, которая предусматривает изменение условий уже ранее зарегистрированной сделки, также должна быть зарегистрирована в установленном законе порядке. Однако, если ипотечный договор зарегистрирован до 1 июля 2014 года, то данный договор был зарегистрирован и были внесены соответствующие записи об ипотеке в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). В случае составления дополнительного соглашения к такому договору, то оно также подлежит государственной регистрации, как и сама сделка.

Необходимо отметить, что дополнительное соглашение лишь дополняет условия ранее заключенного и зарегистрированного ипотечного договора. То есть в дополнительном соглашении к договору об ипотеке не должно содержаться в обязательном порядке информации о существовании, размере и сроках

исполнения обязательства, которое обеспечено ипотекой. Но в свою очередь, в дополнительном соглашении могут содержаться условия о включении новой недвижимости в предмет ипотеки, а также содержать описание нового объекта недвижимости.

Но, если ипотечный договор заключен после 1 июля 2014 года, то в таком случае в ЕГРН были внесены только записи об ипотеке объекта недвижимости, который является предметом договора. Следовательно, дополнительное соглашение к такому, как и сам основной договор регистрации не требует и считается заключенным с момента его подписания. В этом случае стороны имеют право обратиться с заявлением о внесении изменений в ЕГРН в запись об ипотеке. Хотелось бы отметить, что до 1 июля 2014 года договор ипотеки регистрировался как сделка и независимо от количества объектов, которые являлись предметом ипотечного договора, заявление на его регистрацию подавалось совместное залогодателя и залогодержателя, также осуществлялась регистрация дополнительного соглашения. А по договорам, которые были заключены после 1 июля 2014 года, ипотека уже возникает в отношении каждого объекта отдельно, и осуществляется на основании совместных заявлений залогодателя и залогодержателя, но уже в отношении каждого из объектов. Отсюда следует, что за внесением изменений записи об ипотеке в ЕГРН сторонам договора необходимо обращаться в отношении каждой записи об ипотеке.

Как правило, исправление технических ошибок в регистрационной записи об ипотеке возможно на основании совместного заявления залогодателя или залогодержателя с уведомлением другой стороны о внесенном изменении и в том случае, когда данное исправление не причинит ущерб третьим лицам либо нарушит их законные интересы.

Следовательно, при наличии соответствующих условий возможно внесения исправлений, изменений и дополнений в регистрационную запись об ипотеке:

1. Совместное заявление сторон - залогодателя или залогодержателя;

2. Уведомление другой стороны о внесенном изменении;

3. Отсутствие возможности соответствующими изменениями в договоре причинить ущерб третьим лицам либо нарушить их законные интересы.

В соответствии с российским законодательством расторжение ипотечного договора, возможно по решению суда при одностороннем расторжении (при нарушении заемщиком существенных условий ипотеки), и по соглашению обеих сторон (в случае, если банк и заемщик смогут прийти к компромиссному решению).

Договора ипотеки прекращается в том случае, когда заемщиком полностью погашена сумма перед кредитором, а тот, в свою очередь, снимает обременение с предмета залога.

В статье 352 Гражданского Кодекса перечислены общие основания прекращения залога:

- 1) С прекращением обеспеченного залогом обязательства;
- 2) Если заложенное имущество возмездно было приобретено лицом, которое не знало и не должно было знать, что данное имущество является предметом залога;
- 3) В случае гибели заложенной вещи или прекращения заложенного права;
- 4) При реализации заложенного имущества с целью удовлетворения требований залогодержателя в порядке, установленном законом, в том числе при оставлении залогодержателем заложенного имущества за собой;
- 5) В случае прекращения договора залога, а также в случае признания договора залога недействительным;
- 6) На основании судебного решения
- 7) В случае изъятия залогового имущества;
- 8) В случае реализации заложенного имущества в целях удовлетворения требований предшествующего залогодержателя;
- 10) В иных случаях, которые предусмотрены договором либо законом.

Причинами расторжения договора по инициативе банка могут быть:

1. Нецелевое использование заемных средств, т.е. денежные средства, использовались на цели и нужды, которые не были оговорены в договоре. Данное основание встречается достаточно редко, потому что обычному человеку проблематично обойти все уровни банковского контроля. Но, если будет выявлено грубое нарушение (подкуп ответственных лиц, подделка документов), то кроме расторжения ипотечного договора заемщик может грозить и уголовная ответственность.

2. Нарушение условий залога объектов недвижимости, повлекшие существенную порчу имущества, его утрату, либо серьезное уменьшение стоимости;

3. Нарушение условий страхования ипотеки. Нарушение данного обычно ведет лишь к увеличению процентной ставки, однако, если дело касается страхования имущества, а такой вид страхования является обязательным по закону, то кредитор вправе требовать досрочного возврата всей суммы ипотечного кредита.

4. Невыполнение обязательств по выплате кредита – наличие постоянных просрочек платежей, однако заемщик не будет скрываться и утаивать свое реальное финансовое положение, то банк вместо расторжения договора может предложить альтернативное решение – это реструктуризация долга. Ипотека выдается на довольно длительный срок и от потери работы, снижения зарплаты, болезни, появления дополнительных обязательных расходов не застрахован ни один заемщик. На такой случай специалисты в области кредитования советуют рассчитывать возможность погашения ипотеки исходя из того, что платеж не должен превышать трети дохода, даже если банк позволяет купить более дорогое жилье при большем платеже.

5. Предоставление ложных сведений. Ложные сведения указываются с целью, чтобы кредитор – банк испытывал трудность в нахождении контакта с проблемными заемщиками; чтобы сумма кредита была выше при недостаточной платежеспособности, для снижения стоимости кредита на льготных условиях.

6. Совершение перепланировок без получения согласия кредитора - кредитного учреждения, банка. Перепланировки обычно снижают среднерыночную стоимость объектов недвижимости, следовательно, данные действия необходимо согласовывать с кредитором.

Расторгнуть договор об ипотеке заемщик может в следующих случаях: выдача денежного займа не в полном объеме; при задержке перечисления средств на счет продавца предмета ипотеки; в случае неправомерного начисления штрафов и пени; при увеличении фиксированной ставки; изменение содержания договора без согласования с клиентом; взимание комиссий, непредусмотренные кредитным соглашением.

Расторжение ипотечного договора по соглашению, чаще всего, осуществляется в следующих случаях:

- Если, заемщик хочет продать залог и расплатиться с банком за счет реализованных средств. В этом случае банк, скорее всего, сам предложит реализацию залога своими силами либо же под его полным контролем.

- Заемщик хочет отказаться от ипотечного договора, но с условием перевода долга и всех вытекающих обязательств на другое лицо. По сути, речь идет и о продаже залога, и о передаче всех своих кредитных обязательств. В случае, если удастся согласовать данный вариант банком, то предыдущий ипотечный договор расторгается и заключается новый договор с другим заемщиком-залогодателем.

Для решения вопроса мирным путем, необходимо обратиться к кредитору с заявлением, в котором будут изложены причины, на основании которых должен быть расторгнут договор, что позволит общими усилиями найти вариант, который бы устраивал обе стороны.

Исходя из статьи 450 ГК РФ ипотечный договор может быть расторгнут только на основании судебного решения в случаях:

1. В случае смерти заемщика;
2. По причине получения заемщиком инвалидности;
3. При разводе созаемщиков и наличии несовершеннолетних детей;

4. При наличии социальных льгот, которые были получены при оформлении или в процессе обслуживания.

В случае, если заемщик больше не в состоянии выполнять обязательства по договору ипотеки, банк может предложить реструктуризацию ипотечного долга – получение льготного периода, увеличение срока кредита, рефинансирование, отмена штрафов, изменение валюты кредита, досрочное погашение долга. Переплата денежных средств, безусловно, будет, однако снижение ежемесячного платежа при увеличении срока кредита (пролонгация) позволит оставаться на плаву, несмотря на временные финансовые трудности. В случае неплатежеспособности клиента целесообразным решением будет отсрочка в выплате основного долга, т.е. в течение от трех месяцев до полугода клиент будет выплачивать лишь проценты.

Итак, подводя итог, хотелось бы отметить, что в случае судебного порядка решения вопроса о расторжении, то обычно оно заканчивается реализацией банковского залога для погашения кредита; во внесудебном порядке сторонами может быть достигнуто соглашение по изменению условий выплаты либо досрочному погашению, а также по добровольной реализации жилья либо переуступке прав требования.

Глава 3.

ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ИПОТЕКИ ОТДЕЛЬНЫХ ВИДОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

3.1. Особенности ипотеки земельных участков

Институт ипотеки представляет собой активно развивающийся продукт в современной рыночной экономики. Без его надлежащего развития не приходится говорить о существовании нормальной рыночной экономики, поскольку ипотека, в первую очередь, является важнейшим инструментом кредита. Предметом ипотечного договора может быть только недвижимое имущество, включая и земельные участки.

Залоговые правоотношения, которые возникают в процессе оборота земельных участков, существенно отличаются по содержанию и могут быть отнесены к особому роду земельно-имущественных правоотношений. Правовое регулирование договора залога недвижимости, в котором в качестве предмета могут выступать только земельные участки либо арендные права на них, осуществляется нормами Земельного кодекса РФ¹ и Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)". Главная особенность земельной ипотеки - предмет залога (земельный участок или арендные права на него) - предопределяет остальные отличительные особенности такого вида сделок.

В договоре о залоге земельного следует обозначить предмет договора, его сущность, оценочную стоимость земли, размер и срок исполнения обязательств, которые обеспечены ипотекой. Также к договору необходимо приложить копии чертежей границ земельного участка, которые выдаются в

¹ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 31.12.2017)
// Собрание законодательства РФ. - 2001. - № 44. - Ст.4147.

комитете по земельным ресурсам и землеустройству. В ипотечном договоре предмет должен быть описан таким образом, чтобы легко можно было его идентифицировать, установить его местонахождение, наименование.

Договор залога земельного участка можно считать заключенным и вступившим в силу с момента государственной регистрации ипотеки.

Ипотека должна обеспечивать требования в том объеме, в какой она имеет к моменту своего удовлетворения, – проценты, возмещение убытков, неустойка, просрочка исполнения либо ненадлежащее исполнение обязательств, а самое главное – возмещение издержек залогодержателя, которые произошли вследствие обращения взыскания на залоговое имущество и его продажу.

Существует перечень необходимых документов для государственной регистрации залога земельного участка:

1. Свидетельство о государственной регистрации права собственности на землю;
2. Документ, который устанавливает и подтверждает право на земельный участок (договор купли-продажи);
3. План с индивидуальным кадастровым номером, с расположением участка, с указанием категории участка и т.д.;
4. Отчет эксперта-оценщика;
5. Справка из бюро технической инвентаризации об отсутствии построек на участке.

Но следует помнить, что каждый банк вправе требовать свой необходимый пакет документов в дополнении к основному перечню.

Одновременно может быть оформлена закладная, которая будет свидетельствует о праве кредитора на получение исполнения по денежному обязательству выплачивать ипотеку, без предоставления иных доказательств о существовании обязательства.

Также у каждого банка существует свой критерий требований к человеку, с которым он пожелает заключить договор ипотеки, но чаще всего данные

требования стандартны. Лицо должно быть старше 21-24 лет, гражданин РФ и не являться пенсионером. Также, претенденту необходимо будет представить документы о постоянном заработке, которые будут подтверждать о достаточности доходов для ежемесячного погашения ипотеки. Вдобавок, на сегодняшний день немаловажную роль играет положительная кредитная история.

Целевая ипотека оформляется, как и обычный заем под залог недвижимого имущества, однако существует несколько дополнений. Рекомендуются, прежде всего, найти участок, затем подать сведения о нем вместе с предоставленным заявлением, а также данными о заявителе. В случае одобрения выбранного земельного участка, специалистам необходимо будет выехать на место (обычно на заемщике лежат все затраты по перемещению) и оценить размер, качество почвы участка. Экспертам необходимо будет просчитать расходы приобретателя на благоустройство и оценить риски потери рыночной цены земли. Процентная ставка может увеличиться при заключении о низкой ликвидности.

Завершается оформление залога земельного участка регистрацией в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестре).

Немаловажную роль при заключении земельной ипотеки играет предмет сделки. Для того, чтобы в каждом конкретном случае можно было установить будет ли тот или иной земельный участок являться предметом договора залога, необходимо с особой точностью определять признаки предмета ипотеки. Ведь несоответствие предмета ипотеки нижеуказанным признакам является нарушением российского законодательства.

Прежде всего, при заключении договора залога земельного участка, следует исходить из общих позиций действующего законодательства об оборотоспособности. Согласно п.1 ст. 62 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» по ипотечному договору могут быть заложены земельные участки постольку, поскольку соответствующие земли на основании

федерального закона не исключены из оборота либо не ограничены в обороте. В статье 27 Земельного Кодекса РФ¹ указано, что земельные участки, которые относятся к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством. Указанные нормы распространяются и на земельные участки, которые ограничены в обороте, они также не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Затрагивая вопрос о возможности того или иного земельного участка быть предметом договора залога, необходимо указать какие установленные законом земельные участки не подлежат ипотеки. Данные случаи закреплены в ст. 63 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»:

1. Не допускается залог земельных участков, которые находятся в государственной либо муниципальной собственности, за исключением земельных участков, находящихся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена, в случае, если земельные участки предназначены для жилищного строительства либо для комплексного освоения в целях жилищного строительства и передаются в обеспечение возврата кредита, предоставленного кредитной организацией на обустройство данных земельных участков посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры.

2. Не допускается ипотека части земельного участка, площадь которой меньше минимального размера, установленного нормативными актами субъектов РФ и нормативными актами органов местного самоуправления для земель различного целевого назначения и разрешенного использования. Данный вопрос не урегулирован в ЗК РФ, так как каждый субъект РФ имеет

¹ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 31.12.2017)

свои собственные минимальные и максимальные пределы размеров земельных участков.

И, наконец, существует еще один случай, согласно п.2 ст. 62 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» доля в праве (общая долевая либо совместная собственность) на земельный участок не может быть предметом ипотеки, так как ипотека может быть установлена только на земельный участок, принадлежащий гражданину либо юридическому лицу, выделенный в натуре.

Также, в соответствии со ст. 5 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» правила о залоге недвижимого имущества применяются и к залогу прав арендатора, т. е. допускается сдавать в залог арендные права на имущество. Передача в залог прав аренды земельного участка возможна только в пределах срока договора аренды земельного участка, чем обосновывается необходимость указания в ипотечном договоре срока основного договора аренды.

В связи с этим возникает вполне вопрос обязательно ли получения согласия арендодателя при передаче прав в залог по договору аренды третьему лицу. Этот вопрос достаточно важен, так как от надлежащего соблюдения данного условия будет зависеть действительность сделки. В соответствии с п. 1 ст. 62 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», арендные права на земельный участок могут быть заложены только с согласия собственника такого земельного участка. Но указанное требование законодателя о получении согласия собственника на совершение сделки не применяется в случае залога в рамках одного договора ипотеки здания и права аренды земельного участка, на котором это здание расположено.

В пункте 5 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 28.01.2005 г. № 90 «Обзор практики рассмотрения судами споров, связанных с договором об ипотеке»¹ указано, что установленное п.п. 1 ст. 62 ФЗ «Об ипотеке» условие ипотеке арендатором земельного участка своего права аренды только с

¹ Информационного письма Президиума ВАС РФ от 28.01.2005 г. № 90 «Обзор практики рассмотрения судами споров, связанных с договором об ипотеке»// СПС Консультант Плюс: Судебная практика.

согласия арендодателя распространяется на те случаи ипотеки права аренды земельного участка, когда такое право является единственным (самостоятельным) предметом ипотеки и закладывается без одновременной ипотеки зданий (сооружений) или на случаи ипотеки права аренды земельного участка из состава земель сельскохозяйственного назначения.

На основании п.9 ст. 22 ЗК РФ залог права аренды земельного участка, которое находится в государственной либо муниципальной собственности, допускается без согласия арендодателя, но при условии его уведомления, в случае если договор аренды заключен на срок более чем пять лет.

Анализ данной статьи позволяет сделать вывод лишь о формальном уведомлении арендодателя, например, с помощью заказного письма, а получения согласия на совершение сделки и вовсе не требуется.

В свою очередь, хотелось бы обратить внимание, что предметом ипотеки также может быть земельный участок, на котором имеются здания или сооружения, принадлежащие не залогодателю, а третьим лицам. В ст. 66 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» говорится, если в случае при обращении залогодержателем взыскания на этот земельный участок и его реализации к приобретателю участка переходят права и обязанности, которые в отношении этого лица имел залогодатель как владелец участка.

Хотелось бы затронуть вопрос об особенностях обращения взыскания на заложенные земельные участки. Данный раздел крайне важен в земельно-имущественных правоотношениях земельно-правовой сферы. Особенностью данной части залоговых правоотношений является порядок и последствия обращения взыскания. По данному вопросу имеются разъяснения Пленума ВАС РФ от 17.02.2011 N 10 "О некоторых вопросах применения законодательства о залоге"¹. Согласно п. 22 вышеуказанного Постановления Пленума в случае обращения залогодержателем взыскания на заложенное

¹ Постановление Пленума ВАС РФ от 17 февраля 2011 г. N 10 "О некоторых вопросах применения законодательства о залоге" // СПС Консультант Плюс: Судебная практика.

имущество по основаниям, которые предусмотрены законом либо ипотечным договором, все права аренды и иные права пользования в отношении этого имущества, предоставленные залогодателем третьим лицам без согласия залогодержателя после заключения договора об ипотеке, прекращаются (пункт 2 статьи 40 Закона об ипотеке).

В связи с этим при рассмотрении судом требования об обращении взыскания на заложенное имущество арендаторы заложенного имущества и иные лица, обладающие правами, указанными в статье 40 Закона об ипотеке, должны быть привлечены к участию в деле по ходатайству стороны либо по инициативе суда в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, на стороне ответчика.

В случае обращения взыскания на предмет залога во внесудебном порядке залогодержателю либо приобретателю необходимо будет приложить к заявлению о государственной регистрации перехода права собственности доказательства, которые бы подтверждали уведомление арендатора (иных правообладателей) о факте обращения взыскания на заложенное имущество и являющиеся основанием для погашения записей о праве аренды и иных правах, названных в статье 40 Закона об ипотеке. В связи с этим судам необходимо учитывать, что при непредставлении залогодержателем (приобретателем) данных документов ему может быть отказано в погашении записей о правах, указанных в пункте 2 статьи 40 Закона об ипотеке".

Согласно п. 6 и п. 2 ст. 54 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», принимая решение об обращении взыскания на имущество, которое заложено по договору об ипотеке, суду необходимо определить и указать в нем особые условия проведения публичных торгов, которые закреплены в п. 3 ст. 62.1 Закона об ипотеке, в случае если предметом ипотеки являются земельные участки, которые указаны в п. 1 ст. 62.1 Закона об ипотеке.

Анализ вышеприведенных норм позволяет сделать вывод, что требование закона о необходимости указания в решении суда особых условий проведения публичных торгов распространяется только на случаи, когда предметом

ипотеки являются земельные участки, которые указаны в п. 1 ст. 62.1 Закона об ипотеке. Согласно ст. 58 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в случае объявления повторных публичных торгов несостоявшимися залогодержатель может приобрести (оставить за собой) заложенное имущество по цене, не более чем на 25% ниже его начальной продажной цены на первых публичных торгах, за исключением земельных участков, которые указаны в п. 1 ст. 62.1 Закона об ипотеке, и зачесть в счет покупной цены свои требования, обеспеченные ипотекой имущества.

Если залогодержатель не воспользуется правом оставить предмет ипотеки за собой в течение месяца после объявления повторных публичных торгов несостоявшимися, по общему правилу, ипотека прекращается. Залогодержатель считается воспользовавшимся указанным правом, если в течение месяца со дня объявления повторных публичных торгов несостоявшимися направит организатору торгов или, если обращение взыскания осуществлялось в судебном порядке, организатору торгов и судебному приставу-исполнителю заявление (в письменной форме) об оставлении предмета ипотеки за собой.

Протокол о признании повторных публичных торгов несостоявшимися, заявление залогодержателя об оставлении предмета ипотеки за собой и документ, который подтверждает направление заявления организатору торгов, являются полноценными основаниями для регистрации права собственности залогодержателя на предмет ипотеки. Также, в ст. 350 ГК РФ указано, что если залогодержатель не воспользуется правом оставить за собой предмет залога в течение месяца со дня объявления повторных торгов несостоявшимися, договор о залоге прекращается.

Процедура признания торгов несостоявшимися является необходимой и имеет существенное значение при определении правовой судьбы заложенных вещей. Это учитывается в судебной практике.

И последнее, хотелось бы остановиться на проблеме оценки земельного участка при реализации его во внесудебном порядке. Важным является следующее обстоятельство: если во внесудебном порядке при реализации

заложенного имущества без проведения торгов будет установлено, что были нарушены правила об оценке предмета залога, то данную сделку может оспорить любое заинтересованное лицо. Следовательно, данная сделка будет являться оспоримой и будет признана судом недействительной, если будет доказано, что приобретатель заложенного имущества знал или должен был знать о том, что приобретаемое им имущество реализуется в качестве предмета залога с нарушением правил его оценки. Но в тоже время, залогодатель вправе предъявить залогодержателю требования, касающиеся о возмещении убытков, связанных с реализацией предмета залога с нарушением правил его оценки, независимо от оспаривания данной сделки.

Настоящее обстоятельство указывает на важность залоговой оценки земельного участка. В литературе не раз затрагивалась проблема оценки предмета залога, когда заказчиком выступает залогодержатель, но сам предмет залога не находится в его владении и (или) распоряжении; имеет место позиция, что документ, выданный оценщиком залогодержателю, не может представлять собой документ доказательственного значения¹.

Нельзя не согласиться с мнением Д.Н. Морозова, который указывает, что заказчиком оценки залоговой стоимости земельного участка в данном случае должен быть исключительно залогодатель.

В итоге, результаты краткого анализа особо проблемных вопросов залоговых правоотношений в земельно-правовой сфере, позволяют сделать следующие выводы.

Во-первых, особенность всех залоговых отношений, включая земельно-имущественную сферу, заключается в специфике предмета договора. Предмет договора земельной ипотеки должен иметь четкие характеристики для того, чтобы его легко можно было идентифицировать, а также имеет ряд установленных законом ограничений в целях сужения круга земельных

¹ Слуцкий А.А. Оценка залогового имущества: проблемы стоимости // Банковское кредитование. - 2010. - N 2. - С. 23.

участков и прав на них.

Во-вторых, объектом залоговых правоотношений могут выступать арендные права на земельный участок. По данному вопросу мы проанализировали судебную практику и позиции высших судебных инстанций и пришли к выводу, что от срока договора аренды земельного участка, зависит обязательность получения согласия собственника на совершение сделки по ипотеке.

В-третьих, немаловажную роль в ипотечных правоотношениях играет оценка земельного участка при реализации его во внесудебном порядке. Ведь от правильности оценки стоимости зависит действительность сделки.

3.2. Особенности ипотеки предприятия, здания, сооружения и нежилого помещения

В современном российском праве предприятие может рассматриваться в двух аспектах: как субъект гражданских правоотношений и как объект.

Предприятие как объект гражданско-правового регулирования является весьма специфическим. Предприятие рассматривается, как имущественный комплекс, относится к объектам недвижимости и является неделимой вещью. Специфика предприятия заключается в неоднородности его состава, а также только имущественный комплекс деятельность, которого направлена на занятие предпринимательской деятельностью, может быть признан предприятием.

Имущество, образующее состав предприятия, условно можно разделить на следующие группы:

1. Материальные объекты (движимые и недвижимые вещи) - земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь т.д., предназначенные для осуществления предпринимательской деятельности.

2. Имущественные права и обязанности предприятия, включая права на безналичные денежные средства;

3. Исключительные права - индивидуализация предприятия (право на фирменное наименование, товарный знак, знаки обслуживания и т.д.).

В соответствии со ст. 132 ГК РФ в состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (коммерческое обозначение, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права.

Предприятие, как объект гражданских правоотношений из-за сложности структуры, нельзя отнести к классификации недвижимых или движимых вещей, поскольку оно вещь, даже сложной, не является.

Главное отличие предприятия от сложной вещи заключается в том, что в состав сложной вещи входит различное количество вещей одного вида, а в состав предприятия входит множество разнородных вещей с постоянно меняющимся составом.

Отличие зданий и сооружений от предприятия состоит в том, что они являются фундаментально неподвижными и непосредственно привязаны к земельному участку, на котором они возведены. Конструктивно здания и сооружения рассчитаны на длительный срок эксплуатации, отдельные из них представляют значительную художественную ценность (памятники истории, архитектуры и т.д.).

Главная особенность любого договора залога, включая ипотеку предприятия, зданий и сооружений, заключается в его предмете. А отличительные черты предприятия, как объекта гражданского оборота предопределяет специфику сделок с ним, в том числе и его залог.

В качестве залогодателя обычно выступает собственник предприятия либо иное управомоченное им лицо - субъект права хозяйственного ведения, доверительный управляющий. Залогодателем может быть как должник по

основному обязательству, так и третье лицо, не участвующее в основном обязательстве.

Залогодержателем может выступать любой субъект гражданских правоотношений. Для того чтобы быть лицу стать залогодержателем, статусом предпринимателя для этого обладать не требуется, так как при возникновении права обратить взыскание на предмет залога ему передается не само предприятие как таковое, а сумма, вырученная от его продажи. Проблема может возникнуть лишь в том случае, если залогодержатель, не зарегистрированный в качестве предпринимателя или не имеющий права заниматься предпринимательской деятельностью, решит приобрести предприятие при признании торгов несостоявшимися (ст. 58 Закона об ипотеке).

Хотелось бы рассмотреть основные особенности договора залога предприятия, зданий, сооружений и нежилого помещения.

Во-первых, данный вид ипотеки предполагает, что вместе с объектами залога закладывается земельный участок, на котором объекты ипотеки расположены, кроме случая, если участок принадлежит залогодателю на праве постоянного пользования. Приведенные положения одинаково распространяются без исключений на все вышеперечисленные объекты залога.

При обращении взыскания на здание или сооружение права покупателя на земельный участок должны определяться исходя из требований ст. 35 ЗК РФ, в соответствии с которой при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятого зданием, строением, сооружением, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник.

Во-вторых, ипотекой установлен минимальный размера обеспечиваемого обязательства и срок его действия.

Так, в соответствии с п. 1 ст. 71 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» сумма обеспечиваемого обязательства ипотекой предприятия должна

составлять не менее половины стоимости всего имущества, относящегося к предприятию. Из анализа данной статьи можно сделать вывод, что сумму обязательства оставляет основной долг, а если договором предусмотрены проценты на данную сумму в качестве вознаграждения залогодателю, также и указанные проценты. Важным положением при ипотеке предприятия является то, что сумма обязательства должна быть не менее половины стоимости предприятия только на момент заключения договора о залоге предприятия, так как дальнейшие изменения стоимости предприятия практически невозможно отследить.

Также существуют и временные ограничения исполнения обязательств, которые могут обеспечиваться ипотекой предприятия. В соответствии с п.2 ст.71 денежное обязательство подлежит обеспечению не ранее чем через год после заключения договора об ипотеке. Указанное положение направлено на защиту прав залогодателя и обусловлено значительной величиной кредита, предоставляемого под ипотеку предприятия.

В – третьих, следующая особенность залога предприятий является то, что при залоге предприятия необходимо получить согласие собственника имущества или уполномоченного собственником органа на заключении сделки.

В-четвертых, как и при земельной ипотеки, так и при ипотеке предприятия, к основному договору залога необходимо приложить дополнительные документы:

1. Прежде всего, это акт инвентаризации. Основная цель данного акта – это выявление и сопоставление фактического наличия имущества с данными, которые указаны в бухгалтерском учете, а также проверка полноты отражения в учете обязательств, относящихся к предприятию;

2. Следующий документ, это заключение аудитора: Аудиторская проверка необходима для определения достоверности финансовой (бухгалтерской) отчетности и соответствия порядка ведения бухгалтерского учета законодательству РФ. Результаты аудиторской работы отражаются в официальном аудиторском заключении;

3. И наконец, бухгалтерский баланс. Данный документ необходим для выявления имущественного и финансового положения предприятия, результатов его хозяйственной деятельности.

Еще одной особенностью залога предприятия является тот факт, что в случае неисполнения залогодателем обязательства, обеспеченного ипотекой, взыскание на заложенное имущество может производиться только по решению суда. Хотелось бы отметить, что целесообразнее было бы применять термин «должник», а не «залогодатель». Данное обстоятельство связано с тем, что залогодателем по обязательству может являться 3 лицо, но по закону отвечать должен именно должник.

В случае неисполнения обязательства должником при ипотеке предприятия, все имущество выставляется на торги. Именно на торгах к покупателю предприятия в порядке правопреемства переходят все права и обязанности от прежнего собственника данного имущества. В тоже время есть ограничение: от прежнего собственника предприятия к покупателю на основании правопреемства переходят права и обязанности, наступившие только с момента государственной регистрации прав собственности на приобретенное имущество.

Движимое имущество, которое входит в состав предприятия, в большей степени состоит из объектов, постоянно находящихся в обороте - это сырье, материалы готовой продукции, денежные средства. В соответствии со ст. 29

ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» залогодатель сохраняет право пользоваться заложенным имуществом по договору залога недвижимого имущества. Если лишить залогодателя права распоряжаться движимым имуществом предприятия, это будет означать лишить его возможности самостоятельно использовать предприятия по назначению.

Если при отчуждении движимого имущества уменьшилась цена предприятия, кредитор-залогодержатель в этом случае всегда может оспорить сделку. В соответствии со ст. 39 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» залогодержатель по своему выбору может потребовать:

1. Признать сделку об отчуждении заложенного имущества недействительной и потребовать применить последствий, указанные в ст. 167 ГК РФ;

2. Потребовать досрочного исполнения обязательства, обеспеченного ипотекой и обращение взыскания на заложенное имущество независимо от того, кому оно принадлежит.

Что касается недвижимых вещей, входящих в состав предприятия, то их отчуждение допускается только с согласия залогодержателя. Это обусловлено тем, что недвижимое имущество обычно имеет значительную денежную стоимость и его отчуждение неизбежно приводит к снижению стоимости предприятия, и тем самым, ухудшает положение залогодержателя.

3.3. Особенности ипотеки жилых домов и квартир

В соответствии со ст. 77 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в случае приобретения жилья за счет заемных (кредитных) средств, на данное жилое помещение будет возникать ипотека в силу закона, но на которое будут распространяться все правила об ипотеке в силу договора, если законом не предусмотрено иное.

Для приобретения жилья в ипотеку заключаются два самостоятельных договора - кредитный договор с банком и договор купли-продажи с использованием кредитных средств между продавцом и покупателем недвижимости, в которых содержится условие об ипотеке приобретаемого объекта недвижимости.

Ипотечное кредитование – предоставление заемщику банком либо финансовым учреждением кредитных средств, для покупки жилого помещения, под залог недвижимого имущества.

Данный способ приобретения жилья широко используется среди населения. Однако, прибегая к ипотечному кредитованию либо непосредственно ипотеки жилого помещения, прежде всего, необходимо

оценить свои финансовые возможности, особенно если погашение кредита будет осуществляться за счет доходов только одного члена семьи.

Прежде чем заключить договор заемщик имеет право на получение полной и достоверной информации об условиях заключения ипотечного кредита. Данная информация должна размещаться в местах оказания услуг (места приема заявлений о предоставлении кредита, также в сети Интернет).

В кредитном договоре должны содержаться следующие условия: цель получения ссуды, срок и размеры кредита, порядок выдачи и погашения кредита, процентная ставка, условия и периодичность ее изменения, обеспечение кредитного обязательства заемщика, условия страхования ссуды, способ и формы проверки обеспеченности и целевого использования кредита, санкции за нецелевое использование и несвоевременный возврат ссуды, размеры и порядок уплаты штрафов, порядок расторжения договора, другие условия по соглашению кредитора и заемщика.

При заключении кредитного договора заемщику предоставляется график платежей с указанием суммы и даты платежей по данному договору. В свою очередь отдельно указываются суммы, направленные на погашение основного долга и суммы, направленные на погашение процентов. В кредитном договоре также должна быть указана полная стоимость кредита, обеспеченного ипотекой. Информация такого плана обычно должна располагаться на первой странице кредитного договора в рамке в правом верхнем углу.

В п. 3 ст. 9.1 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» содержатся ограничения по установлению размера неустойки (штрафа, пени) за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по возврату кредита или по уплате процентов за пользование им. Исходя из данной нормы, мы видим, что размер неустойки не может превышать:

- ключевую ставку Банка России на день заключения кредитного договора, если по условиям договора начисляются проценты за период нарушения исполнения обязательств;

- 0,06% от суммы просроченной задолженности за каждый день нарушения

исполнения обязательств, если по условиям кредитного договора не начисляются проценты за пользование кредитом за период нарушения обязательств.

Как сказано в Постановлении Верховного Суда РФ от 14.10.2016 N 309-АД16-8799¹ в кредитном договоре может быть предусмотрено безакцептное (без предварительного письменного согласия заемщика), списание задолженности только со счета, открытого непосредственно для обслуживания кредита.

В соответствии со ст. 13 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» кредитным договором может быть предусмотрено выдача закладной -ценной бумаги, которая удостоверяет право ее владельца на получения исполнения по денежным обязательствам, обеспеченным ипотекой, , без представления других доказательств существования этих обязательств.

Сам договор купли-продажи с использованием кредитных средств, который влечет возникновение ипотеки в силу закона, не подлежит государственной регистрации. Однако переход права собственности, а также сама ипотека должны быть зарегистрированным в установленном законе порядке.

Срок регистрации ипотеки жилых помещения является ускоренным:

- при предоставлении документов через Росреестр - пять рабочих дней, если договор удостоверен у нотариуса- три рабочих дня;
- при обращении через МФЦ – семь рабочих дней, в случае если договор удостоверен у нотариуса – пять рабочих дней.

В Письме Росреестра от 22.08.2017 N 14-10188-ГЕ/17 ²указано, что течение срока государственной регистрации начинается со следующего рабочего дня после даты приема документов.

¹ Постановление Верховного Суда РФ от 14.10.2016 N 309-АД16-8799 по делу N А07-29275/2015 // СПС Консультант Плюс: Судебная практика.

² Письмо Росреестра от 22.08.2017 N 14-10188-ГЕ/17 "О направлении позиции"// СПС Консультант Плюс

Для осуществления процедуры государственной регистрации залога жилого помещения, необходимо будет предоставить следующие основные документы:

1. Совместное заявление залогодателя или залогодержателя;
2. Документ, удостоверяющий личность заявителя;
3. Договор, влекущий возникновение ипотеки в силу закона (купли-продажи с использованием кредитных средств), и документы, указанные в нем в качестве приложений;
4. Кредитный договор, исполнение обязательств по которому обеспечивается ипотекой;
5. Закладная и документы, названные в закладной в качестве приложений (если в договоре купли-продажи указано, что права залогодержателя удостоверяются закладной) (ст. ст. 10, 20 Закона N 102-ФЗ; Письмо Росреестра от 28.03.2012 N 14-2192-ГЕ¹);
6. свидетельство о собственности продавца на квартиру, выданное до 15.07.2016, либо выписку из ЕГРП, являющуюся документом, удостоверяющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество с 15.07.2016 (Информация Росреестра от 15.07.2016²).

В соответствии со ст. 74 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» предметом жилищной ипотеки может быть недвижимое имущество, передаваемое в залог, такое как индивидуальный жилой дом, квартира, так и часть дома либо квартиры, состоящая из одной или нескольких изолированных комнат.

¹ Письмо Росреестра от 28.03.2012 N 14-2192-ГЕ "О государственной регистрации ипотеки"// СПС Консультант Плюс

² Информация Росреестра от 15.07.2016 "С 15 июля 2016 года государственная регистрация прав на недвижимость удостоверяется только выпиской из ЕГРП"// СПС Консультант Плюс

Также в ст. 75 вышеуказанного закона и в п. 1 ст. 290 ГК РФ говорится, что при ипотеке квартиры в многоквартирном жилом доме заложенной считается, наряду с жилым помещением, и доля в праве общей собственности на жилой дом. Необходимо отметить, что доля в праве общей собственности входит в предмет договора залога недвижимости и автоматически считается заложенной вместе с жилым помещением. Но в договоре залога жилого помещения нет надобности указывать, что в залог наряду с жилым помещением, также передается доля в праве общей собственности.

Очень важным моментом является оценка предмета договора залога недвижимости. Определять стоимость жилого помещения должен независимый оценщик и если банк будет настаивать на проведение оценки каким-то определенным оценщиком, данное обстоятельство должно вызвать у вас подозрение (п. 3 ст. 9 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»).

Вдобавок, стоимость приобретаемого жилого помещения не должна быть занижена. В противном случае может возникнуть такая ситуация, что после обращения взыскания на данное жилье денег от его реализации у собственника не останется.

В соответствии с п.п. 1 и 2 ст. 31 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» предмет договора, т.е. заложенное имущество в обязательном порядке должно быть застраховано. Однако, страхование жизни и трудоспособности заемщика по закону не является обязательным условием для заключения кредитного договора. Включение данных условий в кредитный договор, по сути дела, являющиеся обязательными условиями для получения кредита, в полной мере свидетельствует о злоупотреблении свободой договора со стороны банка.

Также банк не вправе навязывать условия страхования и требовать о страховании заемщика в определенной названной им страховой компании. Но, исходя из п. п. 4.1, 4.2 обзора судебной практики по гражданским делам, связанным с разрешением споров об исполнении кредитных обязательств, утв.

Президиумом Верховного Суда РФ 22.05.2013¹ мы видим, что будет являться правомерным условием о том, что кредит может быть выдан заемщику и без наличия договора страхования, но в таком случае по данному кредиту будет установлена более высокая процентная ставка.

Кроме того, как указано в п. 2 ст. 31 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» если залогодатель не исполнил предусмотренную законом обязанность по страхованию застраховать заложенное имущество, то банк может самостоятельно застраховать данное имущество и потребовать от залогодателя оплатить понесенные им расходы.

Договор залога жилых домов и квартир возникает на основании договора или закона. Следовательно, ранее излагавшиеся правила об основаниях возникновения права залога применяются и к ипотеке жилых помещений. Правила об ипотеке жилых домов и квартир применяются только к залoгу жилья, пригодного для постоянного проживания граждан. К ипотеке гостиниц, домов отдыха, дач, садовых домиков, других строений и помещений, которые не предназначены для постоянного проживания, правила об ипотеке жилых домов и квартир не распространяются. В соответствии с п.п 1,3 ст. 74 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» вышеуказанные объекты недвижимости могут быть предметом ипотеки, но на общих основаниях .

Ранее действовавшее законодательство, применительно к договору ипотеки жилых домов и квартир, находящихся в собственности гражданина, устанавливало, что данный договор не может быть заключен через представителя. Но в настоящий момент соответствующий пункт (п. 6) ст. 74 исключен из ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Не допускается передача государственного и муниципального жилья в ипотеку (п. 2 ст. 74 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»). При этом неважно находятся ли данные объекты в ведении органа местного самоуправления либо

¹ "Обзор судебной практики по гражданским делам, связанным с разрешением споров об исполнении кредитных обязательств" (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 22.05.2013) // СПС Консультант Плюс: Судебная практика.

они переданы в хозяйственное ведение муниципального унитарного предприятия, а также не имеет значение, заселены ли эти дома и квартиры или нет.

В Федеральном Законе «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в ст. 76 закреплено положение о возможности ипотеки объекта незавершенного строительства и принадлежащих залогодателю материалов и оборудования, которые заготовлены для строительства. Некоторые авторы считают, что данная норма является несовершенной, как с теоретической точки зрения, так и с практической. Ведь, как известно, ипотека - это залог недвижимого имущества, а "материалы и оборудование, заготовленные для строительства"- это движимое имущество. Залог объекта, не завершенного строительством, подчинен особым правилам правового регулирования. Следует иметь в виду, что "при предоставлении кредита для сооружения жилого дома" и заключении договора об ипотеке, как правило, и этого "незавершенного строительства" еще нет. Следовательно, если не существует недвижимого имущества, то и не может быть и договора об ипотеке. Удостоверять такого рода договоры залога нельзя.

Однако возможна ситуация, когда при предоставлении кредита для сооружения жилого дома заключается договор залога жилого дома, который появится в будущем. Вместе с тем можно предусмотреть и залог "материалов и оборудования, заготовленных для строительства". Но они также должны быть перечислены в договоре, и также должна быть произведена их оценка, однако это все равно будет считаться залогом движимого имущества.

Залогодателем по договору ипотеки жилого помещения может быть только собственник, но не могут быть залогодателями следующие собственники: Российская Федерация, субъекты РФ и муниципальные образования.

Юридические лица, которые являются собственниками жилых домов и квартир, могут выступать в качестве залогодателя по договору ипотеки. К их числу относятся хозяйственные товарищества и общества, производственные и

потребительские кооперативы общественные и религиозные организации и др., однако, не могут быть залогодателями жилого помещения юридические лица, владеющие имуществом на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.

Необходимо заметить, что запрет выступать в качестве залогодателя юридическим лицам - несобственникам имущества и органам государственной власти и местного самоуправления распространяется лишь на ипотеку жилых помещений. Следовательно, если объект недвижимости не включен в состав государственного или муниципального жилищного фонда, то передача такого объекта недвижимости в залог вполне возможна. Так, залог недостроенного жилого дома осуществляется по общим правилам об ипотеке не завершенного строительством недвижимого имущества.

В соответствии с п. 5 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» ст. 74 и п.2 ст. 37 ГК РФ передача в ипотеку жилого помещения, которое находится в собственности несовершеннолетних, граждан, а также ограниченно дееспособных или недееспособных лиц, осуществляется только с предварительного согласия органа опеки и попечительства.

Для того чтобы получение такое разрешение в орган опеки и попечительства подается заявление. Ответ орган опеки и попечительства должен дать заявителю в письменной форме не позднее 30 дней со дня подачи заявления. Если у данного органа будут иметься основания для признания того, что ипотекой могут нарушаться права или охраняемые законом интересы несовершеннолетних граждан, недееспособных либо ограничено дееспособных лиц, то орган опеки и попечительства должен будет отказать в разрешении на ипотеку жилого дома или квартиры с указанием мотивировки отказа. При несогласии с решением органа опеки и попечительства, оно может быть обжаловано заявителем в суде.

Что касается обращения взыскания на предмет жилищной ипотеки, то оно возможно как в судебном, так и во внесудебном порядке

Реализация жилых помещений, которые являются предметом жилищной ипотеки и на которые в свою очередь, обращено взыскание, осуществляется путем продажи с торгов в форме открытого аукциона или конкурса.

Одна из особенностей, касающаяся обращения взыскания на жилой дом или квартиру. Если в договоре об ипотеке будет указано условие об обращении взыскания в судебном порядке, то у заемщика будет больше возможностей доказать отсутствие нарушения условий кредитного договора и попытаться отстоять свою жилую площадь.

В соответствии с п. 3 ст. 54 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» по заявлению заемщика суд вправе при наличии уважительных причин отсрочить реализацию заложенного имущества на срок до одного года. Если должник в пределах предоставленного ему отсрочкой времени удовлетворит требования кредитора, обеспеченные ипотекой, в том объеме, который они имеют к моменту удовлетворения требования, суд по заявлению залогодателя отменяет решение об обращении.

В п. 1 ст. 59 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» если же договором об ипотеке предусмотрен внесудебный порядок, жилые помещения, на которые обращено взыскание, реализуются путем продажи с торгов, проводимых в форме открытого аукциона.

В данном блоке правоотношений возникает вопрос о том, сохраняют ли жильцы квартиры либо жилого дома права пользоваться данным помещением после его реализации. Остановимся на данном вопросе подробнее. В жилом помещении, на которое обращено взыскание могут проживать, как сам залогодатель, так и члены его семьи, временные жильцы, наниматели. На основании п. 2 ст. 292 ГК мы видим, что переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу не является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника, если иное не установлено законом. Следовательно, члены семьи (бывшие члены семьи) гражданина - залогодателя жилья по общему правилу

сохраняют права на жилое помещение, проданное в порядке обращения взыскания на предмет договора залога жилого дома или квартиры.

Но существует исключение, так в соответствии с п. 1 ст. 78 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» если данный жилой дом или квартира были заложены по договору об ипотеке в обеспечение возврата кредита, предоставленного на приобретение или строительство этого жилого дома или квартиры, то реализация предмета залога является основанием для выселения бывшего залогодателя и проживающих с ним членов его семьи. Соответственно в ч. 2 ст. 680 ГК РФ указано, что вместе с залогодателем выселяются и временные жильцы, т.к. они не обладают самостоятельным правом пользования жилым помещением.

Далее, хотелось бы, выделить какие требования предъявляет банк к жилью, приобретаемому в ипотеку. Однозначно, что в каждом банке свои условия и требования, но существует ряд особенностей, на которые нужно будет обратить внимание в первую очередь, чтобы будущему заемщику денежных средств наверняка не получить отказ в банке.

Требования по новостройкам достаточно просты и понятны. В первую очередь у застройщика должна быть аккредитация в том банке, в котором вы планируете брать жилье в ипотеку. Ведь, естественно, ни один банк не согласится выдать ипотеку по новостройке, будучи не уверенным в надежности застройщика. Новостройки, как правило, являются идеальным жильем с точки зрения дальнейшей его продажи, однако, т.к. все равно застройщиков проверяет сам банк, нет однозначной гарантии, что квартира на первичном рынке будет одобрена.

Существует примерный общий технический перечень условий, которым придерживаются все банки:

1. Жилое помещение должно находиться в собственности не менее 3-х лет, иначе продавцу придется заплатить при продаже 13% от суммы продажи;
2. Санитарно-техническое состояние должно соответствовать нормам;
3. Наличие отопления в жилом помещении;

4. Жилье должно быть обеспечено горячей и холодной водой;
5. В случае наличия перепланировки, она должна быть зарегистрирована в БТИ.

Одним критериев для одобрения жилищной ипотеки будет месторасположение объекта недвижимости. Никогда банки либо иные кредитные организации не одобряют те объекты, которые расположены в неблагополучных районах, вдали от центра, в пригороде, который не пользуется спросом, так как данные жилые помещения будет проблематично продать.

Также существуют ограничения по параметрам и качествам жилого помещения:

1. Выбранное жилье не должно принадлежать к категории ветхого и аварийного жилья, которое подлежит сносу;
2. Квартира не должна располагаться в двухэтажных старых домах, постройки 50-х–60-х годов;
3. Жилой дома или квартира, которые приготовлены к реконструкции, банками рассмотрены не будут;
4. Общежития либо квартиры-«гостинки» банками не принимаются;
5. квартиры, находящиеся в центре, но на первом, последнем или цокольном этаже рассматриваются банками в соответствии с каждым случаем индивидуально;
6. Банками будут рассматриваться только те жилые помещения, которые построены после 60-х годов.

Существует норматив срока эксплуатации многоквартирного дома – он не может превышать 70 процентов. Чтобы получить данную информацию, необходимо обратиться в Росреестр. Запрос выписки из кадастрового паспорта можно сделать, как непосредственно в местном отделении, так и на официальном сайте Росреестра. Цена выписки будет зависеть от способа ее получения. Через электронный ресурс-150 рублей, если на бумажном носителе

– 400 рублей, минимальный срок изготовления данной выписки составляет 5 рабочих дней.

30 декабря 2017 года постановлением Правительства РФ¹ были утверждены правила, касающиеся получения жилья в ипотеку по льготным условиям для российских семей. Оно установило цели, порядок и условия предоставления субсидий по льготной ипотеке для российских семей. С 1 января 2018 по 31 декабря 2022 года российские семьи, в которых родится второй и (или) третий ребенок, имеют право оформить жилищную ипотеку на первичном рынке (готовое жилье по договору купли-продажи либо на этапе строительства по договору участия в долевом строительстве жилья) под 6 процентов годовых. Помимо этого под льготную ипотеку также попадают семьи, которые взяли ипотечный кредит ранее, но в случае его рефинансирования после 1 января 2018 года и при условии, что в период действия программы у них рождается второй или третий ребенок в семье, они также имеют право на получение жилья в ипотеку под 6 процентов годовых. Срок субсидирования ипотеки государством составит 3 года на второго ребенка и 5 лет на третьего ребенка. В течение данного периода оплату ставки по жилищному кредиту свыше 6% перед банком возьмет на себя государство.

¹ Постановление Правительства РФ от 30 декабря 2017 г. № 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” // СПС Консультант Плюс: Законодательство.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В результате проведенного магистерского диссертационного исследования договора залога недвижимого имущества мы пришли к следующим выводам:

1. Определен необходимый и достаточный перечень существенных условий договора залога недвижимого имущества:

1) Условие о предмете ипотеки (его наименование согласно свидетельству о государственной регистрации, площадь объекта недвижимости в соответствии с последними данными органов технической инвентаризации, место нахождения (адрес), условный либо кадастровый номер, назначение разрешенного использования (для земельных участков));

2) Оценка предмета ипотеки;

3) Существо, размер (например, сумма и подлежащие уплате проценты), срок исполнения и место заключения обязательства, которое обеспечивается ипотекой (в договоре ипотеки они должны быть указаны полностью, а в случае, если ипотекой обеспечивается несколько обязательств, то должны быть указаны параметры каждого из них).

Анализ судебной практики показал, что существует группа правоприменительных проблем, связанная с условиями ипотечного договора. В законе определены существенные условия для договора залога недвижимости, но не дана их конкретизация. В правоприменительной деятельности этим занимаются судебные органы. В свою очередь, суды очень часто сталкиваются со сложностями при определении предмета ипотеки, оценке предмета ипотеки; установлении существа, размера и срока исполнения обязательств, которые обеспечиваются ипотекой.

2. Сформулированы особенности заключения договора залога недвижимости (ипотеки) и значение института государственной регистрации:

1) Государственная регистрация, не являясь формой договора ипотеки, имеет важное практическое значение, ведь теперь обязанность по проверке

соответствия договора залога недвижимости нормам законодательства возложена исключительно на органы федеральной регистрационной службы, так как его нотариальное удостоверение в настоящее время не является обязательным;

2) Государственной регистрации подлежит ипотека, как ограничение (обременение) права собственности (хозяйственного ведения);

3) Закон об ипотеке связывает вступление договора ипотеки в силу именно с моментом государственной регистрации, а не с моментом его заключения. Исходя из последнего, обосновывается необходимость разграничивать понятия «совершение ипотечной сделки» и «заключение договора ипотеки».

3. Обосновывается необходимость во внесении в Федеральный закон «Об ипотеке» положение, которое бы закрепляло возможность изменения предмета ипотеки во время периода действия залогового обязательства и сохранение ипотеки на такое недвижимое имущества и установить его следующим образом: «Изменение предмета ипотеки в период действия ипотеки не влечет прекращение ипотечного обязательства».

Изменения предмета ипотеки как земельных участков, зданий, сооружений и иных объектов недвижимости путем реконструкции, разделения объектов недвижимого имущества на несколько самостоятельных объектов, слияние нескольких объектов недвижимости, изменение технических характеристики залоговой недвижимости, а также изменения площади земельного участка, изменение категории земель, изменение прав на земельный участок, что само по себе не влечет физического уничтожения недвижимости, а означает лишь его преобразование, то такое изменение нельзя рассматривать как гибель имущества и соответственно данное изменение не может служить основанием прекращения ипотечного обязательства.

4. Предлагается дополнить статью ст.9 Федерального закона «Об ипотеки» следующим положением: «если предметом в договоре ипотеки являются несколько объектов недвижимости, то должна быть указана оценка

каждого объекта недвижимости в отдельности». Все недвижимое имущество, переданное по договору в залог, представляет собой самостоятельные объекты недвижимости. Данные объекты имеют самостоятельные технические документы и свидетельства о государственной регистрации права, они не входят в единый имущественный комплекс. В связи с чем, все переданные объекты недвижимости следует рассматривать, как самостоятельные предметы залога и по каждому из которых должны быть достигнуты соглашения по существенным условиям договора. Иное толкование данного требования приводит к произвольному установлению залоговой стоимости объектов недвижимости.

5. Во избежание в дальнейшем спорных ситуаций необходимо законодательно закрепить следующее определение понятия «гибель имущества», под которым следует понимать полное физическое уничтожение объекта недвижимости, прекращение его существования, как объекта материального мира.

С введением данного понятия в законодательство можно будет строго различать понятия «уничтожение» и «изменение» объектов недвижимости, что поможет избежать неоднозначного толкования норм ипотечного законодательства об основаниях прекращения ипотечных обязательств.

Наиболее непростым в судебной практике является вопрос о том, можно ли говорить о гибели имущества в том случае, если заложенный объект недвижимости был уничтожен, а на его месте возведен новый, отличный от изначально заложенного объект. Один из главных критериев определения гибели имущества, исходя из материалов судебной практики, представляется полное уничтожение заложенного предмета ипотеки. Следовательно, факт гибели предмета ипотеки должен быть детально подтверждена в ряде случаев может потребоваться и проведение специальной технической экспертизы, которая будет доказывать факт полного уничтожения изначально заложенного объекта недвижимости. Иначе возведенное здание либо сооружение на месте утраченного залогового имущества будет рассматриваться как реконструкция и,

следовательно, на данный объект будет распространяться ранее возникшее ипотечное обязательство.

6. Предлагается исключить п. 1 ст. 64 ФЗ «Об ипотеке». Согласно ст. 64 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», если договором об ипотеке не предусмотрено иное, при ипотеке земельного участка право залога распространяется также на находящиеся на земельном участке здание или сооружение залогодателя, что противоречит ст. 35 ЗК РФ, которая не допускает отчуждения земельного участка без одновременного отчуждения расположенного на этом участке недвижимого имущества. Так как отчуждение земельного участка, без расположенной на нем недвижимости, противоречит положениям законодательства, то передача в ипотеку земельного участка (которая может привести к его отчуждению) без одновременной передачи в ипотеку расположенных на нем зданий, сооружений, по логике вещей, также должна противоречить указанным нормам законодательства и, соответственно, признаваться ничтожной сделкой. Хотелось бы отметить, что в настоящее время предлагается закрепить принцип "единства объектов недвижимости" на законодательном уровне, внося соответствующие изменения в 130 статью Гражданского Кодекса РФ, согласно которым земельный участок и находящееся на нем здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие на праве собственности одному лицу, будут признаваться единым объектом и участвовать в гражданском обороте как одна недвижимая вещь. Представляется, что только с внесением таких изменений в Гражданский Кодекс РФ принцип единства земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости можно будет использовать применительно не только к случаям отчуждения объектов недвижимого имущества, но и к ипотечным отношениям, что в тоже время исключит двоякое толкование существующих на данный момент норм Земельного и Гражданского кодексов о необходимости одновременного залога земельного участка и расположенного на нем объекта недвижимости.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

Нормативно-правовые акты

Нормативные правовые акты Российской Федерации

1. Конституция Российской Федерации принята всенародным голосованием 12 декабря 1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ. - 2014. - № 31. - Ст. 4398.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 29.12.2017) // Собрание законодательства Российской Федерации. - 1994. - №32. - Ст. 3301.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 18.04.2018) // Собрание законодательства Российской Федерации. - 1996. - №5. - Ст. 410.
4. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 03.04.2018) // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2004. - №1. - Ст. 14.
5. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 31.12.2017) // Собрание законодательства РФ. - 2001. - № 44. - Ст.4147.
6. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) от 31.07.1998 № 146-ФЗ (ред. от 19.02.2018) // Собрание законодательства Российской Федерации. –2000. - №32. – Ст. 3340.
7. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 23.04.2018) // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2005. - №31.- Ст. 4765.

8. Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. От 03.04.2018) // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2018.- №10. – Ст. 1437.

9. Федеральный закон от 16 июля 1998 г. №102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (ред. От 31.12.2017) // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2017. - №31. – Ст. 4766.

10. Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (ред. 27.06.2014) // Российская газета. – 2014. - №23.- Ст. 2928.

11. Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. №218-ФЗ "О кредитных историях" (ред. 31.12.2017) // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2017. - №51. – ст. 6683.

12. Федеральный закон от 22.04.1996 N 39-ФЗ "О рынке ценных бумаг" (ред. от 18.04.2018) // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1996. - №17. – Ст. 1918.

13. Федеральный закон от 02.10.2007 N 229-ФЗ "Об исполнительном производстве" (ред. 23.04.2018) // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2015. - №27. – Ст. 3945.

14. Федеральный закон от 13 июля 2015 г. N 225-ФЗ "О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (ред. 31.12.2017) // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2016. - №22. - Ст. 3097.

15. Федеральный Закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (ред. 31. 12 2017) // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2018. - №1. – Ст. 90.

16. Постановление Правительства РФ от 26.08.1996 N 1010 "Об Агентстве по ипотечному жилищному кредитованию" // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1996. - №37. – Ст. 4312.

17. Постановление Правительства РФ от 15.05.2008 N 370 (ред. от 28.09.2015) "О порядке ипотечного кредитования участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих" (вместе с "Правилами предоставления участникам накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих целевых жилищных займов, а также погашения целевых жилищных займов", "Правилами оформления ипотеки в отношении участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих") (ред. 08.09.2017) // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2005. – № 46. - Ст. 4671.

18. Постановлением Правительства Российской Федерации от 17 декабря 2010 г. N 1050 "О федеральной целевой программе "Жилище" на 2015 - 2020 годы" // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2017. - №8. - Ст. 1245.

19. Постановление Правительства РФ от 30 декабря 2016 г. № 1562 "О внесении изменений в федеральную целевую программу "Жилище" на 2015 - 2020 годы" // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2016. - №24. – Ст. 3525.

20. Постановлением Правительства Российской Федерации от 11 августа 2017 г. № 961 «О дальнейшей реализации программы помощи отдельным категориям заемщиков по ипотечным жилищным кредитам (займам), оказавшихся в сложной финансовой ситуации» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2017. - №8. – Ст. 1245.

21. Постановление Правительства РФ от 30 декабря 2017 г. № 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” // СПС Консультант Плюс: Законодательство.

22. Распоряжение Правительства РФ от 08.11.2014 N 2242-р "Об утверждении Стратегии развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2020 года" (ред. от 10.02.2017) // СПС Консультант Плюс.

23. Приказ Министерства экономического развития РФ от 16 декабря 2015 г. № 943 “Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости” (ред. 11.12.2017) // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2015. - №46. – Ст. 6388.

24. Постановление Главы Администрации Белгородской области от 31 декабря 2002 г. N 481 "О дополнительных мерах по обеспечению жильем социально незащищенных граждан области" (ред. 20.04.2006) // СПС Консультант Плюс: Законодательство.

Материалы правоприменительной практики

25. Постановление Пленумов Верховного суда РФ и ВАС РФ от 01.07.1996 № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (ред. 24.03.2016) // СПС Консультант Плюс: Судебная практика.

26. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" // СПС Консультант Плюс: Судебная практика.

27. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 N 7 (ред. от 07.02.2017) "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств" // СПС Консультант Плюс: Судебная практика.

28. Постановление Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства»// СПС Консультант Плюс: Судебная практика.

29. Постановление Пленума ВАС РФ от 17 февраля 2011 г. N 10 "О некоторых вопросах применения законодательства о залоге"// СПС Консультант Плюс: Судебная практика.

30. Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 10 июня 1980 № 4 (ред. от 06.02.2007) «О некоторых вопросах практики рассмотрения судами споров, возникающих между участниками общей собственности на жилой дом» // СПС Консультант Плюс: Судебная практика.

31. Постановление Верховного Суда РФ от 14.10.2016 N 309-АД16-8799 по делу N А07-29275/2015 // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс»

32. Информационное письмо ВАС РФ от 28.01.2005 № 90 «Обзор практики рассмотрения арбитражными судами споров, связанных с договором об ипотеке» // СПС Консультант Плюс: Судебная практика.

33. Определение Конституционного Суда РФ от 04.02.2014 N 221-О "Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Рискиной Елены Борисовны на нарушение ее конституционных прав подпунктом 4 пункта 2 статьи 54 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)"Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Рискиной Елены Борисовны на нарушение ее конституционных прав подпунктом 4 пункта 2 статьи 54 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)" // СПС Консультант Плюс: Судебная практика.

34. Определение Конституционного Суда РФ от 17.01.2012 N 13-О-О "По запросу Советского районного суда города Челябинска о проверке конституционности абзаца второй части первой статьи 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации и пункта 1 статьи 78 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)" // СПС Консультант Плюс: Судебная практика.

35. Определение Конституционного Суда РФ от 17.02.2015 N 246-О "Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Матюхиной Аллы Владимировны на нарушение конституционных прав ее несовершеннолетнего сына абзацем вторым пункта 1 статьи 28, пунктом 2 статьи 37 Гражданского кодекса Российской Федерации и пунктом 5 статьи 74 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)" // СПС Консультант Плюс: Судебная практика.

36. Определение Конституционного Суда РФ от 09.02.2017 N 214-О "Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Чакина Романа Валерьевича на нарушение его конституционных прав положением подпункта 4 пункта 2 статьи 54 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)" // СПС Консультант Плюс: Судебная практика.

37. Определение СК по гражданским делам Верховного Суда РФ от 16 декабря 2014 г. N 117-КГ14-1 Суд отменил апелляционное определение по делу об обращении взыскания на предмет ипотеки, которым искивые требования удовлетворены, поскольку судом неправильно определены правоотношения между истцом и ответчиком - как между кредитором и заёмщиком, а не как между кредитором и залогодателем, обеспечивающим исполнение обязательства другого лица // СПС Консультант Плюс: Судебная практика.

38. "Обзор судебной практики по гражданским делам, связанным с разрешением споров об исполнении кредитных обязательств" (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 22.05.2013) // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс»

39. Решение Арбитражного суда г. Москвы от 15 февраля 2016 года по делу № А40-220081/2015 // СПС Консультант Плюс: Судебная практика.

40. Письмо Росреестра от 22.08.2017 N 14-10188-ГЕ/17 "О направлении позиции" // СПС Консультант Плюс.

41. Письмо Росреестра от 28.03.2012 N 14-2192-ГЕ "О государственной регистрации ипотеки" // СПС Консультант Плюс.

42. Информация Росреестра от 15.07.2016 "С 15 июля 2016 года государственная регистрация прав на недвижимость удостоверяется только выпиской из ЕГРП"// СПС Консультант Плюс.

**Учебники, учебные пособия, монографии и статьи из периодических и
продолжающихся изданий**

43. Алексеев С.С. Общая теория права. М.: ТК Велби. – Проспект, 2008. – С.576.

44. Афолина А.В. Все об ипотеке. — М.: Омега-Л, 2012. — С.176.

45. Ахметьянова, З. А. О правовой природе залога // Актуальные проблемы экономики и права. - 2010. - № 3. - С. 138-144.

46. Базаркин Д. Правовая концепция недвижимости // ЭЖ-Юрист. 2012. №15.

47. Бевзенко Р.С. Борьба за залог: третий этап реформы залогового права // Вестник гражданского права. 2015. N 2. Т. 15. С. 8 - 50.

48. Белая О.В. Проблемы совершенствования законодательства о залоге // Проблемы правопедения. Сборник научных статей молодых ученых юридического факультета. — Калининград: Изд-во РГУ им. И. Канта, 2012, Вып. 4. — С. 62—68.

49. Белов В.А. Гражданское право: Учебник. М: Юрайт, 2013. Т. 3. Особенная часть. Абсолютные гражданско-правовые формы. С. 1189.

50. Белов В.А. Залоговые правоотношения: содержание и юридическая природа // Законодательство. 2001. N 11. С. 9 - 17.

51. Белов В.А. Очерки вещного права. Научно-полемические заметки: Учебное пособие. М.: Юрайт, 2015.- С. 332.

52. Белова Т.В. Обращение взыскания на жилое помещение: запретить нельзя разрешить // Юридическая наука: история и современность. 2013. N 9.

53. Белоусов А.Л. Тенденции развития правового регулирования системы ипотечного жилищного кредитования / А.Л. Белоусов // Правовые вопросы недвижимости. -2013. №2.-С.7-9.

54. Беляева О.А. Оспаривание повторных публичных торгов по реализации предмета ипотеки в связи с признанием первых публичных торгов несостоявшимися // Комментарий судебно-арбитражной практики / под ред. В.Ф. Яковлева. М.: Юридическая литература, 2010. Вып.17.

55. Бибилова,Ж.Л Проблемы правового регулирования государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ней / Ж.Л. Бибилова // Журнал научных публикаций аспирантов и докторантов, 2013. - №6.

56. Битеряков А.В. Ипотека в России до 1861 года // Жилищное строительство. 2000. № 11.

57. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга 1: Общие положения. 2-е изд. М.:, 2005. – С.682.

58. Брокгауз Ф. А., Ефрон И. А. Энциклопедический словарь. Т. XIII (ст. «Ипотека»), XXX (ст. «Солон»). Санкт-Петербург, 1894; 1900.

59. Буров В.С. О совершенствовании законодательства об ипотеке // Законодательство и экономика. 2011. N 12.

60. Василевская Л.Ю. Залог как способ обеспечения исполнения натуральных обязательств // Российский юридический журнал. 2016. № 2.

61. Васькин В.В., Мустафин Р.Р. Правовые риски при совершении сделок с недвижимостью // Жилищное право. 2010. N 3.

62. Васьковский Е.В. Учебник гражданского права. М.: 2003 г. – С.547.

63. Викторова Р.Н. Принципы залога недвижимости // Гражданское право. 2010. N 2.

64. Гавриленко, В.Г. Правовые основы государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним / В. Г. Гавриленко. - Минск : Право и экономика, 2010. – С.504.

65. Гасанов М.М. Правовая природа объекта незавершенного строительства // Налоги (газета). 2011. №2.

66. Гражданское право: Учебник: В 2 т. / Отв. ред. Е.А. Суханов. М., 2011. Т. 1: Общая часть. Вещное право. Наследственное право. Интеллектуальные права. Личные неимущественные права. С. 958.

67. Грось Л. Залог: вопросы гражданского права и гражданского процесса. // Хозяйство и право. - 2008. - №2. - С.67-75.

68. Гришаев С.П. Ипотека как способ обеспечения исполнения обязательств // Законы России: опыт, анализ, практика. — 2012. — № 6. — С. 16.

69. Гришаев С.П. Комментарий к Федеральному закону «Об ипотеке (залоге недвижимости)». — М.: Юрист, 2013. — С.160.

70. Гришаев С.П. Государственная регистрация вещных прав // Журнал российского права. 2006. N 10. С. 55

71. Грудцына Л.Ю., Спектор А.А. Постатейный научно-практический комментарий к Федеральному закону «Об ипотеке (залоге недвижимости)». — М.: Деловой двор, 2010. — С.402.

72. Губарева, А.В. Недвижимость за рубежом. Правовые вопросы: учеб. пособие / А.В. Губарева, А.Н. Латыев. - М.: Проспект, 2011. – С.136.

73. Демушкина Е.С. Проблемы применимости акцессорности и вещной защиты ипотеки в российском гражданском праве. — М.: Юриспруденция, 2011. — С. 22.

74. Долгополова Н. О. История развития института залога // Молодой ученый. — 2017. — №21. — С. 303-306.

75. Емелькина И.А. Вещные права в проекте изменений Гражданского кодекса Российской Федерации // Гражданское право. 2011. N 1. С. 28 - 37.

76. Жулина М.Г. Некоторые аспекты судебной практики по обращению взыскания на заложенное имущество // Практика исполнительного производства. 2013. N 2

77. Згонников П.П. К вопросу об особенностях вещных прав, обеспечивающих надлежащее исполнение обязательств // Российская юстиция. 2015. N 4. С. 8 - 12.

78. Зуйкова, Л. Предмет договора об ипотеке // ЭЖ-Юрист.- 2010. - № 32. - С. 23.
79. Иоффе О.С. Избранные труды: в 4т. Т. 3: Обязательственное право / О. С. Иоффе.- СПб.: Юридический центр Пресс, 2004. – С. 837.
80. Кайль А. Имущество, которое может быть предметом ипотеки // Жилищное право. 2012. N 2.
81. Камышанский В.П. Коршунов Н.М. Гражданское право - М.: Эксмо, 2010.
82. Куцина С. Движимая Недвижимость // ЭЖ-Юрист. 2011. №45.
83. Лепехин И.А. Обращение взыскания на предмет ипотеки // Нотариус. 2010. N 2.
84. Липски С.А. Особенности государственного регулирования сделок с различными видами недвижимости // Нотариус. 2014. № 3. С. 7-10.
85. Лозовская С.О. О залоге недвижимого имущества (ипотеке) // Законы России: опыт, анализ, практика. 2012. N 5.
86. Мандрюков А.В. Что такое машино-место // Строительство: бухгалтерский учет и налогообложение. 2013. №1.
87. Маркелова И.Д., Писарева Н.Л. Понятие и виды недвижимости по действующему российскому законодательству // Вестник гражданских инженеров. 2013. № 6 (41). С. 339-345.
88. Мочалова В.А. Публичные торги и аукцион как способы реализации предмета ипотеки: соотношение и проблемы правового регулирования // Право и экономика. 2011. N 3.
89. Мочалова В.А. Гражданско-правовые вопросы обращения взыскания на заложенное недвижимое имущество: науч.-практич. пособие. М., 2013.
90. Патютко, Д.Ю. Объект незавершенного строительства как гражданско-правовая категория: . - Москва, 2011. - С.187.
91. Пацкалев А.Ф. О приемлемости объекта недвижимости в качестве предмета залога // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2012. N 3.

92. Петров Д. Ипотека без процентов... // ЭЖ-Юрист. 2013. N 5.
93. Победоносцев, К. П. Курс гражданского права/ К. П. Победоносцев. - М.: Статут, 2012. – С. 800.
94. Раднаева, Д. Б. Недействительность договоров ипотеки (залога недвижимости) // Вопросы экономики и права. - 2011. - № 7. – С. 108-113.
95. Романчин В.И. Теоретическое исследование сущности и значения недвижимого имущества как объекта гражданских прав // Экономические и гуманитарные науки. № 12 (275), 2014. С. 69-78.
96. Русецкий, А.Е. Договор об ипотеке // Право и экономика. - 2010. - № 12. - С. 41.
97. Свит, Ю. П. Особенности залога жилого помещения // Законы России: опыт, анализ, практика. - 2012. - № 5. - С. 50-58.
98. Сергеев, А.П. Гражданское право/ А.П. Сергеев, Ю.К, Толстой. - М.: Проспект, 2009. - С.375.
99. Слуцкий А.А. Оценка залогового имущества: проблемы стоимости // Банковское кредитование. 2010. N 2. С. 23.
100. Смирнова К. В. Становление института ипотеки в России / К. В. Смирнова // История государства и права.-2012.-№12.-С.19-20.
101. Тамазян С.К., Субоч Е.Л. Правовая природа государственной регистрации прав на недвижимость // Урбанистика и рынок недвижимости. 2014. № 2. С. 84-91.
102. Тесля, Н. В. Особенности обращения взыскания на недвижимое имущество (за исключением земельных участков) // Имущественные отношения в Российской Федерации. - 2010. - № 11 (110). - С. 54-56.
103. Чеботарева А.А. Совершенствование законодательства как основа преобразования ипотечного кредитования. // Государственная власть и местное самоуправление, 2009, № 10.
104. Чередниченко С.П. Анализ правовых конструкций ипотеки зданий, сооружений и земельных участков на которых они расположены,

принадлежащих одному лицу / С. П. Чердниченко // Право и экономика.-2010.- №7.-С.30-33.

105. Шеметова Н.Ю. Критерии отнесения строений к капитальным и критерии отнесения имущества к недвижимому в законодательстве Российской Федерации // Адвокат. 2014. N 8.

106. Шершеневич, Г. Ф. Учебник русского гражданского - М.: Статут, 2005. - 461 с.

107. Шорохова В. Е. Проблемные вопросы ипотеки здания / В.Е. Шорохова // Юрист.-2013.-№9.-С.15-17.