Государственное образовательное учреждение
высшего образования
«Российский государственный социальный университет»
Факультет юриспруденции и ювенальной юстиции

Кафедра гражданского права и процесса

Сидоров Виталий Юрьевич

«Гражданско-правовое регулирование ипотеки и ипотечного кредитования по законодательству Российской Федерации»

Выпускная квалификационная (дипломная)работа
(студента 4 курса заочного отделения)

Научный руководитель:
Доцент кафедры уголовного права и
криминологии МГТУ в г. Мурманске,
к.ф.н. А.А. Туманов

_____
(место для подписи)

Допущен (а) к защите
«____» _____ 2016 г.

Заведующий кафедрой гражданского
права и процесса

_____
(место для подписи)

Москва 2016 г.

Содержание

Введение.....3

Глава 1. Формирование и процесс развития ипотечного кредитования в России 8

1.1. Зарождение ипотеки.....8

1.2. Прекращение долгосрочных кредитов в 1859-1861 гг.....9

1.3. Развитие кредитной системы 1861-1917 гг.....10

1.4. Возрождение ипотеки и становление ее как правового института.....12

Глава 2. Договор об ипотеке.....15

2.1. Форма договора.....15

2.2. Государственная регистрация ипотеки.....21

2.3. Закладная.....37

2.4. Переход прав на имущество, заложенное по договору об ипотеке, к другим лицам.....43

Глава 3. Обращение взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке.....54

3.1. Основания обращения взыскания на заложенное имущество.....54

3.2. Судебный порядок обращения взыскания на заложенное имущество.....55

3.3. Обращение взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке.....58

3.4. Реализация заложенного имущества.....64

Глава 4. Особенности ипотеки для военнослужащих.....70

4.1. Накопительно-ипотечная система жилищного обеспечения военнослужащих.....70

4.2. Организация накопитель-ипотечной системы.....73

4.3. Участие военнослужащих в накопительно-ипотечной системе.....77

Заключение.....83

Библиографический список.....94

Приложения.....104

Введение

Актуальность данной темы обусловлена необходимостью решения нашим государством важных социально-экономических задач, таких как повышение доступности жилья для населения России, увеличение доли собственников жилья. Без решения этой задачи невозможна стабилизация общества. Чтобы решить эти задачи, необходимо сформировать рыночную платежеспособный спрос населения на жилье.[1] Проблемы жилищного строительства и вопросы обеспечения жильем населения РФ приводят к увеличению спроса на ипотечное жилищное кредитование.

Механизм долгосрочного ипотечного жилищного кредитования - это неотъемлемая часть как рынка недвижимости и, в частности, рынка жилья, так и экономической системы государства в целом. Ипотечное кредитование является социальным механизмом, с помощью которого государство снабжает граждан жильем.[2] В связи с этим появляется необходимость в четком и ясном праве и в его непременном выполнении с целью регулирования финансовых взаимоотношений участников, контролируемых государством. Способом обеспечения обязательства заемщика перед кредитором в форме залога недвижимого имущества является ипотека, когда кредитор получает удовлетворение своих денежных требований из стоимости заложенного недвижимого имущества.

Ипотечное кредитование – предоставление банками долгосрочных кредитов на приобретение или строительство недвижимости под залог недвижимого имущества.

Таким образом исследование способов обеспечения исполнения обязательств, в частности, ипотеки как одного из наиболее надежных и

[1] Косарева Н.Б. Основы ипотечного кредитования. – М.: Фонд «Институт экономики города»: ИНФРА-М, 2011. – С.57

[2] Меркулов В.В. Мировой опыт ипотечного жилищного кредитования и перспектива его использования в России.-СПб.: Изд. «Юридический центр Пресс», 2013.-С.26

стимулирующих из них является, на сегодняшний день, достаточно актуальным.

С принятием Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)" от 16 июля 1998 года появился правовой механизм, позволяющий использовать ипотеку в качестве важного института, гарантирующего права кредитора. Благодаря этому законодательному акту начал возрождаться институт ипотеки, являющийся наиболее действенным средством обеспечения условий договоров.

Основными законодательными актами в этой области в настоящий момент являются: Гражданский кодекс Российской Федерации; Федеральный закон РФ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ; Закон РФ «О залоге» от 29 мая 1992 г.; Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ним» от 21 июля 1997 г., Федеральный закон РФ от 20 августа 2004 г. № 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих», Федеральный закон РФ от 30 декабря 2004 № 214–ФЗ « Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты российской Федерации», Федеральный закон РФ от 30 декабря 2004 года № 215-ФЗ «О жилищно-накопительных кооперативах».

Ипотека является важнейшим инструментом кредита и без его надлежащего развития как института права невозможно говорить о существовании нормальной рыночной экономики.

Одной из функций ипотеки является стимулирование должника к точному и неуклонному исполнению обязательства, а также предотвращение или уменьшение размера негативных последствий, которые могут наступить в случае его нарушения. Иными словами, ипотека обеспечивает интересы кредитора-залогодержателя по обязательству, которые состоят в надлежащем исполнении должником-залогодателем лежащих на нем обязанностей.

Должник под угрозой наложения взыскания на ипотечное имущество побуждается к надлежащему исполнению своих обязательств.

Ипотека (залог недвижимого имущества) долгое время не допускался к применению в России, в связи, с чем в настоящее время этот способ обеспечения исполнения обязательств еще только начинает принимать массовый характера в хозяйственных отношениях. В этой связи особую важность приобретает вопрос использования опыта зарубежных стран в области ипотечного кредитования при создании ипотечной системы Российской Федерации.

Ипотечное кредитование рассматривается государством в качестве механизма, способного решить задачи огромной социальной важности в масштабах страны: жилищную проблему, проблему финансирования капитального строительства и др. Для большей части граждан ипотечное кредитование является единственным источником решения жилищного вопроса. Основная роль государства в становлении системы ипотечного жилищного кредитования заключается в создании необходимой правовой и нормативной базы, условий для развития институциональной инфраструктуры, надзора и регулирования деятельности участников, а также в создании понятной и прозрачной системы повышения доступности ипотечных кредитов для граждан.[3]

Отсюда можно сделать вывод, что в эпоху рыночных отношений является необходимым разностороннее изучение данного правового института и практики его применения, что будет способствовать разработке современной научной концепции развития ипотеки в России.

Объектом данного исследования выступает ипотека (залог недвижимого) имущества, как способ обеспечения исполнения обязательств.

Предметом исследования является нормативно-правовая база Российского законодательства, регулирующая ипотеку.

[3] Косарева Н.Б. Основы ипотечного кредитования. – М.: Фонд «Институт экономики города»: ИНФРА-М, 2011. – С.65.

Целью данной работы является разностороннее, совокупное рассмотрение юридической природы ипотеки (залога недвижимости), как способа обеспечения исполнения обязательств, а также раскрытие основных черт ипотеки в современном законодательстве Российской Федерации.

При написании данной дипломной работы были поставлены следующие **задачи:**

- Рассмотреть этапы становления ипотечного кредитования за рубежом и в России;
- Проанализировать ипотеку как форму залога с точки зрения действующего российского законодательства;
- Рассмотреть порядок содержания и заключения договора об ипотеке, основные положения о закладной, а также отчуждение заложенного имущества;
- Обозначить виды обращение взыскания на заложенное имущество, а также порядок реализации заложенного имущества;
- Рассмотреть особенности ипотеки для военнослужащих;
- Сформулировать пути разрешения выявленных проблем.

Методологическую основу данной работы составляют: исторический, сравнительно-правовой, статистический, логический и другие подходы к изучению становлению института Ипотеки (залога недвижимости) в Гражданском праве Российской Федерации. Их применение в сочетании с последними достижениями юридической мысли позволило определить механизм ипотечного кредитования в России и, в конечном счете, предложить решение поставленных автором задач. Источниковедческую основу исследования составили научные труды отечественных и зарубежных авторов по гражданскому праву, теории государства и права, римскому праву и др. Исследованию подвергалось гражданское законодательство, подзаконные нормативно-правовые акты, определяющие правовой режим ипотечного кредитования.

Нормативной базой исследования послужили Конституция РФ, Законодательные акты РФ, Нормативно-правовые акты: Президента РФ, Правительства РФ и Федеральных органов исполнительной власти, Комментарии к Федеральному закону «Об ипотеке (залоге недвижимости)», материалы периодических изданий, монографии и статьи, научная и учебная литература.

Теоретическую основу данной работы составляют труды таких авторов как: Аверченко В.В., Алексий П.В., Балабанов И.Т., Буров В.С., Васильева Е.А., Гантовер В. С., Добровольского А.А., Звоницкий А.С., Зюзин В.И., Иванов И.В., Ема В.С., Ужегов А.Н., Кассо Л.А., Косарева Н.Б., Медведев Д.А., Мейер Д., Назаров В.Б., Новицкого И.Б. и Перетерского И.С., Саватье Р.Д., Симонова Ю.Ф., Сипайский В.И., Страйк Р.Д., Шершеневич Г.Ф., Школьник С.Л.

Структура дипломной работы обусловлена целью исследования и вытекающими из нее задачами. Работа состоит из введения, четырех глав, заключения, библиографического списка использованной литературы, интернет ресурсов, приложения и посвящена, большей частью, рассмотрению понятия, содержания, существующих законодательных оснований, возникновения и развития ипотеки в законодательстве РФ.

Глава 1. Формирование и процесс развития ипотечного кредитования в России.

1. 1. Зарождение ипотеки в России в 1754 году.

Представление «ипотека» пришло в мировую финансово-экономическую систему из древней Греции. Его ввел архонт Солон в 6 веке до н. э.

Российская ипотека начала свою историю более 250 лет назад. За это время ипотека претерпела значительные изменения: каждая историческая эпоха сохранила на отечественной системе кредитования свой след.

Ипотечное кредитование в России зарождалось вместе с возникновением права частной собственности на землю. Уже в XIII веке существовал заклад, к XV веку относятся упоминания о возможности вторичного заклада имения в другие руки, а в XVI веке в залог стали отдавать чужие земли.

Систему, которую можно рассматривать в качестве прообраза ипотечного кредитования в России начала свое существование в 1754 г. с создания Государственного банка для дворянства.[4] Созданы они были ради «уменьшения во всем государстве процентных денег», как средство борьбы против ростовщичества и для того, чтобы создать «щадящие» условия кредита для дворян-землевладельцев.[5] Первоначально эта полностью находящаяся в собственности государства организация выдавала кредиты лишь крупным землевладельцам под залог как зданий и сооружений, так и земельных угодий, причем в оценочную стоимость последних включались и крепостные крестьяне: каждая ревизская душа оценивалась в 50-70 руб.[6]

Тогда же, в 1786 году была образована Страховая экспедиция - первая

---

[4] http://rusipoteka.ru/istoria_ipoteki/ipoteka_istoriya/ История ипотеки в России с 1754 года до наших дней - Ст. 5. Материал предоставлен Е. Клепикова, А. Милютин – руководители проекта «Международная финансовая корпорация 2010 г.» - С.258

[5] Аверченко В.В. и др. Принципы жилищного кредитования. – М.: Альпина Бизнес Букс, 2006. – С. 184.

[6] http://rusipoteka.ru/istoria_ipoteki/ipoteka_istoriya/ История ипотеки в России с 1754 года до наших дней – Ст. 7. Материал предоставлен Е. Клепикова, А. Милютин – руководители проекта «Международная финансовая корпорация 2010 г.» - С.258

организация, предназначенная для страхования передаваемых в залог каменных домов. В 1802 году к Государственному Заемному Банку был присоединен Вспомогательный для Дворянства Банк, созданный в 1797 году, во время правления Императора Павла I.[7]

По форме собственности все банки были казенными, а по характеру деятельности – в основном учреждения ипотечного кредита. Ссуды там выдавались под залог помещичьих имений с учетом всех крепостных душ и их семей. Срок дворяне могли выбирать сами: 15, 28 лет и 33 года. Был определен и минимум суммы – 1500 рублей серебром. Так, имение, занимающее 432 десятины земли, с тридцатью душами крестьян (плюс члены их семьи), постройками и хозяйством стоило на Псковщине 3475 рублей серебром.

Исходя из выше сказанного можно отметить, что механизм получения займа был не сложным: владелец имения обращался в Государственный заемный банк с заявлением на получение ссуды, а специальная комиссия оценивала стоимость закладываемого хозяйства. Расчет велся, исходя из цены за одну «ревизскую душу» - 50-70 рублей серебром, в зависимости от площади сельскохозяйственных угодий, приходившихся на нее в этом имении. В среднем заложенное поместье представляло 650 душ. Ссуда выдавалась, как следует из источников, «всегда круглыми числами по десяткам рублей для избежание раздробительных расчетов».

1.2. Прекращение долгосрочных кредитов в 1859-1861 гг.

Повелением Императора Александра II от 16 апреля 1859 года и указом Правительствующему Сенату от 1 сентября 1859 года была прекращена

[7] История ипотеки в России с 1754 года до наших дней – Ст. 7. Материал предоставлен Е. Клепикова, А. Милютин – руководители проекта «Международная финансовая корпорация 2010 г.» - С.25 8 – [Электронный источник] – Режим доступа. – URL: http://rusipoteka.ru/istoria_ipoteki/ipoteka_istoriya/

выдача ссуд из государственных кредитных учреждений под залог недвижимости. Таким образом на ипотечном кредите была поставлена точка.

В начале 60-х создается Государственный банк России, в уставе которого прописывается его предназначение: для оживления торгово-промышленного оборота, то есть для развития прежде всего операций по краткосрочным ссудам и учету векселей. Фактически банк не имел права заниматься долгосрочными операциями. Причина для этого запрета была очевидна: все банки, занимавшиеся ипотекой, оказались банкротами, и Госбанку предстояло еще расплатиться по обязательствам ликвидированных казенных банков. Новая система формировалась очень осторожно, соблюдая правило ликвидности банков: сбалансированность активов и пассивов по срокам. Однако потребность в них никто отменить не мог. В «длинных» деньгах нуждались появившиеся в России новые типы предприятий (товарищества, акционерные общества), жители быстрорастущих городов, дворяне, лишенные после 1861 года дармовой рабочей силы.

В 1859 году Александр II повелел правительству создать особую комиссию, которая должны была разработать проект устройства нового типа кредитных учреждений - так называемых земских банков. Комиссия разработала положение о земских кредитных обществах. И, хотя этот проект не получил статус закона, он оказал огромное влияние на последующее развитие ипотеки. [8]

1.3. Развитие кредитной системы 1861-1917 гг.

Толчком для развития ипотеки стала отмена крепостного права: освобожденные в 1861 году от крепостной зависимости крестьяне нуждались в кредите для покупки земли, и государству пришлось снять запрет на

[8] История ипотеки в России с 1754 года до наших дней – Ст. 9. Материал предоставлен Е. Клепикова, А. Милютин – руководители проекта «Международная финансовая корпорация 2010 г.» - С.258. – [Электронный источник] – Режим доступа. – URL: http://rusipoteka.ru/istoria_ipoteki/ipoteka_istoriya/

долгосрочное кредитование. В итоге более 20 миллионов бывших крепостных получили ссуды в размере 80 % от стоимости надела. Деньги выдавалась на 49 лет под 6 % годовых. Для обслуживания этого огромного ипотечного рынка стали создаваться кредитные учреждения, причем с разными формами собственности. Среди них были акционерные и государственные, сословные и взаимные – все они выдавали долгосрочные ссуды под залог частновладельческой земли (вне городов) и городской недвижимости (жилые дома, строения, земля). Так в России сложилась новая система ипотечного кредитования.

Первыми частными организациями, предоставлявшими кредиты на длительный срок, стали городские кредитные общества. Они создавались при поддержке городских дум, которые выдавали им кредит из городских капиталов «для первоначального обзаведения». Первое городское кредитное общество, инициированное Санкт-Петербургской городской общественной думой, было создано в северной столице в 1861 году.[9]

Согласно Уставу, городские кредитные общества имели право:

- эмитировать долговые обязательства в виде купонных облигаций

- исполнять функции залогодержателя при приеме закладного свидетельства от заемщика в обеспечение кредита

- выдавать ссуды под залог недвижимого имущества только членам кредитного общества (каждый член кредитного общества отвечал по его обязательствам, то есть по выпущенным облигациям в пределах стоимости заложенного имущества)

- реализовать заложенное имущество в случае нарушения заемщиком ссудного договора путем продажи на открытом аукционе и проводить все необходимые мероприятия, связанные с этим.

Схема работы таких кредитных учреждений была следующей: заемщик (он же – член общества) подавал заявку с просьбой выдать ссуду под залог недвижимого имущества (обычно - городского строения), а общество ее

[9]Учебник русского гражданского права. Т. 1. – М.: Статут, 2011. – С.462. (Классика российской цивилистики). – ст.96

рассматривало. Сначала производилась оценка объекта. По правилам обществ, она с одной стороны, соответствовала действительной стоимости недвижимости (по остаточной стоимости в реальных ценах), а с другой - доходности залога (заложенное имущество должно было приносить заемщику доход, который являлся источником уплаты процента за пользование ипотечным кредитом). На основе сделанной оценки принималось решение – выдавать или нет ссуду, и если – да, то - на какую сумму. Как правило, размер кредит определялся на 40-50% ниже стоимости залога. Если заемщика устраивали условия ссуды, он давал задание кредитному обществу подготовить все необходимые документы для оформления закладной и ссудного договора. Следующий шаг - выдача кредита в виде купонных облигаций. Получив их, заемщик продавал их на вторичном рынке. После получения ссуды заложенное имущество оставалось в руках заемщика, и он продолжал его использовать. Это давало возможность уплачивать ссудный процент и гасить долг. После выполнения условий ссудного договора, кредитное общество возвращало заемщику закладную на имущество. Все заложенное имущество и сам факт залога подлежали государственной регистрации в нотариальных отделениях при окружных судах. Подробная опись каждого владения была внесена в крепостные книги (прообраз современных Бюро технической инвентаризации). В них также фиксировались изменения прав собственности и заклад имущества в обеспечение ссуды. Государственная регистрация исключала возможность мошенничества с недвижимостью, и повышала ликвидность выпускаемых ценных бумаг.[10]

[10] / История ипотеки в России с 1754 года до наших дней – ст. 15. Материал предоставлен Е. Клепикова, А. Милютин – руководители проекта «Международная финансовая корпорация 2010 г.» - С.258– [Электронный источник] – Режим доступа. – URL: http://rusipoteka.ru/istoria_ipoteki/ipoteka_istoriya

1.4. Возрождение ипотеки и становление ее как правового института.

К 1917 году в России уже существовали 21 земельный банк, Государственный Крестьянский Поземельный Банк, Дворянский Банк, Особый Отдел Государственного Дворянского Банка и 18 частных банков.

Но историю ипотеки прервала Октябрьская революция – после переворота частная собственность оказалась под запретом. В ходе национализации банки были закрыты, а кредитные отношения централизованы. К концу 1918 года ипотечного кредитования уже не существовало. Точку в его развитии поставил Декрет Совета Народных Комиссаров от 17 мая 1919 года «О ликвидации городских и губернских кредитных обществ». В итоге понятие «ипотека» было забыто более, чем на 70 лет.

В советский период не существовало основы для появления рынка жилья, потому что почти весь жилищный фонд был сосредоточен в одного собственника – В конце 50-х годов к осознанию, что за счет государства проблемы не решить. было подключить к строительства жилья не в сельской местности, но и в сбережения самих а также в широких кредитовать его.[11]

Возродилась только в начале -х годов, а законодательное получила в 1998-м, вышел Федеральный №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге)». С 2005 ипотечный рынок в вошел в стадию роста: за год выдано кредитов на 30 рублей. Идеей кредитования «заболели» 200 банков, разработали собственные а портфели ипотечных наполнились на сумму чем 1,5 млрд. Таким образом, количества был дело оставалось за что предполагает «поточное» производство.[12]

---

[11] Стюньков В.П. Ипотечное кредитование: организационные аспекты. / Деньги и кредит. – М., 2011. № 8.- С. 44.

[12] Стюньков В.П. Ипотечное кредитование: организационные аспекты. / Деньги и кредит. – М., 2011. № 8.- С. 44. [Электронный источник] – Режим доступа. – URL: http://rusipoteka.ru/istoria_ipoteki /ipoteka_istoriya

эти планы экономический кризис -2010 гг. – обжегшись на займах, банки ужесточать требования к повысили процентные практически свернули кредитования без взноса и ужесточили по страхованию залога. Но экономического кризиса, рынок, улеглась, и к 2011 года подошла к очередному своего развития.

для ипотеки две черты: и унификация. Первая невооруженным глазом: занимающиеся ипотечным работают в тесном с застройщиками, риэлторами и Вторая только и проявляется в попытках общие стандарты.

следует сказать, Российская ипотека за свою 250-летнюю сложный путь с массовое развитие перемежалось с запретами.

2. Договор об ипотеке.

2.1. договора.

Договор об заключается с соблюдением правил Гражданского Российской Федерации о договоров, а также Федерального закона «Об (залоге недвижимости

Статьей 8 устанавливаются принципиальных положения:

Во- договор об ипотеке нормам гражданского РФ и представляет собой двух или лиц об установлении, и прекращении гражданских и обязанностей (ст. 420 ГК). К применяются правила о и многосторонних сделках, в гл. 9 ГК РФ, а также общие о договоре (ст. 420 -ГК РФ). Так, в соответствии с общими ГК РФ никто не может принужден к заключению об ипотеке и стороны решать, вступать воздерживаться от вступления в отношения.

К обязательствам, из договора об ипотеке, общие положения кодекса об обязательствах (ст. 307-ГК РФ).

Во-вторых, общие ГК РФ применимы к договору об если иное не настоящим Законом, которого являются нормами, регулирующими сторон при именно договоров об

Настоящий Закон обязательность государственной договора об ипотеке. договор, подлежащий регистрации, он считается с момента такой Таким образом, ГК РФ, относительно направления одной стороной и ее другой стороной, смысла на практике не [13]

В договоре об ипотеке быть указаны: ипотеки, его и существо; размер и исполнения обязательства, ипотекой; право, в которого имущество, предметом ипотеки, залогодателю; наименование государственной регистрации на недвижимое имущество, это право [14]

В пункте 1 статьи 9 установил условия, необходимы и достаточны заключения договора об При несогласовании одного из таких либо его в договоре об ипотеке признается недействительным. К существенных условий об ипотеке законодателем предмет ипотеки, оценка, существо, и срок исполнения обеспечиваемого ипотекой.

существенных условий об ипотеке, приведенный в п. 1 9, практически совпадает с существенных условий о залоге, указанных в п. 1 ст. ГК РФ. Исключением является в комментируемом пункте о том, у какой из сторон

---

[13] Зюзин В.И., Королев А.Н. / Комментарий к Федеральному закону «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (постатейный). — 2-е изд., стер. — М.: ЗАО Юстицинформ, 2006. — С. 49

[14] Жилищный кредит. Учебное пособие / под. ред. докт. экон.. наук проф. Симонова Ю.Ф. . — М.: ИКЦ Март, 2005. — С. 45

заложенное имущество, в соответствии со ст. 1 Закона об заложенное имущество находится у залогодателя.

важно при договора правильно в нем предмет чтобы у органа, государственную регистрацию на недвижимое имущество и с ним, не возникло оснований приостановки либо в регистрации договора об

По договору об ипотеке в с ч. 1 ст. 130 Гражданского РФ, а также ст. 5 закона об может быть следующее недвижимое

- земельные участки, за земель, находящихся в или муниципальной а также сельскохозяйственных из состава земель организаций, крестьянских () хозяйств и полевых участков личных хозяйств в соответствии с а также части участка, площадь меньше минимального установленного нормативными субъектов Российской и нормативными актами местного самоуправления земель различного назначения и разрешенного
- предприятия, а также сооружения и иное имущество, используемое в деятельности;
- жилые квартиры и части домов и квартир, из одной или изолированных комнат;
- садовые дома, и другие строения назначения;
- воздушные и суда, суда плавания и космические
- объекты.

Кичихин А.Н., И.Б. Н.А. Щербакова, давая жилого строения, называют конкретное жилых и нежилых «Жилое строение — более половины и объемов которого для проживания и (или) помещений проживания Площади и объемы строения, функциональное (не) назначение которых в порядке не признано и (или) не (площади фасадов, чердачные и подвальные), отдельными объектами или такими же оценки не являются»[15].

помещение — помещение, для постоянного людей. Необходимо с В.Ф. Яковлевым и П.И. Седугиным, что «не факт проживания человека, в

[15] Кичихин АН., Марткович И.Б., Щербакова Н.А. Жилищные права. Пользование и собственность: Комментарии и разъяснения / Под ред. профессора И.Б. Мартковича. - М.: Юрист, 1997. - С. 92.

помещении, строении доказательством, что являются жилыми, а их по замыслу строительства переоборудования предназначенность к »[16].

Оптимальное же определение квартиры было А.Н. Кичихиным, И.Б. Мартковичем, Н.А. под жилой понимается «конструктивно сложная функциональная жилого строения нежилого строения с помещениями, предназначенная и в порядке признанная для постоянного граждан, имеющая вход с улицы с площадки общего и не имеющая в своих функциональных частей (объемов) других (мест общего)»[17].

Нормы об ипотеке применяются к залогу незавершенного недвижимого имущества, на земельном участке.

конкретный пример. В если вы взяли в банке, и в обеспечение передали в ипотеку банку принадлежащую недвижимость, скажем, то в случае, если по -то причинам вам не расплатиться с банком по кредиту, банк право реализовать квартиру для чтобы возместить убытки.[18]

Договор об должен содержать те же что и любое соглашение о залоге (п. 1 ст. ГК РФ). Вместе с тем к этих условий ст. 9 об ипотеке предъявляются требования. Так, условие о считается согласованным, в него включены заложенного имущества, нахождения, достаточное его идентификации К договору об ипотеке участка должна в обязательном порядке копия плана (границ) этого выданная соответствующим по земельным ресурсам и

Если осуществляется зданий и сооружений, должен содержать о передаче в ипотеку и участка, на котором объект недвижимости либо части участка, функционально закладываемый объект, принадлежащего залогодателю аренды этого или его части (ст. 69 Закона об п. 3 ст. 340 ГК РФ). Однако учитывать, что правило применяется в тех случаях, в качестве залогодателя лицо, обладающее собственности или на занятый недвижимостью участок. Договор по которому такое передает в залог или

[16] Жилищное законодательство: Комментарий / Под ред. В.Ф. Яковлева, П.И. Седугина. — М.: Юридическая литература, 1991. — С. 34.
[17] Кичихин АН., Марткович И.Б., Щербакова Н.А. Жилищные права. Пользование и собственность: Комментарии и разъяснения / Под ред. профессора И.Б. Мартковича. - М.: Юристь, 1997. - С. 94.
[18] Журнал «Дом и Офис от А до Я». Выпуск № 5. – СПб.: ООО « Стампо». 2013-2014. –С. 92

сооружение земельного участка права его в силу ст. 168 ГК РФ ничтожным[19]. В иных ипотека строений передачи в залог правомерна.

Так, суд соответствующим законодательству ипотеки здания, без залога на земельный участок в с отсутствием у залогодателя собственности на этот [20].

В связи с тем, что ипотеки является имущество, право на подлежит государственной в договоре следует наименование объекта (оно имеется), объекта недвижимости (помещение, земельный и т.д.), площадь и в точном соответствии с Свидетельства о государственной права на предмет Если предметом являются отдельные для его достаточным будет в договоре каждого с указанием его площади и иных

Нужно отметить, ипотека может также и на право части арендованного недвижимости. В этом такая часть быть подробно описанием (например: «аренды одной имеющей жилую 15,6 кв. м), жилого одноэтажного дома[21].

В договоре указать право, в которого имущество, предметом ипотеки, залогодателю (собственность,), и наименование органа, государственную регистрацию Учитывая, что Свидетельства о государственной права содержит номер и дату о государственной регистрации в Едином государственном прав на недвижимое и сделок с ним, в договоре привести эти

Если предметом является принадлежащее право аренды, то применяются общие указания предмета а также в договоре срок аренды. ст. 334 ГК РФ по договору об одна сторона (), являющаяся кредитором по обеспеченному ипотекой, право получить своих денежных к должнику по этому из стоимости заложенного имущества другой (залогодателя) преимущественно другими кредиторами за изъятиями, установленными законом.

---

[19] См.: Постановление Пленума Верховного Суда РФ N 6, Пленума ВАС РФ N 8 от 01.07.1996 (ред. от 24.03.2016) "О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_11279/

[20] См.: Пункт 4 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 27 февраля 2001 г. № 61 «Обзор практики применения арбитражными судами земельного законодательства» // Вестник ВАС РФ. 2001. № 5. – С.6

[21] Буров В. С., Грачев И. Д. / Комментарий к Федеральному закону «Об ипотеке (залоге недвижимости)» — М.: ЗАО Юстицинформ. 2000. — С. 64

Практика и органа, осуществляющего регистрацию прав на имущество и сделок с ним, несколько дальше установленных законом: должны определять не срок аренды, но и договора, заключенного залогодателем и собственником имущества.

В договоре об в обязательном порядке бы приведена оценка ипотеки, которая в следующем порядке.

По правилу предмет оценивается по соглашению причем стороны оценить как так и иную объекта оценки, указывается в договоре в выражении. Довольно стороны указывают в об ипотеке несколько оценок предмета (оценку по заключению оценщика, залоговую оценку органов инвентаризации и др.). практика исходит из что при сторонами в договоре об нескольких разных предмета ипотеки договор не может незаключенным, если установить, какая из представляет собой ту, о стороны договорились о существенном условии об ипотеке[22].

При государственного и муниципального его оценка в соответствии с требованиями, Федеральным законом.[23] По проведенной оценки представляет отчет, которого указываются в об ипотеке.

В случае незавершенного строительством имущества, находящегося в или муниципальной законом устанавливается требование — осуществляется именно рыночной этого имущества.

при заключении об ипотеке является в нем всех условий договора или кредитного в обеспечение которых договор об ипотеке. обусловливается тем, что договор об ипотеке акцессорный (дополнительный) по отношению к основному В договоре об ипотеке указывать не только договора: номер, и место его стороны договора, но положения, определяющие выдачи и возврата или кредита, договора, проценты по и т.д. Так, если обеспечиваемое обязательство подлежит по частям, в договоре об должны быть сроки

[22] При оценке ипотеки земельного участка следует учитывать нормы ст. 67 Закона об ипотеке (см. комментарий к ней).

[23] См.: Гл.2 Ст.14. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями от 29.12.2004, в редакцию от 21.07.2014), «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» специальным субъектом — профессиональным оценщиком, имеющим соответствующую лицензию. http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/

(периодичность) платежей и их размеры условия, позволяющие эти размеры. разумным по возможности перенести данные из договора займа кредитного договора в об ипотеке, не меняя и порядка изложения.

права залогодержателя закладной, на это в порядке указывается в об ипотеке, за исключением выдачи закладной ипотеке в силу

2.2. Государственная регистрация

Договор об ипотеке государственной регистрации в и на условиях, предусмотренных законом от 21 июля г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации на недвижимое имущество и с ним» (с послед. изм.).[24] единственный случай, соглашение о залоге регистрации. Правило ст. 11 о залоге, согласно залог имущества, государственной регистрации (средства и др.) должен зарегистрирован в органе, такую регистрацию, в время не применяется, противоречит п. 3 ст. 339 ГК РФ.[25] указанных требований, оформления договора о влечет его

Правовой режим имущества основан на обеспечить особую прав на это установить специальный распоряжения им. В этой ст.131 ГК регулируется государственной регистрации и предусмотрена необходимость Федерального Закона Федерации от 21.07.97 г. № 122-ФЗ «О государственной прав на недвижимое и сделок с ним».

По мнению А.В. «настоящий Закон одним из основополагающих -правовых актов, на создание цивилизованного недвижимого имущества в Федерации. Его совместно с рядом норм ГК РФ закладывают правового регулирования регистрации прав на имущество и сделок с ним

Следует сказать, эта проблема была рассмотрена д.ю.н. А.А. Коневым и студентом Р.Ю. «По существу названная призвана служить стабильности

[24] Договор об ипотеке в настоящее время не требует нотариального удостоверения. / См.: Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 216-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об ипотеке (залоге) недвижимости» / Официально не опубликован. См.: СПС «Консультант Плюс».

[25] См.: Пункт 3 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 15 января 1998т. № 26. http://pismochinovnika.ru/pismo_sborka/pismo_vsudov_398.htm

оборота поскольку последняя не только имущественную, но и значимость. Обеспечение достигается посредством сделок и иных с недвижимостью за рамки интересов сторон и особой информационной позволяющей всем права получать и единственно достоверные о правовом статусе или иного »[26].

Конев А.А., и Р.Ю., делают вывод, основное значение регистрации заключается в

- в легализации для оборота сделок и ими прав, и а также иных возникновения прав и предусмотренных п.1 ст.8 ГК РФ;
- в обеспечении «чистоты» сделок с в целях стабильности недвижимости и исключения совершения массовых и ничтожных сделок;
- в Единого государственного на недвижимое имущество и с ним как данных, имеющей -статистическое значение

Право залога с момента заключения о залоге, а в отношении имущества, которое передаче залогодержателю, с передачи этого если иное не договором (п. 1 ст. 341 ГК РФ). общее правило не при залоге ценных бумаг. залога на такие возникает на основании ст. ГК РФ только с момента фиксации в установленном [27].

Также залог возникнуть на основании при наступлении в нем обстоятельств[28]. этом к складывающимся согласно п. 3 ст. 334 ГК РФ, применяться правила о возникающем в силу если законом не иное. В соответствии со ст. ГК РФ выделяются два вида залога: с заложенного имущества у и с передачей его (заклад). По общему заложенное имущество у залогодателя, в связи с он сохраняет права и пользования им. Однако в с условиями договора залога может передан залогодержателю третьему лицу; у

---

[26] Конев А.А., Ветхов Р.Ю. Правовые проблемы государственной регистрации прав недвижимого имущества и сделок с ним. Н. Новгород: НКИ. - 1998. . - С.4

[27] См.: Пункт 13 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 21 января 2002 г. № 67. [Электронный источник] – Режим доступа. – URL: http://www.arbitr.ru/as/pract/vas_info_letter/2985.html

[28] Так, согласно п. 5 ст. 488 ГК РФ проданный в кредит товар с момента его передачи покупателю и до оплаты признается находящимся в залоге у продавца и обеспечивает исполнение покупателем обязанности по его оплате. В соответствии с п. 1 ст. 587 ГК РФ при передаче под выплату ренты земельного участка или иной недвижимости получатель ренты приобретает право залога на это имущество в обеспечение исполнения обязательств со стороны плательщика. / Кредитные организации в России: правовой аспект – отв. Ред. Павлодский Е.А. — М.: Волтерс Клувер, 2006. — С. 193

залогодателя под и печатью залогодержателя, с знаков, свидетельствующих о (твердый залог), делает невозможным заложенным имуществом.

имущество и товары в в силу прямого п. 1 ст. 338 ГК РФ не могут переданы залогодержателю и во случаях остаются у Если предметом выступает имущественное удостоверенное документарной бумагой, она быть передана либо в депозит если договором не иное.

В соответствии с законом «О государственной прав на недвижимое и сделок с ним» государственная прав на недвижимое и сделок с ним — юридический акт и подтверждения государством ограничения (обременения), или прекращения на недвижимое имущество в с Гражданским кодексом РФ.

ФЗ устанавливает определенный и правила государственной прав на недвижимое и сделок с ним. Таким государственная регистрация на недвижимое имущество собой соответствующую процедуру, под понимается установленный права порядок управленческих действий и органами исполнительной и должностными лицами индивидуальных дел, связанных с частных лиц, и направленный на максимально эффективного органов исполнительной с гражданами, организациями, предпринимателями в целях их прав и законных которые гарантируются

Государственная регистрация проводится на всей Российской Федерации по Федеральным законом записей о правах на объект недвижимого в Едином государственном прав на недвижимое и сделок с ним.

«Государственная является единственным существования зарегистрированного ». (2.8, с.7). Как утверждает А., государственная регистрация «признание государством и законности перехода или сделки. за это государство гарантию, и именно с признания право (права) становится »[29].

[29] Конев А.А., Ветхов Р.Ю. Правовые проблемы государственной регистрации прав недвижимого имущества и сделок с ним. Н. Новгород: НКИ. - 1998. - С.8

Отказ в регистрации прав уклонение от нее быть обжалованы в суд». (ст.2).

«Здесь показателен пример. Облпотребсоюз в арбитражный суд с о понуждении акционерного зарегистрировать сделку -продажи жилого

Судом первой в иске отказано по мотиву, что не обращался в регистрирующий с требованием о регистрации купли-продажи.

инстанция отменила суда и приняла о регистрации сделки -продажи недвижимости.

этом апелляционная правомерно исходила из обстоятельств. Между (продавцом) а акционерным (покупателем) была двухсторонняя сделка -продажи жилого Сделка сторонами Стоимость дома покупателем продавцу, а осуществлена по акту -передачи. Правомерность этого договора не

Покупатель не обращался с зарегистрировать эту в регистрирующий орган, утратил к ней из-за ее убыточности.

Пунктом 3 165 Гражданского Российской Федерации если сделка, государственной регистрации, в надлежащей форме, но из сторон уклоняется от ее суд вправе по другой стороны решение о регистрации

Договор продажи дома согласно 558 Кодекса обязательной государственной

Поскольку сделка а правообладатель ее не зарегистрировал, правомерно обратился за своих интересов в суд.

инстанция бездействие общества обосновано как уклонение от регистрации сделки.

решение суда основанием для у соответствующего органа осуществить государственную сделки». (3.1, с.81).

Таким мы видим, как действие п.5 ст.2 Закона на регулирующего взаимодействие отношений, возникающих государственной регистрации

Здесь возникает кто же является таких отношений? В со ст. 5 Закона «участниками возникающих при регистрации прав на имущество и сделок с ним, собственники недвижимого и обладатели иных государственной

регистрации на него, в том граждане Российской иностранные граждане и без гражданства, и иностранные юридические международные организации, государства, Российская субъекты Российской и муниципальные образования, с стороны, и органы, государственную регистрацию на недвижимое имущество и с ним, - с другой».

Для наибольшей достоверности о правах на объект и установлено, что по обладателей прав на имущество в силу закона, проводится регистрация таких хотя они и юридически действительными отсутствии их регистрации, настоящим Федеральным

«В Законе «О государственной прав», по мнению А., недостаточно основательно вопрос о получении из Единого государственного прав. Согласно ст.7 и п.4 ст.131 ГК РФ орган, государственную регистрацию обязан предоставлять содержащиеся в Едином реестре прав, о объекте недвижимости лицу, предъявившему личности и заявление в форме (юридическому – документы, подтверждающие данного юридического и полномочия его). Выписки из Единого реестра прав, в установленном порядке, содержать описание недвижимости, зарегистрированные на него, а также (обременения) прав.

такая практика для некоторых стран, в которых подземельная книга, для Австрии. Кузнецов А., утверждает, в данном случае опыт был в законотворческой работе надлежащего осмысления и нынешней ситуации в Предусмотренная в Законе открытости данных о регистрации может к злоупотреблениям криминального и к использованию информации в недобросовестной конкуренции. в Законе об ответственности за сведений такими и в форме, которые ущерб правам и правообладателей (п.5 ст.7), едва ли признать действенным для предотвращения правонарушений»[30].

В Законе «О государственной прав» также что в соответствии с п.3 ст.7 «о содержании право документов, за исключением об ограничениях

[30] Кузнецов А.В. Федеральный Закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»: за и против.// Гос. и право.-1998. - №2. - С.63

(обременениях), сведения о правах лица на имеющиеся у объекты недвижимости, а выписки, содержащие о переходе прав на недвижимости, представляются в порядке только:

- правообладателем;
- физическим и лицам, получившим от правообладателя;
- руководителям местного самоуправления и органов государственной субъектов Российской
- налоговым органам в территорий, находящихся их юрисдикцией;
- судам и органам, имеющим в дела, связанные с недвижимости и (или) их правообладатели;
- имеющим право на имущества правообладателя по или по закону».

«По правообладателя орган, государственную регистрацию обязан предоставлять информацию о лицах, сведения об объекте имущества, на которые он права». (п.4 ст.7 Закона).

« осуществляющий государственную прав, должен в пяти дней запрошенную информацию или выдать в письменной форме отказ, который быть обжалован за информацией лицом в суд» (п.2 ст.7).

В Законе «О государственной прав» также что «информация из в полном объеме предоставляться организации, за учет указанного а также по запросам органов, судов по в производстве делам, органов, государственных по контролю за использованием и земель и других ресурсов, органов статистики бесплатно в не более чем дней.

Другим информация о зарегистрированных на объекты недвижимого предоставляется за плату, иное не установлено » (ст.8 Закона).

Из вышеизложенного мы что государственная прав носит характер, но этот еще недостаточно проработан законодателем.

Указу Президента РФ от 13 2004 г. № 1315 органом исполнительной осуществляющим функции в регистрации прав на имущество и сделок с ним, Федеральная регистрационная

Пункт 2 статьи 19 положение п. 4 ст. 2 Федерального о государственной регистрации Государственная регистрация осуществляется по месту недвижимого имущества в регистрационного округа, иное не установлено законом.

В связи с обязательного нотариального договора об ипотеке ввел обязательность сторонами совместного в орган, осуществляющий регистрацию прав на имущество и сделок с ним. До Федерального закона заявление о регистрации об ипотеке могла из сторон без второй.

По мнению В.А., целью такого является стремление возможность мошенничества из сторон путем документов, тогда в совместном заявлении сторона прямо волю произвести определенного договора. воля стороны нотариусом при договора, и, таким нотариальное удостоверение органу, осуществляющему регистрацию, судить о образе выраженной обеих сторон. С стороны, если в добровольном порядке удостоверили договор об государственная регистрация возникающей в силу договора об ипотеке, на основании заявления или залогодержателя.[31]

же Зюзин В.А. что действующие п. 1 ст. 20 Закона об ипотеке п. 1 ст. 29 Федерального закона «О регистрации прав на имущество и сделок с ним», в с которым государственная ипотеки проводится на заявления залогодателя залогодержателя после регистрации вещных залогодателя на недвижимое Иначе говоря, в законе о регистрации сохранилась норма, прежней редакции об ипотеке. Однако, что особенности регистрации ипотеки Законом об ипотеке, осуществлении такой следует руководствоваться правилами, установленными ст. 20 об ипотеке, и подавать заявление залогодателя и если только договора добровольно не договор в нотариальном

Подпункт 2 п. 1 ст. 20 не содержит перечня документов, на государственную регистрацию, а только основные из них: договор об ипотеке и копия; документы, в договоре об ипотеке в приложений; документ

[31] Зюзин В.И., Королев А.Н. / Комментарий к Федеральному закону «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (постатейный). — 2-е изд., стер. — М.: ЗАО Юстицинформ, 2006. — С. 82

об государственной пошлины. С законодательства о государственной прав на недвижимое и сделок с ним регистрации ипотеки также иные В соответствии со ст. 16 и 17 Федерального «О государственной регистрации на недвижимое имущество и с ним», а также Правилами Единого государственного прав на недвижимое и сделок с ним, утвержденными Правительства РФ от 18 февраля г. № 219, на государственную регистрацию представляются:

а) документы характера:

- заявление о ипотеки (в нем содержаться в том данные о залогодателе и необходимые для соответствующих подразделов государственного реестра а также аналогичные о представителе залогодателя залогодержателя);
- для стороны при — нотариально удостоверенная и документ, удостоверяющий в соответствии с действующим
- документ об оплате (подлинный платежный подтверждающий внесение за государственную регистрацию (который должен возвращен заявителю), и копия (помещаемая в правоустанавливающих документов).

юридических лиц также представить:

- (для предъявления) и (для приобщения к правоустанавливающих документов) документов юридического со всеми действующими и дополнениями, документа, факт внесения о юридическом лице в государственный реестр лиц (если в правоустанавливающих документов имеются копии документов, то возможно выписки из Единого реестра юридических лиц, об отсутствии изменений и учредительных документов лица);
- подлинники и документа, подтверждающего лица, заключившего от имени юридического документа о постановке на налогоплательщика, документа, полномочия представителя лица действовать от юридического лица, удостоверяющий личность юридического лица (предъявления);
- документ о юридического лица;
- документы юридического
- документ о присвоении ИНН;
- о внесении сведений о лице в ЕГРЮЛ;

- документы о создании предприятия;

б) документы, объект недвижимости, органом, ответственным за соответствующих объектов: и копии плана помещения, плана помещения и земельного (для жилых), а также подлинники и документов, содержащих жилого помещения, предметом договора об удостоверенных органами (), осуществляющими государственный и техническую инвентаризацию недвижимости на территории округа.

в) правоустанавливающие подтверждающие возникновение, прекращение права ():

- договор об ипотеке; договора об ипотеке (в равном числу сделки) и копия об ипотеке (для к делу правоустанавливающих);
- дополнительное соглашение изменении условий об ипотеке;
- документы, в договоре в качестве
- кредитный или договор, исполнение по которому обеспечивается (подлинник и копия);
- соглашение при условий кредитного
- закладная, если об ипотеке предусмотрено ее
- документ, подтверждающий, право собственности на зарегистрировано в Едином реестре прав на имущество и сделок с ним;

г) документы, представляемые в предусмотренных законом:

- подтверждающий согласие или уполномоченного им (хозяйственное ведение), сособственников (общая собственность) на совершение (если залогодатель не собственником имущества является не единственным собственником);
- протокол совета директоров (совета), общего акционеров (либо учредителя) с решением о имущества в залог выписка из протокола
- совершаемая сделка к крупным сделкам, с заинтересованностью, либо в таких сделок ограничение полномочий исполнительного органа лица);

- письменное на ипотеку всех жилого помещения, жилое помещение, предметом договора об находится в общей собственности (п. 1 ст. 7 Закона об);
- нотариально удостоверенное другого супруга на жилого помещения, в совместной собственности (п. 3 ст. 35 Семейного кодекса РФ);
- органа опеки и если предметом об ипотеке является помещение, находящееся в несовершеннолетних (если является несовершеннолетний в от 14 до 18 лет, также представляется согласие родителей, или попечителей), дееспособных (в этом также требуется письменного согласия) или недееспособных лиц, которыми установлена (п.5 ст. 74 Закона об ипотеке);
- органа опеки и если предметом об ипотеке является помещение, в котором несовершеннолетние члены залогодателя (п.3 ст. 6 Закона об).

Федеральным законом от 21 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной прав на недвижимое и сделок с ним» к документам, на государственную регистрацию, определенные требования. В документы должны описание недвижимого и вид регистрируемого в установленных законодательством должны быть удостоверены, скреплены должны иметь подписи сторон определенных законодательством лиц.

Тексты документов, на государственную регистрацию должны быть разборчиво, наименования лиц — без с указанием их мест Фамилии, имена и физических лиц, адреса их жительства должны написаны полностью.

Не приему на государственную прав документы, подчистки либо зачеркнутые слова и не оговоренные в них документы, исполненные а также документы с повреждениями, не позволяющими истолковать их содержание.

план земельного должен быть органом, осуществляющим по ведению государственного кадастра, а планы недвижимого имущества — организацией (органом) по объектов недвижимого

В пункте 2 ст. 20 определяются государственной регистрации возникшей на основании Государственная регистрация возникшей на основании (при отчуждении помещения под ренты, с условием содержания с

иждивением, заключении договора -продажи жилого с оплатой в рассрочку, иное не предусмотрено при заключении купли-продажи помещения за счет банка или кредитной организации средств целевого предоставленного юридическим на приобретение или жилого дома квартиры, если не предусмотрено законом договором, а также в случаях, предусмотренных), осуществляется одновременно с регистрацией права (покупателя, плательщика и т.д.).[32]

При регистрации ипотеки, на основании закона, не представления в учреждение по регистрации прав (отдельного) заявления. регистрация производится оплаты. При должностное лицо юстиции по регистрации принимающее документы на регистрацию сделки и (или) права собственности, предупредить заявителей о том, на основании данных в Едином государственном прав будут не только сделка и (или) права, но и ипотека, в этом случае возникает на основании В заявлении о государственной сделки и (или) перехода подаваемом заявителями, содер-жаться указание на то, они предупреждены о учреждением юстиции по регистрации прав регистрации ипотеки, на основании закона.

того, судебной подтверждено право обратиться к учреждению с заявлением о государственной ипотеки в силу ранее не зарегистрированной юстиции, без платы за такую

В пункте 4 ст. 20 выделяет особенности смены залогодержателя уступки прав по обязательству либо по об ипотеке, которая по совместному заявлению и нового залогодержателей. следует выделить в Закон об ипотеке направленных на приведение данного Закона в нормам Федерального от 11 ноября 2003 г. № 152-ФЗ «Об ценных бумагах». редакция Закона об создает условия государственной регистрации недвижимого имущества, требования, составляющие покрытие, доля в общей собственности на удостоверяется ипотечным участия.

[32] Зюзин В.И., Королев А.Н. / Комментарий к Федеральному закону «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (постатейный). — 2-е изд., стер. — М.: ЗАО Юстицинформ, 2006. — С. 86

Законодатель максимальный срок ипотеки — один со дня поступления для ее регистрации Установленный срок с общими сроками регистрации. Днем документов следует дату принятия на государственную регистрацию в уполномоченного органа с заявителю расписки и входящего номера.

На постоянно возникает если срок установлен как «не чем в месячный », возможна ли регистрация в сроки? Нормативными Минюста России теоретическая возможность сокращенных сроков однако соответствующая не закреплена. В настоящее решение о проведении регистрации в сокращенные полномочны принимать Главного управления регистрационной службы и заместитель.[33]

Процедура регистрации завершается тем, в Едином государственном прав на недвижимое производится соответствующая запись. День, такая запись совершена, и считается государственной регистрации. регистрация осуществляется с очередности поступления для этого

Для третьих ипотека считается с момента государственной ипотеки. Для и залогодержателя ипотека возникшей с момента регистрации самого ипотеки, но, учитывая, на практике эти обычно совпадают, считать, что всех лиц возникает с момента записи об ипотеке в государственном реестре на недвижимое имущество.

2.3.

Вступившим в действие 22 1998 года законом «Об ипотеке (недвижимости)» в гражданский и оборот введен вид ценных — закладные. Названный закон содержит правила составления и (выпуска в обращение) отчуждения прав по ним, удостоверенных закладными [34].

Закладная представляет именную ценную удостоверяющую следующие ее законного владельца: на получение исполнения по обязательству,

[33] Зюзин В.И., Королев А.Н. / Комментарий к Федеральному закону «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (постатейный). — 2-е изд., стер. — М.: ЗАО Юстицинформ, 2006. — С. 86
[34] Олейник. О. М. / Основы банковского права: Курс лекций. — М.: 1999. — С. 86

обеспеченному без представления доказательств существования обязательства; право на имущество, обремененное

Таким образом, владелец закладной требовать исполнения обязательства, предъявив данную ценную не подтверждая иными наличие обязательства, а может подтвердить право залога на ипотеки. Если не установлено законом, то могут быть права по обеспеченному обязательству как по так и по ипотеке в закона.

Закладная именной не эмиссионной бумагой, передача по которой осуществляется заключения сделки в письменной форме, которой является При совершении сделки лицо, право, совершает на отметку о новом При этом на последующую передачу другим лицам

Ценной бумагой документ, удостоверяющий с установленной формы и реквизитов имущественные осуществление или которых возможны при его На именной ценной должен быть ее владелец.

Эмиссионная бумага — любая бумага, в том бездокументарная, которая одновременно следующими

- закрепляет совокупность и неимущественных прав, удостоверению, уступке и осуществлению с соблюдением настоящим Федеральным формы и порядка;
- выпусками;
- имеет объем и сроки прав внутри выпуска вне от времени приобретения бумаги.

Ценная не обладающая вышеперечисленными является не эмиссионной.

удостоверяются следующие ее владельца:

- право на исполнения денежного обеспеченного ипотекой;
- залога на имущество, ипотекой.

При право на получение денежного обязательства, ипотекой, может реализовано без каких-либо доказательств существования обязательства.

Действие закона от 11 ноября г. № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных », которым регулируются при выпуске, выдаче и обращении ценных бумаг, не на закладные.

Распоряжением комиссии по рынку бумаг от 26 февраля г. № 195-р были утверждены рекомендации по применению участниками рынка бумаг Федерального «Об ипотеке (залоге)», в которых что названным законом в гражданский и оборот введен вид ценных — закладные. В связи с ФКЦБ России профессиональным участникам ценных бумаг осуществлении сделок и с закладными руководствоваться положениями.

В соответствии с законом «О рынке бумаг» лицензированию отдельные виды деятельности на рынке бумаг безотносительно к какие именно бумаги являются такой деятельности. В с этим осуществление участниками рынка бумаг операций с не требует специального При этом с закладными осуществляются участником рынка бумаг в соответствии с видом профессиональной на рынке ценных правом на осуществление он обладает на основании ему в установленном лицензии.

Профессиональный рынка ценных осуществляет операции с с учетом требований, Федеральным законом «Об (залоге недвижимости)».

нормативных актов комиссии по рынку бумаг, регулирующих операций на рынке бумаг, могут по отношению к операциям с лишь при что это не установленным комментируемым законом существенным закладной и содержанию ею прав.

Закладные использоваться в качестве актива с целью их собственником или управляющим иных бумаг в порядке и на устанавливаемых ФКЦБ

Исходя из содержания ст. 13 и 14 Федерального закона «Об (залоге недвижимостизакладная не является ценной бумагой.

одним лицом или более не является их выпуском, не государственной регистрации в с правилами Федерального «О рынке ценных ».

В соответствии с комментируемым законом закладная выдается и обращается в письменного Документа. на закладную не могут удостоверены ее сертификатом.

имущественных прав, закладной, осуществляется составления на самой передаточной надписи и вручения закладной ее покупателю (приобретателю).

По общему правилу, регистрация определяется внесения записи об в Единый государственный прав на недвижимое и сделок с ним, и с этого считаются возникшими залогодержателя на имущество. если обязательство, ипотекой, возникло внесения в Единый реестр прав на имущество и сделок с записи об ипотеке (если по условиям займа последний после регистрации об ипотеке), права возникают, и это только с момента этого обязательства. На органы, регистрирующие об ипотеке, зачастую регистрацию договоров, согласно условиям займа денежная передается в заем государственной регистрации об ипотеке. Уполномоченный орган считает, в связи с тем, что на ст. 807 ГК РФ договор является реальным договор об ипотеке недействительное обязательство, не соответствует ст. 2 Закона об

1. Статья 14 содержит требования, которым соответствовать содержание

Закрытый перечень требований насчитывает 14 При этом, в документе, названном «», отсутствуют какие-данные, предусмотренные в обязательных, он не является и не подлежит выдаче залогодержателю.

Федеральным от 30 декабря 2004 г. № 216-ФЗ в ст. 14 Федерального закона изменения. В частности, действовавшей редакцией в качестве обязательного к содержанию закладной наличие сведений о и месте нотариального договора об ипотеке.

В редакции данное заменено на условие в закладной сведений о регистрации ипотеки п. 2 ст. 22 настоящего Федерального т.е. реквизиты надписи на об ипотеке, осуществляемой государственной регистрации

Пункт 2 статьи возможность залогодателю и по соглашению включить в иные условия и в дополнение к тем, что обязательными.

На практике возникнуть ситуация, места для о владельцах и частичном обязательства, обеспеченного окажется недостаточно. В случае к закладной дополнительный лист.

листы закладной как единое В соответствии с Федеральным от 30 декабря 2004 г. № 216-ФЗ в абз. 2 п. 3 статьи были изменения, согласно все листы должны быть печатью органа, государственную регистрацию Ранее было условие о необходимости листов закладной нотариуса.

В случае разночтений между и договором об ипотеке договором, обязательство из обеспечено ипотекой, считается содержание если при приобретатель закладной добросовестным приобретателем, случаев, когда закладной является залогодержателем.

Устанавливается составителя закладной за связанные с устранением несоответствия.

2. Приложениями к могут быть документы, в которых условия ипотеки и необходимы для залогодержателем своих по закладной.

При важным моментом установленное условие, приложения к закладной, не обозначенные в ней, а также по к которым в самой не содержится указания о том, они являются ее частью, для лиц, к перешли права по названные документы не обязательными.

Приложениями к могут быть соглашения, например, о долга по обязательству, ипотекой.

3. Порядок владельцев закладной ст. 16 ФЗ «Об ипотеке (залоге)»..

Такую обязан осуществить осуществляющий государственную прав, по требованию законного владельца который регистрируется в государственном реестре на недвижимое имущество и с ним (ЕГРПН) в залогодержателя.

При владельца закладной в указываются следующие

- для физического имя владельца и место его
- для юридического наименование владельца место его

Общие Правила Единого государственного прав на недвижимое и сделок с ним постановлением Правительства РФ от 18 1998 г. № 219.[35]

Регистрация закладной должна органом, осуществляющим регистрацию прав, в одного дня с обращения заявителя.

предъявлении закладной в орган для владельца закладной три основания такой регистрации:

- передача права по и совершение на ней отметки законным закладной;

- перехода прав по к другим лицам в реорганизации юридического или в порядке

- по решению

2.4. Переход прав на заложенное по договору об к другим лицам.

« заложенное по договору об может быть залогодателем другому путем продажи, обмена, внесения в качестве вклада в хозяйственного товарищества общества либо взноса в имущество кооператива или способом лишь с залогодержателя, если не предусмотрено договором об » (ст. 346 ГК РФ).

При закон содержит норму, вводящую на распоряжение залогодателем являющимся предметом Если договором об не предусмотрено иное, то имуществом, обремененным допускается лишь с залогодержателя.

Под имущества следует преемство в праве на при котором управомоченное лицо место праводателя, а отказывается от права на [36]

Если при имущества, заложенного по об ипотеке, залогодатель данное требование и заложенным имуществом необходимого согласия то залогодержатель вправе по выбору потребовать:

---

[35] См.: Постановление Правительства РФ от 18 февраля 1998 г. № 219 «Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним»; Собрание законодательства РФ, 1998, № 8, ст. 963; в ред. от 22.11.2006 № 710 – ФЗ.

[36] Зюзин В.И., Королев А.Н. / Комментарий к Федеральному закону «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (постатейный). — 2-е изд., стер. — М.: ЗАО Юстицинформ, 2006. —С. 130

- сделки об отчуждении имущества недействительной.

В с ГК РФ недействительная сделка не юридических последствий, за тех, которые связаны с ее и недействительна с момента ее

При недействительности каждая из сторон возвратить другой полученное по сделке, а в невозможности возвратить в натуре (в том тогда, когда выражается в пользовании выполненной работе предоставленной услуге) его стоимость в — если иные недействительности сделки не законом.

Если из оспоримой сделки что она быть лишь на будущее время, суд, сделку недействительной, ее действие на будущее

- досрочного исполнения ипотекой обязательства и взыскание на заложенное независимо от того, оно принадлежит.

В 2 статьи 37 рассматриваются отчуждения заложенного в случае выдачи

При этом вправе распорядиться по договору об ипотеке если такое предусмотрено в закладной, и с установленных в закладной

Этой статьей закреплено право завещать имущество, по договору об ипотеке. данного права установленное в договоре об или в ином является ничтожным.

о применении последствий ничтожной сделки быть предъявлено заинтересованным лицом. вправе применить последствия по собственной

Сделка, не соответствующая закона или правовых актов, если закон не что такая оспорима, или не иных последствий

Иск о применении недействительности ничтожной может быть в течение 10 лет со дня, началось ее исполнение.

норма соотносится с ч. 2 п. 2 ст. ГК РФ, которая устанавливает, соглашение, ограничивающее залогодателя завещать имущество, ничтожно.

наследования регулируются третьей ГК РФ, в которой общие положения о наследование по завещанию, по закону, приобретение наследование отдельных имущества.

Как смысл залога в том, что залогодержатель в неисполнения должником получает возможность свои требования за заложенного имущества. осуществляется посредством взыскания на предмет и его последующей на торгах. Получить посредством приобретения собственности на заложенное минуя указанный залогодержатель не может, если на это согласие залогодателя. соглашения, предусматривающие предмета залога в залогодержателя, являются [37]. Исключения согласно ст. 409, ГК РФ составляют случаи, обеспеченное залогом прекращается предоставлением в качестве которого заложенное имущество, новацией, при первоначальное обязательство новым, в частности, -продажей предмета

Сохранение ипотеки переходе прав на имущество к другому а также последствия прав на заложенное по рассматриваются в статье 38 ФЗ «Об (залоге недвижимости)».

лицо может заложенное имущество в случаях:

- в результате отчуждения у залогодателя (в числе в результате дарения, обмена);
- в универсального правопреемства (в числе в результате юридического лица в порядке наследования).

правопреемство - переход и обязанностей (как так и будущих не выявленных на момент) от право предшественника к за исключением тех, в которых вообще не допускает

Вне зависимости от приобретения заложенного по об ипотеке имущества занимает место т.к. обременение залогом за имуществом, и несет обязанности залогодателя по об ипотеке, включая те, не были исполнены до к нему прав на имущество.

Часть 2 п. ст. 38 возможность новому заключить соглашение с об освобождении от какой-из обязанностей по договору об

[37] См.: Пункт 46 постановления Пленума ВС и ВАС РФ от 1 июля 1996 г, № 6/8. [Электронный источник] – Режим доступа. – URL: http://www.arbitr.ru/as/pract/vas_info_letter/2985.html

Особенность регулирования для владельцев Если указанное не было надлежащим зарегистрировано и не соблюдены касающиеся приложений к то для последующего закладной такое не имеет юридической

Заложенное по договору об имущество может к нескольким лицам.

В 2 настоящей статьи правило, в соответствии с в случае неисполнения ипотекой обязательства на из правопреемников первоначального ложится бремя залогодателя соразмерно их заложенного имущества.

заложенное имущество в общей собственности залогодателя, то они солидарными залогодателями.

В со ст. 133 ГК РФ вещь, которой в натуре без изменения ее признается неделимой. выдела доли в собственности на неделимую определяются правилами, в ст. 252, 258 ГК РФ.

Если доли в натуре не законом или без несоразмерного имуществу, находящемуся в собственности, то выделяющийся имеет право на ему стоимости доли другими долевой собственности.

ответственность — разновидность ответственности по обязательству, в несколько должников.

обязанность (ответственность) солидарное требование если солидарность или требования договором или законом* в частности неделимости предмета

Обязанности нескольких по обязательству, связанному с деятельностью, равно и требованию нескольких в таком обязательстве, солидарными, если иными правовыми или условиями не предусмотрено иное.

солидарной обязанности кредитор вправе исполнения, как от должников совместно, и от любого из них в притом как так и в части

Кредитор, не получивший удовлетворения от одного из должников, имеет требовать недополученное у солидарных должников.

должники остаются до тех пор, пока не исполнено полностью.

3 ст. 38 ФЗ «Об ипотеке (залоге)» устанавливает приоритетно имущества по договору об Даже если переходе прав на имущество были какие-либо залоговое обязательство в силе.

На данный все еще очень много относительно действующего закона «Об ипотеке», неоднозначно трактуется на Закон относительно и требует внимания к со стороны людей, нормы закона. это потребовало со закон применяющих обобщения практики, в с чем от 28 января г. принято Информационное Президиума Высшего Суда РФ, № 90 «Обзор рассмотрения арбитражными споров связанных с об ипотеке». В качестве приведем: ст. 16 из данного письма: [38]

«Если ипотеки являлся незавершенного строительства, то по его строительства сохраняет силу и ее является здание (), возведенное в результате строительства.

Кредитор в суд требование о с должника суммы кредита и об обращении на недвижимое имущество, должником по договору об в целях обеспечения им своих обязательств кредитором по кредитному

Арбитражный суд требование истца о с должника суммы долга и отказал в требования об обращении на заложенное имущество, что предметом об ипотеке являлся незавершенного строительства. К предъявления истцом об обращении взыскания на ипотеки данный был достроен и выписке из Единого реестра прав на имущество и сделок с (далее — Единый) залогодателю (должнику по обязательству) на праве принадлежит законченный объект (офисное), принятый и введенный в в установленном законом Таким образом, ипотеки, названный в об ипотеке, отсутствует, а ипотека прекратилась.

апелляционной инстанции суда первой в части отказа в требования об обращении на предмет ипотеки и требование удовлетворил, что взыскание быть обращено на залогодателю офисное как на объект появившийся в результате строительства объекта, предметом ипотеки.

[38] Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 28 января 2005 г. № 90. – С.2

предмета ипотеки в действия договора об не означает ни физической, ни гибели предмета которая по смыслу 3 части 1 статьи Гражданского кодекса Федерации (далее — ГК РФ,) влечет прекращение Ни Кодекс, ни Федеральный «Об ипотеке (залоге)» (далее — Закон об) не требуют для силы договора об внесения в него касающихся описания ипотеки и его и регистрации этих Так, согласно ст. 76 Закона об при предоставлении или целевого для сооружения дома договором об может быть обеспечение обязательства не строительством объектом и залогодателю материалами и которые заготовлены строительства. По смыслу статьи договор об предметом которого строящееся жилое без внесения в каких-либо и дополнений в части предмета ипотеки и оценки и без таких изменений и распространяется на построенное здание.

Кроме действующее законодательство не погашения учреждением по регистрации прав на имущество и сделок с (далее — учреждение) сделанной им в Едином записи о регистрации об ипотеке объекта строительства в случае его строительства».

видно из приведенного в данном Информационном рассмотрены наиболее моменты, которые толкуются право

Подводя итог главе, целесообразно следующее:

Форма за время его претерпевала значительные Во всем мире возникновения и развития залога, в том ипотеки были одинаковыми. Это вызвано развитием правовой, экономической, и иных систем, содержащихся в законодательстве с устоявшимися взглядами и

Экономические причины - гражданского оборота, его объектов - участков, жилых и другого имущества, торговли, товарообмен, по займу, кредитованию и далее. Все требовало наличия правовых механизмов данные процессы. хозяйственной жизни новые условия, более гибкий Правовым механизмом, должника к надлежащему возложенных обязательств - правовой защитой явился залог, в самых разнообразных

В целом же законодательство об в настоящий момент в мере соответствует предназначению. В нем подробная регламентация важных аспектов отношений. Тщательно процедурные нормы, правила заключения об ипотеке, порядок регистрации ипотеки, а правила последующей Надлежащим образом вопросы составления и закладных, установлены закрепляющие баланс интересов залогодателей и особенно в сфере жилых домов и Как очевидное законодательства следует также весьма уровень юридической с каким сформулировано норм.

Глава 3. взыскания на имущество, по договору об ипотеке.

3.1. обращения взыскания на имущество.

Основанием обращения взыскания на является ненадлежащее или неисполнение обязательства, обеспеченного Причем необходимо, такое неправомерное должника было обстоятельствами, за которые он (п.1 ст. 348 ГК РФ). В обращении на заложенное имущество быть отказано тогда, когда должником нарушение незначительно, вследствие размер требований явно несоразмерен заложенного имущества. В судом было в обращении взыскания на залога, поскольку стоимость в два превышала сумму [39].

Порядок обращения регулируется ст. 349 ГК РФ, различные правила в от того, какое заложено — движимое недвижимое.

По общему обращение взыскания на имущество осуществляется по суда. Возможность обращения взыскания на недвижимость по исполнительной нотариуса не допускается[40]. с тем возможен когда взыскание на недвижимое имущество быть обращено предъявления иска в суд, а путем заключения у нотариуса между и залогодержателем о внесудебной предмета залога. этом данное может быть в суде как или залогодателем, и любым лицом, права

[39] См.: Постановление ФАС Московского округа от 27 декабря 2002 г. по делу № КГ-А41/8452-02 / Официально не опубликовано. См.: СПС «Консультант Плюс».

[40] См.: Пункт 47 постановления Пленума ВС и ВАС РФ от 1 июля 1996 г. № 6/8. Официально опубликовано. См.: ИПО « Гарант».

нарушены соглашением (собственниками предшествующими залогодержателями и др

Требования залогодержателя, ипотекой, удовлетворяются обращения взыскания на имущество. Согласно п. 1 ст. 46 закона «Об исполнительном » обращение взыскания на должника состоит из ареста (описи), и принудительной реализации.

право залогодержателя взыскание на имущество не абсолютно, а возникает при наличии оснований. Такими являются неисполнение ненадлежащее исполнение ипотекой обязательства, в неуплатой или уплатой суммы полностью или в

Данная норма диспозитивный характер, и могут предусмотреть в об ипотеке иные

В соответствии со ст. 292 ГК РФ жилого помещения, в проживают несовершеннолетние семьи собственника, при этом их права или законом интересы, с согласия органа и попечительства.

Пунктом 1 ст. 50 ФЗ «Об » также устанавливается условий договора об если между и условиями обеспеченного обязательства имеются в отношении требований, могут быть путем обращения на заложенное имущество.

В если предметом обеспечивается обязательство, периодическими платежами (проценты на сумму), однократное неисполнение ненадлежащее исполнение обязательства не будет основанием для взыскания на заложенное Достаточным основанием обращения взыскания систематическое нарушение внесения платежей, которым понимается сроков внесения более трех в течение 12 месяцев, если каждая незначительна. Впрочем, и норма носит характер, и стороны предусмотреть в договоре об иные условия.

В 3 установлено правило, которому не всякое или ненадлежащее обеспеченного ипотекой влечет за собой взыскания на заложенное Несмотря на фактическое обязательства, в определенных должник может освобожден от ответственности договором, либо законодательством и иными содержащими нормы права.

Так, должник от ответственности при вины (за отдельными когда ответственность независимо от вины). В со ст. 401 Гражданского ответственность за нарушение наступает для только в том когда в нарушении есть его

Обусловленность ответственности вины является нормой: законом договором могут иные основания как расширяющие, и суживающие ответственность, по с ответственностью, построенной на применении принципа

Наиболее распространенным изменения оснований за неисполнение или исполнение обязательств соглашение сторон. В условия договора, на решение этого как правило, в виде перечня наступление которых стороны от ответственности за или ненадлежащее обязательств и называемых не правильно «форс-». Дело в том, что в оговорках часто в качестве оснований от ответственности не только непреодолимой силы, по сути и означает «-мажор», но и обстоятельства, результатом сознательных людей.

Лицо невиновным, если той степени и осмотрительности, какая от требовалась по характеру и условиям оборота, приняло все для надлежащего обязательства. Вина при действии силы, а также наступлении случая (не зависящего от участников правоотношения).

В пункте 4 отсылка к ст. 35, 39 и 41 Закона об и устанавливается, что наступлении определенных случаев обращение на заложенное имущество даже если ипотекой обязательство надлежащим образом. Но чем обратить в таком порядке, должен потребовать исполнения обеспеченного обязательства, и только невыполнении этого обратить взыскание на имущество.

Отчуждение в праве собственности на строение, сооружение, на земельном участке, на праве собственности лицам, влечет за отчуждение

доли в собственности на земельный размер которой собственнику помещения в праве собственности на участок.[41]

3.2 Судебный обращения взыскания на имущество

По общему для обращения на заложенное имущество должен подать в суд общей или арбитражный в соответствии с правилами о и подведомственности, установленными законодательством. Споры с граждан согласно ст. 22 РФ рассматриваются судами юрисдикции, а с участием, предпринимателей и юридических — арбитражными судами (ст. 28 РФ). При наличии в об ипотеке так третейской оговорки иного на этот соглашения сторон может быть в постоянно действующий специально образуемый рассмотрения конкретного третейский суд (ad hoc)[42].

дел об обращении на заложенную по договору об недвижимость, подведомственных суду, по общему определяется нормами ст. 25 РФ. Согласно ст. 25 АПК РФ предъявляется в арбитражный по месту нахождения (о правилах определения нахождения юридического см. ст. 54 ГК РФ; правила определения нахождения индивидуального согласно ст. 23 ГК РФ также ст. 54 ГК РФ). Пунктом 25 АПК РФ одно из исключений из ст. 25 АПК РФ.

Если ипотеки от имени - юридического лица (т. е.) заключается филиалом представительством, то соответствующий должен предъявляться в суд по месту упомянутого филиала ().

Исключение из общего сделано для когда обращение на заложенное имущество во внесудебном порядке в со ст. 55 Закона об ипотеке.

---

[41] Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 28 января 2005 г. № 90. – С.4

[42] Зюзин В.И., Королев А.Н. / Комментарий к Федеральному закону «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (постатейный). — 2-е изд., стер. — М.: ЗАО Юстицинформ, 2006. — С. 164.

В со ст. 349 Гражданского обращение взыскания на имущество, как так и недвижимое, осуществляться лишь по суда независимо от передано оно или оставлено у

- если для договора о залоге согласие или другого лица органа (например, собственника при недвижимого имущества предприятием);
- если залога является имеющее значительную художественную или культурную ценность общества;
- если отсутствует и установить его нахождения (п. 3 ст. 349 ГК РФ).

Согласно ст. ГК РФ заложенное имущество, на обращено взыскание, реализации путем с публичных торгов в установленном процессуальным если законом не иной порядок. В реализация предмета регулируется ст. 447—449 ГК РФ; ст. 56—61 об ипотеке, если залога является имущество; нормами РФ, ст. 49, 54, 62, 63 Федерального закона от 21 1997 г. № 119-ФЗ «Об исполнительном »[43].

При обращении на заложенное имущество в порядке по просьбе и наличии уважительных суд имеет в решении об обращении на заложенное имущество его реализацию на до одного года, но в случаях, когда: выступает гражданин, от вида заложенного но при условии, залог не связан с гражданином предпринимательской предметом ипотеки земельный участок из земель сельскохозяйственного на которые распространяется п. 3 ст. 54 Закона об ипотеке.

в целях соблюдения залогодержателя устанавливается, такая отсрочка не прав и обязанностей по основному обязательству и не должника от возмещения за отсрочки убытков и неустойки.

Начальная цена заложенного при осуществлении в судебном порядке решением суда. определения судом цены реализации должна быть рыночная цена на [44].

---

[43] См.: ст. 3591 СЗ РФ. 1997. № 30. [Электронный источник] – Режим доступа. – URL: http://www.szrf.ru/doctitle.phtml?div_id=1&nb=edition00&numb=&ora=0&st=&tn=0&tx=&year=1997

[44] См.: Пункт 6 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 15 января 1998 г. №26. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 15.01.1998 N 26 "Обзор практики рассмотрения споров, связанных с применением арбитражными судами норм Гражданского кодекса Российской Федерации о залоге"

Следует отметить что ввиду характера соответствующих требований размеры уплате при таких исков пошлины определяются ст. 4 Закона РФ «О государственной ».

3.3. Обращение взыскания на имущество во внесудебном

Удовлетворение требований за счет имущества, по договору об ипотеке, обращения в суд на основании нотариально соглашения между и залогодателем, заключенного возникновения оснований обращения взыскания на ипотеки.

Соглашение об требований залогодержателя по договору об ипотеке если оно с участием залогодержателей по договорам об ипотеке.

делать, если вы не имеете возможности образом производить по кредиту, но данная не является страховым (например, неожиданное штатов на работе)?

всего не надо от кредитора в надежде, «как-нибудь все ». Лучше обратиться к с заявлением-ходатайством и договориться о временной по платежам на время работы, с последующим возникшей задолженности с Как уже кредитор не меньше заинтересован в восстановлении плате-жеспособности, поэтому, всего, будет дополнительное соглашение к договору об отсрочке [45]

Статья 55 Закона об устанавливает возможность во внесудебном порядке, прохождения установленных процедур удовлетворить за предмета ипотеки залогодержателя. Такое обязательно должно заключено в определенный срок — после оснований для взыскания на заложенное В противном случае соглашение будет

[45] Назаров В. Б., Королева С.О. Ипотека. Руководство к действию. — СПб.: БХВ - Петербург, 2005. — С. 101.

Дополнительное требование к такому соглашению, оно заключается сторонами договора о ипотеке. В этом соглашение должно заключено с обязательным залогодержателей по предшествующим об ипотеке.

Удовлетворение залогодержателя в порядке, п. 1 ст. 55 закона об ипотеке, не если:

- для имущества требовалось или разрешение лица или
- предметом ипотеки предприятие как комплекс;
- предметом является земельный из состава земель назначения;
- предметом является имущество, значительную историческую, или иную ценность для

Федеральным законом от 5 2004 г. № 1-ФЗ «О внесении в Федеральный закон «Об (залоге недвижимости)» перечень был Действующая редакция об ипотеке не допускает, в заключение соглашения об требований залогодержателя во порядке в случае, предметом ипотеки земельный участок из земель сельскохозяйственного

Перечень, приведенный в ст. 55, не с аналогичным перечнем, п. 3 ст. 349 ГК РФ. Так, согласно п. 3 ст. одним из оснований взыскания на заложенное является отсутствие и невозможность установить его нахождения, в п. 2 настоящей статьи не В то же время в Закон об добавлен пункт, в с которым не допускается порядок обращения на заложенное имущество, в общей собственности, не было получено в форме согласие из собственников на внесудебный реализации. Вопрос о том, ли предметом ипотеки имущество, имеющее историческую, художественную иную культурную решается на федеральном или уровне администрации путем соответствующего объекта памятника истории и

В соглашении об удовлетворении залогодержателя, заключенном в с п. 1 ст. 55, стороны могут

- реализацию заложенного в порядке, установленном в 56 Закона об ипотеке;
- заложенного имущества для

себя или лиц с зачетом в покупной цены залогодержателя к должнику, ипотекой.

К о приобретении заложенного залогодержателем применяются гражданского законодательства Федерации о договоре -продажи, а в случае имущества залогодержателем третьих лиц — и о договоре комиссии.

В об удовлетворении требований во внесудебном порядке в частности, могут в каком порядке производиться удовлетворение залогодержателя.

Во-первых, может быть путем продажи с торгов, а также на (ст. 57, 59 Закона об ипотеке).

того, стороны предусмотреть, что имущество, за исключением участка, к которому правила неприменимы, приобретено залогодержателем себя или лиц с зачетом в покупной цены залогодержателя к должнику, ипотекой.

В случае сторонами данного заложенное имущество в соответствии с нормами законодательства и, прежде правилами о договоре -продажи, а в случае имущества залогодержателем третьих лиц — и о договоре комиссии.

В если залогодержателем кредитная организация, учитывать нормы ч. 1 и 2 ст. 1 закона «О банках и деятельности», в соответствии с банки, обладая правоспособностью, не вправе какой-либо кроме банковской. выступая в качестве при реализации недвижимого имущества на соглашения с залогодателем о обращении взыскания на имущество, банк не за пределы своей правоспособности.[46]

Право приобретать заложенное для себя в качестве комиссионера третьих лиц — лишь одно из которые Закон об регламентируя внесудебный обращения взыскания на недвижимое имущество, залогодержателю. При соглашения об удовлетворении залогодержателя в соответствии с 1 настоящей статьи должны указать в нем:

- заложенного по договору об имущества, за счет удовлетворяются требования и стоимость этого

[46] См.: п. 15 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 28 января 2005 г. № 90. – С. 14-16. [Электронный источник] – Режим доступа. – URL: http://www.arbitr.ru/as/pract /vas_info_letter/2943.html

- суммы, подлежащие залогодержателю должником на обеспеченного ипотекой и договора об ипотеке, а залогодателем является лицо, также и
- способ реализации имущества либо о его приобретении
- известные сторонам на заключения соглашения и последующие ипотеки имущества и имеющиеся в этого имущества у лиц вещные и права пользования.

В 4 настоящей статьи существенные условия об удовлетворении требований во внесудебном порядке, обязательно должны в нем указаны. во-первых, должны заложенное имущество по об ипотеке, т.е. указать в соответствии с требованиями, Законом к определению ипотеки и его По причине отсутствия в указания, какая имущества имеется в следует называть оценки предмета в договоре об ипотеке. Во- необходимо установить суммы, подлежащие залогодержателю на основании или иного а также договора об В-третьих, стороны выбрать способ требований залогодержателя из заложенного имущества. в целях соблюдения и конных интересов лиц в отношении имущества в соглашении об требований залогодержателя во порядке приводятся сторонам на момент соглашения, предшествующие и ипотеке данного и имеющиеся в отношении имущества третьих вещные права и пользования.

В случае требований к сроку, и содержанию соглашения об требований залогодержателя порядке, установленном статьей, кое является оспоримым. может быть судом недействительным по лица, чьи нарушены соглашением.

о внесудебном порядке взыскания является по природе гражданско-договором, определяющим права и обязанности Такое соглашение быть расторгнуто по их соглашению, а также по суда по требованию из сторон в случаях, законом или соглашением. Такое может быть по основаниям и в порядке, нормами ГК РФ. В частности, п. 2 ст. 450 ГК РФ по требованию из сторон договор быть расторгнут по суда только существенном нарушении другой сторож ной, а в иных случаях, ГК РФ, другими законами договором.

По условиям соглашения залогодержатель на себя обязательство не чем через 60 обеспечить проведение по продаже заложенного имущества. Однако так и не были что в данном с учетом всех представляет собой нарушение залогодержателем соглашения.[47]

3.4. Реализация имущества

Пунктом 1 56 устанавливается общее в соответствии с которым имущества, заложенного по об ипотеке, на которое решением обращено реализуется путем с публичных торгов. из данного правила быть установлены законом.

Порядок публичных торгов по имущества, определяется законодательством Российской

В соответствии со ст. 62 Федерального «Об исполнительном производстве» недвижимым имуществом и проводятся специализированными имеющим право операции с недвижимостью, с заключен соответствующий

Специализированные организации торги по заявке пристава-исполнителя с минимальной начальной имущества, выставляемого на

К заявке прилагаются:

1) исполнительного документа;

2) акта ареста составленного судебным -исполнителем;

3) документы, объект недвижимости;

4) документов, подтверждающих пользования земельным или право на него, в случае отдельно стоящего

При продаже долгосрочной аренды пристав-исполнитель в к указанным выше прилагает:

1) копию аренды;

[47] См.: Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 28 января 2005 г. – С.16-17. [Электронный источник] – Режим доступа. – URL: http://www.arbitr.ru/as/pract/vas_info_letter/2943.html

2) копию о регистрации договора

3) копию документа, согласие арендодателя на взыскания на право аренды, либо из которого следует передачи права аренды без арендодателя, если аренды было арендатором в результате

При продаже на объект незавершенного судебный пристав-в дополнение к указанным прилагает:

1) копию об отводе земельного

2) копию разрешения государственной власти и (или) местного самоуправления на

Торги должны проведены в двухмесячный со дня получения организацией соответствующей судебного пристава- Порядок проведения определяется ГК РФ.

Полномочия пристава-исполнителя Федеральным законом от 21 1997 г. № 118-ФЗ «О судебных ».[48]

Исполнительный лист судом взыскателю вступления судебного в законную силу, за случаев немедленного если исполнительный выдается немедленно принятия судебного Выдача судебного для исполнения по правилам, предусмотренным ст. ГПК РФ.

Судья приостановить исполнительное в случае:

- смерти объявления его или признания отсутствующим, если судом правоотношение правопреемство, а также арбитражным судом по делу о несостоятельности () должника;
- утраты дееспособности;
- участия в боевых действиях, задач в условиях или военного а также в условиях конфликтов или взыскателя, участвующего в действиях либо в задач в условиях или военного а также в условиях конфликтов;
- предъявления об освобождении имущества от (исключении из описи), на обращено взыскание по документу;

[48] См.: ФЗ РФ № 118 «О судебных приставах» в ред. от 21 июля 1997 г., "Собрание законодательства РФ", 28.07.1997, № 30, ст. 3590; в ред. Федерального закона от 03.03.2007 № 29 – ФЗ.

- оспаривания исполнительного документа в порядке, если оспаривание допускается законом;
- подачи в суд на действия или должностных лиц, рассматривать дела об правонарушениях;
- вынесения судьей, которому законом предоставлено приостанавливать исполнение постановления.

Судья приостановить исполнительное в случае:

- реорганизации являющейся должником; должника, проходящего службу по призыву по контракту в Вооруженных РФ, других войсках, формированиях и органах, в соответствии с законодательством Федерации;
- нахождения в длительной служебной
- нахождения должника на в стационарном лечебном
- обращения судебного -исполнителя в суд, выдавший документ; с заявлением о принятого і им судебного подлежащего исполнению;
- жалобы на действия пристава-исполнителя на его отказ в исполнительных действий, а на отказ в отводе пристава-исполнителя.

отказе взыскателя от и при заключении взыскателем и должником соглашения применяются предусмотренные ст. 173 РФ.

В качестве вывода по отметим следующее. подъем вызвал регулирования сделок и операциям, подробной их на правовом уровне. нормативные акты, залоговые правоотношения, права и обязанности и кредитора, залогодателя и порядок реализации имущества.

В целом обращения взыскания на заложенное по договору об а также его на торгах, в современном законодательстве, в достаточной соответствует своему В нем присутствует регламентация большинства аспектов.

Необходимо что право обратить взыскание на залогодателя не абсолютно, а только при достаточных оснований. основаниями являются или ненадлежащее обеспеченного ипотекой в частности неуплатой несвоевременной уплатой долга полностью в части. Данная носит диспозитивный и стороны могут в договоре об ипотеке условия

Законодатель предусмотрел возможность между судебным и (по соглашению сторон) обращения взыскания на имущество, а также правила реализации недвижимости с публичных или с аукциона.

4. Особенности ипотеки военнослужащих.

4.1. Накопительно - система жилищного военнослужащих.

Законодательство Федерации о жилищном военнослужащих основывается на Российской Федерации, принципах и нормах права, международных Российской Федерации и из Федерального закона от 20 2004 г. № 117-ФЗ «О накопительно-системе жилищного военнослужащих», других законов, а также в соответствии с ними нормативных правовых Российской Федерации.[49]

В реализации программы жильем военнослужащих "15 15" очередников стало на 20% Программа "15 плюс 15" разработана по поручению и утверждена правительством в апреле 2006 Согласно программе, в регионах за два построено 18,5 тысячи общей площадью 1,2 квадратных метров.

с тем, Медведев отметил, трудно идет переселения военнослужащих из административно-территориальных (ЗАТО), не так идет процесс жилья и в крупных не хватает служебных для семей офицеров.

Отметив координации национального по жилью и программ жильем военнослужащих, подчеркнул успехи Он отметил, что за года было ипотечных кредитов на 260 миллиардов а в этом году выдано уже на около 400 рублей. Программа улучшить жилищные 10 миллионов российских

В рамках нацпроекта внимание уделяется семьям, ветеранам "чернобыльцам" и инвалидам. построить целые и сформировать среду для миллионов Федеральный закон «О -ипотечной системе обеспечения

[49] Алексий П.В. и др. Жилищное право: учебник — 4-е изд., перераб. и доп. - М.: ЮНИТИ-ДАНА, Закон и право, 2007. - С. 243

военнослужащих» правовые, организационные, и социальные основы -ипотечной системы обеспечения военнослужащих и отношения, связанные с особенностями инвестирования и средств, предназначенных жилищного обеспечения а также для целей в случаях, настоящим Федеральным [50].

Так по данным РБК: цена на жилье в федеральном округе (ЦФО) его себестоимость в 3-8 раз. высоких цен "бюрократическая рента на земли, неравная на рынке жилья", тарифы на подключение к и спекуляции с недвижимостью.

В Федеральном законе определения следующих понятий:

- накопительно - система жилищного военнослужащих – совокупность экономических и организационных направленных на реализацию военнослужащих на жилищное
- участники накопительно - системы (далее - участники) – военнослужащие – Российской Федерации, военную службу по и включенные в реестр
- реестр участников – участников накопительно-системы, формируемый органом исполнительной в котором федеральным предусмотрена военная
- накопительный взнос - средства, выделяемые из бюджета и учитываемые на накопительном счете
- уполномоченный федеральный – федеральный орган власти, обеспечивающий накопительно - ипотечной в соответствии с настоящим законом;
- накопления обеспечения – совокупность включающих:

а) накопительные поступившие в уполномоченный орган и не переданные в управление управляющим

б) средства, переданные в управление управляющим уполномоченным федеральным в соответствии с Федеральным «О накопительно-ипотечной жилищного обеспечения

[50] Федеральный закон от 20.08.2004 N 117-ФЗ (ред. от 01.05.2016) "О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих" [Электронный источник] – Режим доступа. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_48957/

в) средства, поступившие в федеральный орган от компаний или по предусмотренным Федеральным основаниям, но не направленные на использование накоплений жилищного обеспечения

- именной накопительный участника — форма учета, включающая в совокупность сведений о взносах, поступающих из бюджета;
- целевой заем — денежные предоставляемые участнику -ипотечной системы на и в установленных настоящим законом случаях или возмездной уполномоченным федеральным для приобретения
- расчетный суммарный — накопительные взносы, из федерального бюджета и на именном накопительном участника за период службы участника -ипотечной системы;
- инвестиционный фонд — фонд; средства инвестируются в ценные в соответствии с заявленным индексом;
- инвестиционный — активы (денежные и ценные бумаги), за счет средств, уполномоченным федеральным в доверительное управление управляющей компании;
- мандат — перечень активов, которые компании могут в инвестиционную декларацию подаче документов на в конкурсе на заключение доверительного управления;
- от инвестирования — дивиденды и (доход) по ценным и банковским депозитам, виды доходов от по инвестированию накоплений жилищного обеспечения, финансовый результат от активов.

4.2. Организация - ипотечной системы.

права на жилище накопительно-ипотечной осуществляется посредством:

- накоплений для обеспечения на именных счетах участников и использования этих для приобретения
- предоставления целевого займа;

- выплаты по федерального органа власти, в котором законом предусмотрена служба, за счет федерального бюджета, соответствующему федеральному исполнительной власти, в и в порядке, которые Правительством Российской денежных средств, накопления для обеспечения, когда продолжительность его службы в календарном (далее — общая военной службы) бы составить двадцать (без учета от инвестирования).

Выплата средств по решению органа исполнительной в котором федеральным предусмотрена военная производится нуждающимся в жилищных условий:

а) накопительно-ипотечной при общей военной службы от до двадцати лет;

б) членам участников накопительно-системы в случаях, ч. 1 ст. 12 Федерального закона «О -ипотечной системе обеспечения военнослужащих».

денежных средств федеральными органами власти, в которых законом предусмотрена служба, в трехмесячный начиная со дня в соответствующий федеральный исполнительной власти в письменной форме.

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

- учитываемые на накопительных счетах накопительные взносы за средств федерального
- доходы от инвестирования для жилищного
- иные не запрещенные Российской Федерации

Размер накопительного на одного участника федеральным законом о бюджете на год накопительного взноса в не менее чем взнос, полученный индексации фактически перечисленного накопительного предыдущего года с уровня инфляции

Накопительные взносы, ежеквартально из федерального на одного участника -ипотечной системы, на именном накопительном участника в течение периода его службы.

Учет взносов на именном счет, участника с 1-го числа месяца, за месяцев открытия счета, и прекращается со закрытия этого

Накопления для обеспечения являются Российской Федерации, не изъятию в бюджет -либо уровня, не являться предметом или иного обязательств собственника накоплений субъектов по их формированию и инвестированию[51].

отношений по формированию и накоплений для обеспечения являются органы исполнительной в которых федеральным предусмотрена военная уполномоченный федеральный специализированный депозитарий, компаний кредитные и брокеры.

Федеральные исполнительной власти, в федеральным законом военная служба:

1. ведут реестр и представляют в уполномоченный орган сведения об накопительно-ипотечной необходимые для их имен;

2. сообщают в федеральный орган о участника накопительно-системы в другой орган исполнительной для прохождения службы;

3. представляют в орган исполнительной в области финансов и федеральный орган количестве участников -ипотечной системы для бюджетной проектировки на год;

4. получают в уполномоченном органе сведения об накопительных счетах

5. информируют в письменной участников накопительно-системы о

[51] Алексий П.В. и др. Жилищное право: учебник — 4-е изд., перераб. и доп. - М.: ЮНИТИ-ДАНА, Закон и право, 2007. - С. 246

включении их в систему и об исключении их из нее;

6. в установленных п. 3 ч. 1 ст. 4 Федерального «О накопительно-ипотечной жилищного обеспечения », принимают решение о денежных средств на жилья участникам -ипотечной системы членам их семей и указанные денежные

7. проводят информационно-работу о накопительно-системе.

Общественный за инвестированием накоплений жилищного обеспечения Советом по инвестированию для жилищного (далее — Совет) в с положением, утвержденным Российской Федерации. состав Совета из представителей саморегулируемых профессиональных участников ценных бумаг, общественных организаций и органов исполнительной В состав Совета не входить лица, в своих профессиональных непосредственно принимающие об инвестировании накоплений жилищного обеспечения. имеет право уполномоченный федеральный об информации о деятельности по накоплений для обеспечения. В случае фактов правонарушений в инвестирования и использования для жилищного соответствующие предложения Советом в уполномоченные органы исполнительной осуществляющие функции по -правовому регулированию, и федеральные органы власти, осуществляющие по государственному контролю () в сфере отношений по инвестированию и использованию для жилищного федеральный орган власти в области рынков, иные органы исполнительной их территориальные органы и органы в соответствии с их для решения о привлечем правонарушителей к предусмотренной законодательством Федерации.

4.3. Участие в накопительно-ипотечной

К участникам накопительно-системы относятся военнослужащие:

- лица, военные образовательные профессионального образования и в связи с этим воинское звание начиная с 1 января , при этом лица,

заключившие контракты о прохождении службы до 1 января , могут стать изъявив такое

- офицеры, призванные на службу из запаса поступившие в добровольном на военную службу из и заключившие первый о прохождении военной начиная с 1 января ;
- прапорщики и мичманы, продолжительность военной по контракту которых три года с 1 января 2005 г., этом указанные заключившие первые о прохождении военной до 1 января 2005 изъявив такое
- сержанты и старшины, и матросы, заключив: контракт о прохождении службы не ранее 1 2005г., изъявившие стать участниками – ипотечной системы.

для исключения федеральным органом власти, в котором законом предусмотрена служба, из реестра является:

- увольнение с военной службы;
- его из списков состава воинской в связи с его или смертью, его в установленном порядке безвестно или объявлением его

В случае перевода из одного федерального исполнительной власти, в федеральным законом военная служба, в федеральный орган власти, в котором законом предусмотрена служба, сведения об накопительно-ипотечной должны быть в реестр участников федерального органа власти, в который переведен для прохождения военной

Основанием же возникновения на использование накоплений, на именном накопительном участника, в соответствии с Федеральным законом

1) общая продолжительность службы двадцать и более;

2) увольнение общая продолжительность службы которого десять лет и

а) по достижении предельного пребывания на военной

б) по состоянию здоровья — в с признанием его -врачебной комиссией или ограниченно к военной службе;

в) в с организационно-штатными

г) по семейным обстоятельствам, законодательством Российской о воинской обязанности и службе;

3) исключение накопительно-ипотечной из списков личного воинской части в с его гибелью признанием его в законом порядке отсутствующим или его умершим.

накопительно-ипотечной имеет право:

1. в собственность жилое или жилые за счет средств, на именном накопительном участника, и дополнительных средств после права на их использование;

2. в собственность жилое или жилые с использованием целевого займа и (или) ипотечного (займа) в порядке и на которые определены ст. 14 и 15 закона «О накопительно-системе жилищного военнослужащих»;

3. ежегодно в федеральном органе власти, в котором военную службу, о средствах, учтенных на именном накопительном

4. использовать средства в накоплений для обеспечения, учтенных на именном накопительном для погашения ранее целевого жилищного

5. использовать средства, на его именном счете, в случаях, ст. 10 указанного Федерального для улучшения условий или целей.

Участник -ипотечной системы

1. возвратить предоставленный жилищный заем в и в порядке, которые Федеральным законом «О -ипотечной системе обеспечения военнослужащих»;

2. уполномоченный федеральный о своем решении в средств, накопленных на именном накопительном при увольнении с службы.

В случае участника накопительно-системы из списков состава воинской в связи с его или смертью, его в установленном порядке безвестно или объявлением умершим члены семьи имеют на целевое использование учтенных на именном счете участника, и средств. При именной накопительный участника закрывается. федеральному закону «О -ипотечной системе обеспечения военнослужащих» к семьи военнослужащего супруга или

- несовершеннолетние дети;
- старше восемнадцати лет, инвалидами до достижения возраста восемнадцати лет;
- в возрасте до двадцати лет, обучающиеся в образовательных по очной форме
- лица, находящиеся на военнослужащего.

Целевой заем, полученный накопительно-ипотечной исключенным из списков части по основаниям, в ч. 1 ст. 12 указанного Федерального засчитывается в счет государства перед и не подлежит возврату его семьи.

для открытия накопительного счета является внесение о нем в реестр После увольнения накопительно-ипотечной с военной службы накопительный счет закрывается и его в накопительно-ипотечной прекращается. В случае участником накопительно-системы жилья в прохождения военной за счет части с использованием целевого займа и погашения займа при участника по решению органа исполнительной в котором он проходил службу, об исключении из реестра участников и на его рапорта () уполномоченный федеральный обеспечивает предоставление остатков денежных и закрывает именной счет участника. В если при увольнении участника -ипотечной системы с службы общая военной службы не двадцати лет при увольнении общая продолжительность службы которого десяти лет, его накопительный счет а сумма накопленных и иных учтенных на накопительном счете поступлений подлежит в федеральный бюджет.

итог данной отметим следующее:

глава посвящена -ипотечной системе обеспечения военнослужащих, в рассмотрены правовые, экономические и социальные данной системы, порядок реализация на жилище участниками определены финансовый формирования средств, возможные участники -ипотечной системы., а основанием для военнослужащего федеральным исполнительной власти, в федеральным законом военная служба, в участников.

Использование денежных средств в накоплений для обеспечения, учтенных на накопительном счете в соответствии с положениями ч. 1 ст. 2 закона «О накопительно-системе жилищного военнослужащих», является государством своих по жилищному обеспечению служащего.

Важным то что, накопления для обеспечения являются Российской Федерации, не изъятию в бюджет -либо уровня, не являться предметом или иного обязательств собственника накоплений субъектов по их формированию и инвестированию[52].

отношений по формированию и накоплений для обеспечения являются органы исполнительной в которых федеральным предусмотрена военная уполномоченный федеральный специализированный депозитарий, компаний кредитные и брокеры.

За этими ведется общественный который осуществляется по инвестированию накоплений жилищного обеспечения в с положением, утвержденным Российской Федерации.

[52] Алексий П.В. и др. Жилищное право: учебник — 4-е изд., перераб. и доп. - М.: ЮНИТИ-ДАНА**,** Закон и право, 2007. - С. 246

Как показал в квалификационной работе история ипотеки своими корнями в право. Более двухсотлетнюю историю самобытного развития он в нашей стране. занимались городские общества и земельные предоставлявшие кредиты залог недвижимости не а ценным бумагами.

исторического процесса залоговых форм, определить, какие влияли на его выявить определенные развития залога во странах, характерные черты.

Пройдя и неоперативный процесс он выливался в самые формы под экономических, юридических, и иных отношений. В итоге, приобретя форму залога, ипотека - наилучшее общества.

С позиции развития залоговых - во всем мире были одинаковыми, же возникали благодаря развития той иной страны. частью целого, залога имеет и особенности. Ученые что движущей развития, кроме прочего, именно баланса прав и активное стремление к более совершенному кредита.

Ипотека, в прочем и другие залога, является частью рыночной любой страны. С залога общество лучшее, современнейшее кредита, поэтому в с этим оружием более искусство, разборчивость, техническая приемов.

В России, на усилия, предпринимаемые цель государственной политики - обеспечение жилья до настоящего не достигнута.

До начала 90-х прошлого века причина этого явления состояла в на протяжении 70 лет -командной системы обеспечения. Эта базировалась на

государственных в жилищную сферу, с распределением бесплатного на условиях пользования.

система жилищного постепенно меняет неэффективной систему жилищного обеспечения.

современное Российское об ипотеке, его и недостатки, целесообразно следующее:

В целом в достаточной мере своему предназначению. В присутствует подробная большинства важных ипотечных отношений. прописаны процедурные определяющие правила договора об ипотеке, последующей ипотеки. способы реализации имущества, на которое взыскание: путем публичных торгов и продажи на аукционе.

образом урегулированы составления и оборота установлены принципы, баланс законных залогодателей и залогодержателей, в сфере залога домов и квартир. очевидное достоинство следует отметить весьма высокий юридической техники, с сформулировано большинство

Впрочем, было бы утверждать, что полностью свободно от недостатков. Так, например, в 7 ФЗ «Об ипотеке» законодатель откровенно путает регистрацию договора об как сделки с с государственной регистрацией ипотеки как (ограничения) вещного на недвижимое имущество. того, совершенно не процедура предъявления ее владельцем обязанному по лицу. А ведь - один из важнейших в развитии отношений ипотечной сделки.

недостатки не носят неразрывно связанных с положениями законодательства и могут быть в ходе текущей работы. А расширение действия Закона в земельных отношений, в стадии совершенствования.

необходимо отметить принятие и вступление в Закона «Об ипотеке» завершило формирование базы гражданского недвижимости в Российской Совместно с Гражданским РФ; Законом РФ «О залоге» от 29 1992 г.; Федеральным «О государственной регистрации на недвижимость и сделок с ним» от 21 1997 г., Федеральным РФ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об деятельности в Российской », Федеральным законом РФ от 20 2004 г. № 117-

ФЗ «О накопительно-системе жилищного военнослужащих», законом РФ от 30 2004 № 214–ФЗ « Об участии в строительстве многоквартирных и иных объектов и о внесении изменений в законодательные акты Федерации», Федеральным РФ от 30 декабря 2004 № 215-ФЗ «О жилищно-накопительных » устранило характерные в праве в части отношений по поводу имущества. Таким положение дел в жилищного законодательства выправляется.

Исходя из можно сделать о том, что урегулированные отношения можно сейчас квалифицировать стабильные. Они не сильно подвержены связанному с переменами в и в законодательстве.

В России в время уже необходимая основа развития системы жилищного кредитования. и уже действуют для ипотеки разработана «Концепция системы ипотечного кредитования в РФ». Кроме с каждым годом увеличение размеров фонда, который бы служить обеспечением Усилилось внимание к со стороны региональных страховых компаний, застройщиков.

Также является то, что в время в нашей производятся попытки различных зарубежных ипотечного жилищного Основное предпочтение на уровне в России двухуровневой или модели. Для цели в 1997 было создано по ипотечному жилищному (АИЖК). Агентство государственной структурой, в которой входит условий для массового кредитования на единых общефедеральных В целом, анализируя рынок ипотечных кредитов, необходимо тот факт, наиболее доступной ипотека на сегодняшний остается для Москвы, а также -Петербурга, где также широко На сегодняшний день ипотечного кредитования, в достигнутой экономической и создания основных и институциональных основ, в фазе интенсивного Основная задача - максимально способствовать процессу.

Что же российских регионов, то можно наблюдать различных ипотечных многие из которых отдаленно напоминают в ее классическом виде и, того, тормозят ее Большинство регионов собственные наработки, образом ориентированные на бюджетных ресурсов. К схем, используемых в можно отнести как: аренда жилья с выкупом; создание с использованием

бюджетных которые занимаются и продажей в рассрочку; местными властями агентств, чем значительное снижение ставки по кредиту. того, в некоторых ипотечные компании организуют строительство для потенциальных замыкая таким строительство и сбыт посредством ипотечного кредитования. Также, в в достаточно распространенной существуют различные механизмы покупки функционирующие в форме кооперативов и строительно-касс. Главное накопительной системы от - отсрочка права на жилье. Однако в такой системе дешевле банковских

Хотелось бы отметить моменты в области ипотечного жилищного в России. Прежде это усиление к данной проблеме со органов государственной В последнее время активная работа по законодательной базы ипотеки, не только поправок в уже законы, но принятие

Один из примеров к данной проблеме со представителей органов власти:

Также, с начала 2008 внедрена по всей накопительная ипотека, зарекомендовавшая себя в регионах. Также в реализации программы жильем военнослужащих "15 15" очередников стало на 20% Программа "15 плюс 15" разработана по поручению и утверждена правительством в апреле 2006 Согласно программе, в регионах построено 18,5 квартир общей 1,2 миллиона квадратных

Вместе с тем, трудно процесс переселения из закрытых административно-образований (ЗАТО), не быстро идет предоставления жилья и в городах, не хватает квартир для молодых офицеров.

необходимость координации проекта по жилью и обеспечения жильем премьер министр успехи нацпроекта. Он что было ипотечных кредитов на 260 миллиардов а в этом году выдано уже на около 400 рублей. Программа улучшить жилищные 10 миллионов российских

В рамках нацпроекта внимание уделяется семьям, ветеранам "чернобыльцам" и инвалидам. "Мы построить целые и сформировать среду для миллионов ", - подчеркнул премьер.

закон «О накопительно-системе жилищного военнослужащих» устанавливает организационные, экономические и основы накопительно-системы жилищного военнослужащих и регулирует связанные с формированием, инвестирования и использования предназначенных для обеспечения военнослужащих, а для иных в случаях, предусмотренных Федеральным законом[53].

по данным РБК: Средняя на жилье в Центральном округе (ЦФО) превышает себестоимость в 3-8 раз. Было что причинами цен являются "рента на рынке неравная конкуренция на жилья", высокие на подключение к электроэнергии и с недвижимостью.

Также что в ЦФО не удалось достичь в 1 кв. м введенного жилья на населения в год. По мнению нацпроект "Доступное и жилье" является из самых сложных, как "им управляет ". Также, "ипотека не доступной для ".

Решить роста цен малоэтажное строительство. развить строительную в ЦФО, которая должна одной из самых отраслей.

состояние ипотечного сейчас характеризуется доступности кредитов населения - это и процентных ставок, в рублях, так и в (только по программе ставки снижались 3 раза с 14% годовых до 11%), это снижение взноса (в некоторых до нуля), увеличение кредитования. Развивается на этапе строительства, что, в очередь, связано с «» ростом цен на и возможностью купить «подешевле» на ранних строительства, во вторую, с недостатком предложения на вторичном рынке, в с нежеланием продавцов с ипотекой при своего жилья. число банков рублевые кредиты. стали более подходить к оценке заемщиков.

К сожалению вышеизложенные меры государством, призванные доступности жилья также отрицательную В связи с отсутствием на момент необходимого современного жилья, а ростом реальных населения, его ведет к постоянному цен на недвижимость, также снижением ставок по ипотечным

[53] Федеральный закон от 20.08.2004 N 117-ФЗ (ред. от 01.05.2016) "О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих" [Электронный источник] – Режим доступа. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_48957/

Немаловажным также спекуляции на рынке стремление строительных а также других лиц к постоянному цен на жилье увеличения своих плюс возможность населения, имеющего денежной массы свои накопления от вложением в недвижимость, это является частью повышенных процессов на рынке

Так приведем мнений по данной

Вам по карману ипотечные условия?

- Кривов / председатель ТПП РФ по градостроительству и гендиректор Национального института:

При здесь ипотека - жилье человеку по Если он может на 15 выстроить светлое когда будет платить каждый большие суммы и в маленькой коробочке, подходит. Я же уважаю которую реализует по-моему, гениальный в России - Белгородской Савченко. Прежде это массовое жилищное строительство скидки, помощь и А вообще, уровень с ценой жилища поэтому его и строить так

- Марина Красильникова / отдела доходов и Левада-центра:

вопрос никто не согласно исследованиям жизни он бессмыслен. жилья - привилегия части россиян. мы проводили опрос по кредитам. Сейчас опыт имеют 38% жителей. Но в основном бытовую технику, мебель, 5% - автомобили, а - лишь 3% (с учетом близко к нулю). того, по спец банки страдают от возврата ипотечных А это им невыгодно и характеризует как человека.

- Анатолий / руководитель группы оптимизации Национального развития, академик социальных технологий и самоуправления:

Конечно нет. должна быть и подстраиваться под (скажем, меньший и большие проценты молодежи, для в возрасте - наоборот). надо различать в условиях подъема и в условиях, когда трещит по швам. У нас, коэффициент выбытия фондов превышает их обновления, ипотека не быть локомотивом насколько люди на тратятся, настолько свою покупательную Кроме того, не быть доступного на основе ипотеки, что она сопровождается ростом цен.

ипотеку надо с государственной. Кто проценты - идет на остальные - на государственную с ставкой. Для важна не прибыль, а эффект от оживления А оно появится когда ипотека не сопровождаться резким покупательной способности, идти не на вторичный а на первичный, когда и техника будут и когда будет рабочая сила. один момент с тем, где строить Госипотека должна не в инвестиционно привлекательные а в те малые города и населенные пункты, нужно сохранить с зрения геополитики. того, у нас рука снова не что делает хотим развивать но одновременно увеличиваем за ЖКХ и так снижая возможность в этой ипотеке

- Галина Хованская / Госдумы:

Отвечу от большинства своих нет. Ипотека доступна 10% москвичей. И даже по рекомендации департамента в том числе по молодежной программе, зачастую отказывают. у них свои нужно вернуть Поэтому, например, старше 50 лет не проходят: возраст пред пенсионный. главной проблемой равно остается квадратного метра, процент мы даже не При такой жилья и доходах вести речь о чем-нереально[54].

- Строительство домов имеет перспективы в России, должно развиваться там, для этого возможности, считает Дмитрий Медведев[55].

"домостроение - супер особенно для территорий, где много", - сказал По его словам, на такое количество брошенного леса, не использовать его -

"Нам надо это использовать, и много заводов, производят на основе или современные материалов, или что-то делают из цельного ", - отметил первый -премьер.

Поэтому этих целей разработана отдельная но она должна не глобальный характер, а регион должен где его деревянного домостроения и его. "Только не надо это в фетиш. чтобы сами выбирали, какой им хочется иметь", - РИА "Новости" Медведева.

---

[54] 07.11.2007 / ВЛАДИСЛАВ ДОЛГОВ, АНДРЕЙ ЛАВРОВ, опрос подготовил АЛЕКСЕЙ СМИРНОВ Материал опубликован в "Газете" №209 от 08.11.2007г. /[Электронный источник] – Режим доступа. – URL: http://www.gzt.ru/home/2007/11/07/220014.html

[55] Дни. ру - электронная газета [Электронный источник] – Режим доступа. – URL: / http://www.dni.ru/news/economy/2007/10/8/118805.html

Он также ситуации на мировых ипотеки. Дмитрий надеется, что снизить ставку кредитования в России, ИТАР-ТАСС. В то же он заметил, что рынок очень и зависит от доходов и финансовой ситуации, не только внутри но и на международных рынках.

"нас имеет состояние финансового за границей, потому часть наших получает кредиты, в партнерских, корреспондентских с международными финансовыми иностранными банками", - он.

Медведев считает основным путем жилищной проблемы Говоря об имеющихся он отметил, что программы ипотечного только зарождались в в 1940-е годы, также сопровождалось проблемами, и только 15 лет их удалось

Заканчивая эту в качестве положительного стоит отметить то, в настоящее время является основной позволяющей гражданам, стабильными доходами и удовлетворить свою в жилье, является ипотечного жилищного Она распространяется на многочисленный класс со средними доходами, позволяют им не ждать от бесплатного социального и с помощью долгосрочных (займов) приобрести или жилой дом. У граждан не имеется накоплений, чтобы подобную покупку заемных средств. основной задачей системы ипотечного является привлечение средств в сферу кредитования и предоставление кредитов гражданам на для них

Библиографический список

1.– правовые акты:

1.1 - правовые акты Федерации:

1. Российская Законы. Конституция Федерации [Текст] : [всенародным голосованием 12 1993 г.]: текст : по состоянию на 5 2014 г. №2 «ФКЗ». // Собрание РФ. – 1993. – № 35. – Ст. 32. Изд. «Проспект» г.
2. Российская Федерация. Арбитражный процессуальный РФ от 24 июля 2002 г. № 95– ФЗ, «газета», № 137, 27.07.2002; в ред. закона от 20.10.2011 № 75– ФЗ.
3. Федерация. Законы. кодекс РФ от 30 ноября г. № 51-ФЗ, «Собрание законодательства РФ», 05.12. № 32, в ред. Федерального закона от 16.05.№ 75– ФЗ. – Ст. 330.
4. Российская Федерация. Гражданский процессуальный РФ от 14 ноября 2002 г. № 138– ФЗ, «законодательства РФ», 18.11.2002, № 46, в ред. закона от 05.12.2006 № 225– ФЗ. – Ст. 252.
5. Федерация. Законы. Кодекс РФ от 25 октября г. ФЗ– 136; «Собрание законодательства РФ», 29.10.г., № 44, с изменениями и дополнениями на 1 2014 года. Изд. «». – Ст. 147.
6. Российская Федерация. Налоговый кодекс РФ (вторая)" от 05.08.2000 № 117– ФЗ; «законодательства РФ», 07.08.2000 № 32, в ред. закона от 16.05.2009 № 75– ФЗ. – Ст. 140.
7. Федерация. Законы. кодекс РФ от 29 декабря г. № 223– ФЗ, «Собрание законодательства РФ», 01.01. № 1- Ст. 16; с изменениями и дополнениями на 15 2015 г., Изд. «Эксмо» г. – Ст. 36.

8. Федеральный закон РФ от 29 1992 г. № 2872-1 «О », «Российская газета», № 129, 06.06. в ред. Федерального закона от 26.07.№ 129 – ФЗ.

9. Федеральный РФ от 22 апреля 1996 № 39– ФЗ «О ценных бумаг»; «газета» № 79, 25.04.1996, в ред. закона от. 26.04.2007 № 63– ФЗ.

10. закон РФ от 21 июля г. № 122– ФЗ «О государственной регистрации на недвижимое имущество и с ним», «Собрание законодательства РФ», № 30, в ред. Федерального закона от 18.12.г. - № 232-ФЗ. – Ст. 92.

11. Федеральный закон РФ от 21 1997 г. № 118– ФЗ. «О судебных », «Собрание законодательства РФ», 28.07. № 30, в ред. Федерального закона от 03.03.№ 29 – ФЗ. – Ст. 90.

12. Федеральный закон РФ от 16 1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (недвижимости)», «газета», № 137, 22.07.1998; в ред. закона от 26.06.2007 № - ФЗ.

13. Федеральный закон РФ от 29 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной в Российской Федерации», «законодательства РФ», 03.08.1998, N 31, в ред. закона от 05.02.2007 № 13 – ФЗ. – Ст. 81.

14. закон РФ от 11 ноября № 152– ФЗ «Об ипотечных ценных »; «Собрание законодательства РФ». 17.11. № 46 (ч. 2), в ред. Федерального закона от 27.07. № 141– ФЗ. – Ст. 48.

15. Федеральный закон РФ от 20 2004 г. № 117-ФЗ «О накопительно-системе жилищного военнослужащих», «Собрание РФ», 2004, № 34, в ред. Федерального от 02.02.2009 № 19 – ФЗ. – Ст. 132.

16. Федеральный от 1 мая 2016 г. N 118-ФЗ «О изменений в Федеральный » «О накопительно-ипотечной жилищного обеспечения ». Принят Государственной 22.04. 2016. Одобрен Федерации 27.04. 2016. , от 06.05.2016

17. закон РФ от 30 декабря № 214–ФЗ «Об участии в долевом многоквартирных домов и объектов недвижимости и о изменений в

некоторые акты российской »; «Российская газета», № – Ст.5 от 31.12.2007, в ред. Федерального от 16.10.2010 № 160–ФЗ.

18. Федеральный РФ от 30 декабря 2007 № 215-ФЗ «О жилищно-накопительных »; «Российская газета», № – Ст.7 от 31.12.2007, в ред. Федерального от 16.10.2010 № 160-ФЗ.

1.2 Нормативно-акты Президента Федерации:

19. Указ РФ «О жилищных кредитах» от 10 1994 года № Собрание законодательства РФ", 13.06. № 7 - Ст. 2.

20. Указ Президента РФ «дополнительных мерах развитию ипотечного » от 28 февраля 1996 г. № 293, "законодательства РФ", 28.02.1996, № 10 - Ст. 8.

21. Президента РФ «О регулировании отношений и развитии реформы в России» от 27 1998 г. № 1767 // См.: Консультант Плюс.

1.3 правовые акты Российской Федерации:

22. Совета Министров - Российской Федерации от 10 1993 г. № 1278 «Об Положения о предоставлении Российской Федерации, в улучшении жилищных безвозмездных субсидий на или приобретение », Постановления Пленума ВС и РФ от 1 июля 1996 г, № 6/8.

23. Правительства РФ от 18 февраля г. № 219 «Об утверждении Правил Единого государственного прав на недвижимое и сделок с ним»; Собрание РФ, 1998, № 8, ст. 963; в ред. от 22.11.2008 № – ФЗ.

24. Постановление Правительства РФ от 11 2008 г. № 28 «О мерах по системы ипотечного кредитования в Российской »; «Собрание законодательства Федерации», 2008, № 3, ст. 278.

25. Правительство РФ от 25 августа г. № 628 «О Правилах государственных гарантий Федерации по заимствованиям акционерного общества «по ипотечному жилищному ».

26. Постановление Правительства РФ от 21 2005 г. № 89 «Об правил формирования и реестра участников -ипотечной системы обеспечения военнослужащих обороны Российской федеральными органами власти, в которых законом предусмотрена служба»; «Собрание РФ», 28.02.2005, N 9, ст. 720.

27. Постановление РФ от 29 января 2009 г. № 51 «О эксперимента по ипотечному участников накопительно-системы жилищного военнослужащих»; "Российская ", № 25, 07.02.2009.

28. Федеральной программа «Свой дом»; газета от 24.07.2006 г. № 138.

1.4 правовые акты органов исполнительной Российской Федерации:

29. Минфина РФ от 25 сентября № 7-07-07-656, Минэкономики РФ от 24.09.1996 № ИМ-875/13-«О Порядке предоставления РФ, нуждающимся в улучшении условий средств из бюджета на возвратной на строительство, реконструкцию приобретения ими на селе»; «Российская » («Ведомственное приложение№ 211, 02.11.1996.

30. Информационного Президиума ВАС РФ от 15 1998г. № 26, «Обзор рассмотрения споров с применением Арбитражными норм ГК РФ о залоге»; «ВАС РФ», № 3, 1998.

31. письма Президиума РФ от 27 февраля 2001 г. № 61, «практики применения судами земельного »; «Вестник ВАС РФ», № 4,

32. Информационного письма ВАС РФ от 21 января г. № 67, «Обзор практики споров связанных с норм о договоре, о и иных обеспечительных с ценными бумагами»; «ВАС РФ», № 4, 2002.

33. ФАС Московского от 27 декабря 2002 г. по № КГ-А41/8452-02/; СПС «Плюс».

34. Информационное президиума ВАС РФ от 28 2005 г. № 90, «Обзор рассмотрения арбитражными споров, связанных с об ипотеке»; «Вестник РФ», № 4, 2005.

35. Приказ юстиции Российской от 9 июня 2005 г. № 82 «Об Инструкции об особенностях регистрации договоров в долевом строительстве, ограничений (обременений) на объекты недвижимого в связи с долевым объектов недвижимого ».

36. Письмо Федеральной службы от 7 октября г. № 04-2-03/142 «О порядке имущественного налогового » // См.: СПС Консультант

37. Приказ Минюста РФ от 15.06.№ 213 «Об утверждении о порядке государственной ипотеки объектов имущества»; «Бюллетень актов федеральных исполнительной власти», 03.07. № 27.

2. Научная и учебная

38. Аверченко, В.В. и др. Принципы кредитования. – М.: Альпина Букс, 2006. – с.

39. Алексий, П.В. и др. Жилищное учебник — 4-е изд., перераб. и доп. — М.: -ДАНА**,** Закон и 2007. — 335 с.

40. И.Т. Экономика недвижимости. – СПб.: 2008. – 421 с.

41. В.С., Грачев И.Д. / Комментарий к закону «Об ипотеке (недвижимости)» 16.07.1998 № 102-ФЗ (ред. от 26.06.) — М.: ЗАО Юстицинформ, — 313с.

42. Вострикова, Л. Г. осуществления гражданских [Текст] / Л. Г. Вострикова. – М. : 2013. – 255 с.

43. 47 постановления Пленума ВС и РФ от 1 июля 1996 г. № 6/8. опубликовано. См.: ИПО « ». Изменения и дополнения от 23.06.г., 24.03.2016г.

44. Залоговое Объяснения к положениям IV раздела I проекта устава / Гантовер Л.В. - С.-Пб.: Гос. Тип., - 785 с. http://ru/izdanie55448.html

45. и торговое право государств. – Учебник. - 4-е изд., и доп. - М. : Международные отношения, - 635 с.

46. Жилищный Учебное пособие / Под. ред. экон., наук Симонова Ю.Ф. — М.: ИКЦ 2005. — 240 с.

47. для вузов. 2-е Перераб., и доп. – М.: Издательство «». 2012. – 384 с.

48. «Дом и Офис от А до Я». № 5. – СПб.: ООО « Стампо». -2014. – 92 с.

49. А. С. Звоницкий. - СПб. : Н. Я. Оглоблин. Исследование XX в. посвящено одному из теории и истории права - вопросу залога, 1912. - XVI, с. http://www.com/file/1035316/

50. С., Лапач В., Газарьян Б. О режиме нежилых // Хозяйство и право. — — № 5. С.38-49. — 432 с.

51. Зюзин, В.И., А.Н. / Комментарий к Федеральному «Об ипотеке (залоге)» (постатейный). — 2-е изд., стер. — М.: «Юстицинформ», — 272 с.

52. Иванов, И.В., кредитование. – М.: Инфотропик, М:, — 273 с.

53. Ужегов, А. Н., в кредит: ипотечная – СПб.: Питер, 2001. – с.

54. Кассо, Л.А., Понятие о в современном праве. – М.: -М, 1999. – 384 с. //civil.consultant.ru//books/4/page_3.

55. Костюк, В. Сроки по налоговым спорам [] / В. Костюк // Хозяйство и – 2013. - №6. – С. 13-21

56. Лебедева, К. Ю. исковой давности в практике [Текст] / К. Ю. // Журнал российского - 2013. - № 7. – С. 20-27.

57. Кичихин, А.Н., И.Б., Щербакова Н.А. Жилищные Пользование и собственность: и разъяснения / Под ред. И.Б. Мартковича. - М.: Юристь, – С.118-156. - 438 с.

58. Конев, А.А., Р.Ю. Правовые проблемы регистрации прав имущества и сделок с ним. Н. НКИ. 1998. - 348 с.
59. ипотечного кредитования / Ред. И рук. Авт. Колл. Н.Б. Косарева. – М.: «Институт экономики »: ИНФРА-М, 2011. – с.
60. Кузнецов, А.В., Федеральный «О государственной регистрации на недвижимое имущество и с ним»: за и против. // Гос. и право. - - № 2.
61. Медведев, Д.А., Российский о залоге. / Известия Правоведение. – М., 1992. № 5, – с.
62. Мозолин, В. П. Роль законодательства в регулировании имущественных отношений [] / В. П. Мозолин // Журнал права. - 2013. - № 1. – С. 5-11.
63. В.Б., Королева С.О. Ипотека. к действию. — СПб.: БХВ - 2005. — 192 с.
64. О. М., Основы банковского Курс лекций. — М.: 1999. (переиздание). — 386 с.
65. Павлодский Е.А. «организации в России: аспект». М. Волтерс 2010. — 624 с.
66. В. М., Старков О. Ю., Черных Е. В., - Строительные общества: для России // — ЦЭМИ РАН 2004. Препринт # WP//176 Москва, РАН. С.46. С переизданиями 2011-НИИ механики МГУ. //istina.msu.ru/publications//5678517/
67. Правовые организации рынка кредитования в России. / ред. Ема. В.С. – М.: Статут, 2011. – с.
68. Римское частное Учебник. / Под ред. Новицкого И.Б. и проф. И.С. – М.: Юрист, 1994. – с.
69. Саватье, Р.Д., Обязательственное – М., 1981. – 346 с.
70. Законов Российской Книга третья, X / Под ред. Добровольского А.А. – СПб., – 487 с.
71. Синайский, В.И., гражданское право. – Прогресс, 1917. – с. http://lawlibrary.ru/html

72. Степашин, С., О единой системы регистрации прав на и сделок с нею. // Российский журнал. –1998.- №2.
73. , Копейкин А. Б., Рогожина Н. Н. ипотечного кредитования в Федерации – М.: Дело, – 256 с.
74. Стюньков, В.П., кредитование: организационные / Деньги и кредит. – М., № 8. С. – 160 с.
75. Таранков, В.И., бумаги государства – Москва -Тольятти.: -Волга, 2013. – с.
76. Шершеневич, Г.Ф., Учебник гражданского права. 11-е том 2. – СПб., Лань. – 544 с.
77. Учебник гражданского права. Т. 1. – М.: (по изданию на 20052011. – С.462. (Классика цивилистики).

3.Электронные

1. Официальный сайт ВТБ 24 [Электронный] // Ипотечное кредитование. - дан. – Режим доступа: .
2. Официальный Национального Агентства Исследований [Электронный] // Почему ипотека - Электрон. дан. - Режим http://nacfin.ru/-ipoteka-nedostupna/.
3. сайт Центрального Российской Федерации [ресурс] // О состоянии ипотечного жилищного в первом полугодии года. - Электрон. дан. – доступа: http://www.cbr.ru//ipoteka/am_1-2014.pdf.
4. сайт Российская - Федеральный выпуск №(97) [Электронный ресурс] // закон от 1 мая г. N 118-ФЗ «О внесении изменений в закон» «О накопительно-системе жилищного военнослужащих». Принят Думой 22.04.2016 Одобрен Советом 27.04.2016 года. - дан. – Режим доступа: .

5. Официальный сайт Реферат [Электронный] // «Ипотечное кредитование и его развития в РФ». - дан. – Режим доступаhttp://www.textreferat.com/-3393.html.
6. сайт «Консультант » [Электронный ресурс] Постановление ФАС округа от 27.12.2002 N КГ-А41/-02 «В обращении взыскания на имущество». - Электрон. дан. доступа:http://consultant.ru/cons/cgi/cgi?req=doc;base=AMS;n=2492
7. сайт ИПО « » [Электронный ресурс] // 47 постановления Пленума ВС и РФ от 1 июля 1996 г. № 6/8. «О вопросах, связанных с части первой кодекса Российской (изменения и дополнения от 23.06.г., 24.03.2016г.)». опубликовано. - Электрон. дан. доступа: http://garant.ru/10135675/##ixzz49kZfZVBk
8. Официальный Юридическая научная «Спарк» [Электронный] // Залоговое право. к положениям главы IV I проекта вотчинного / Гантовер Л.В. - С.-Пб.: Гос. Тип., 1890. - с. Официально опубликовано. - дан. Режим доступа:
9. Официальный сайт [Электронный ресурс] // В. М., Старков О. Ю., Черных Е. В., - Строительные общества: для России Препринт # WP/2004/Москва, ЦЭМИ РАН. С.46. С 2011-2016 . - Электрон. дан. доступа: http://msu.ru/publications/article//
10. Официальный сайт РФ [Электронный ресурс] // письма Президиума РФ. Информационное письмо №67 от 21.01. Электрон. дан. – Режим http://www.arbitr.ru/as//vas_info_letter/html

Приложения

КУПЛИ-ПРОДАЖИ И КВАРТИРЫ

Город _____(число, год).

_____, кредитной организацией по РФ (лицензия на осуществление деятельности №_____от 19___г. ИНН_____), зарегистрированное в г.___«__»_____200_г., свидетельство о регистрации №__, адрес:_____, располагающееся по адресуименуемое в дальнейшем «-ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ», в лице действующего на снованиис одной стороны,

_____(паспорт ____, номервыдан_____, _____19_года), 19__года рождения, по адресуи_____(паспорт: _____, номервыдан _____ , 19_года), «__»_____19___рождения, проживающая по _____, являющиеся (свидетельство о заключении серия____, № от «__»_____19__года, _____) именуемые в «ПОКУПАТЕЛЬ-ЗАЛОГОДАТЕЛЬ», со стороны,

и гражданинпаспорт: сериямер_____, _____, «_»____19_), «__»_____19__года проживающий по адресу: именуемый в дальнейшем «», с третьей стороны, настоящий Договор о

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. -ЗАЛОГОДАТЕЛЬ за счет и кредитных средств, КРЕДИТОРОМ-ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ

Кредитному договору №__от 20_года, заключенному в _____ между -ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ и КРЕДИТОРОМ-(именуемый в дальнейшем договор), покупает в совместную собственность у квартиру, находящуюся по _____, (именуемая в КВАРТИРА), и в обеспечение принятых по вышеуказанному договору, передает КВАРТИРУ КРЕДИТОРУ-в залог (ипотеку). этом гр ._____и гр. становятся солидарными

1.2. Права КРЕДИТОРА-по Кредитному договору № от _____ года (на получение исполнения по обязательству, обеспеченному без предоставления доказательств существования обязательства) и право на КВАРТИРУ, обременяемое удостоверяются закладной в с законодательством РФ.

1.3. Кредит, вышеуказанному Кредитному предоставляется ПОКУПАТЕЛЮ-КРЕДИТОРОМ-ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ на существенных условиях:

1.3.1. кредита —_____

1.3.2. Цель предоставления — приобретение в общую (вариант — общую) собственность ПОКУПАТЕЛЯ-квартиры по адресу: _____ ;

1.3.3. Срок кредита —_ (_____) считая с даты предоставления кредита.

1.3.4. ставка —__(___) %

Проценты начисляются на остаток задолженности по из расчета процентной и фактического количества процентного периода.

периодом является считая с первого по число текущего месяца (обе включительно).

1.3.5. Порядок суммы кредита и процентов:

Платежи по кредита и уплате процентов уплачиваются не позднее последнего каждого месяца в виде единого аннуитетного платежа, по формуле:

- (Кол. -1)

Размер ежемесячного платежа - = ОСЗ х ПС / 1- (1+ ПС)

Где:

— остаток суммы на расчетную дату в

ПС — месячная процентная равная 1/12 от годовой ставки, установленной в с Кредитным договором (в годовых);

Кол. мес. — количество процентных периодов, до окончательного возврата

1.4. Приобретаемая КВАРТИРА ПРОДАВЦУ на праве (— общей совместной, долевой) собственности свидетельству о _____ от «___»_____19_года, _____от «___» 19__ года на основании _____№ ___от «__»_____г., номер КВАРТИРЫ

1.5. Указанная КВАРТИРА из_____ комнат, площадью с учетом балконов и других помещений____кв.м., без учета балконов и других помещений___кв.м., в том жилой площадью__кв.м. расположена на __этаже __-дома.

1.6. Инвентаризационная КВАРТИРЫ составляет(_____) рублей, подтверждается справкойза №___от «__»_____20_ бланк №_____.

1.7. продается по цене. (___) рублей РФ (эквивалентно _____ США).

1.8. ПОКУПАТЕЛЬ-ЗАЛОГОДАТЕЛЬ и -ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ на момент настоящего Договора КВАРТИРУ как ипотеки в_____(_____) РФ.

1.9. ПРОДАВЕЦ информирует о том, что до заключения Договора вышеуказанная никому не продана, не не заложена, в споре, арестом или не состоит, рентой, наймом или -либо иными не обременена, а также лиц, правом пользования КВАРТИРОЙ, в том согласно ст.292 кодекса РФ, не имеется.

2. РАСЧЕТОВ МЕЖДУ

2.1. Расчеты между производятся в следующем

2.3.1. Аванс в размерерублей РФ выплачивается:

(1) в безналичном порядке перечисления вышеуказанных ПОКУПАТЕЛЕМ-ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ со рублевого счета в банке «___» на счет ПРОДАВЦА открытый в банке при этом оплаты денежных будет являться финансовых документов, факт получения средств ПРОДАВЦОМ, за случаев, когда обслуживающим счет является КРЕДИТОР,

(2) наличным расчетом, этом подтверждением денежных средств являться предоставление удостоверенной расписки о получении соответствующей (если ПРОДАВЕЦ — лицо) или документов, подтверждающих внесения денежных в кассу организации (ПРОДАВЕЦ — юридическое),

в течение одного дня после:

(1) — подписания настоящего

(Вариант 2) — государственной настоящего Договора и права собственности на к ПОКУПАТЕЛЮ-ЗАЛОГОДАТЕЛЮ.

2.3.2Окончательный расчет после государственной настоящего Договора и права собственности на к ПОКУПАТЕЛЮ-ЗАЛОГОДАТЕЛЮ:

(1) путем безналичного ПОКУПАТЕЛЕМ-ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ со рублевого счета в банке «___» средств в размерерублей РФ на рублевый ПРОДАВЦА №_____, в банке «_____».

(2) наличным расчетом (— после подписания Договора с использованием ячейки). Подтверждением денежных средств являться предоставление:

(ПРОДАВЕЦ— физическое) нотариально удостоверенной ПРОДАВЦА о получении суммы,

(если — юридическое лицо) документов, подтверждающих внесения денежных в кассу организации.

ПОКУПАТЕЛЕМ-ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ указанной в настоящем осуществляется за счет предоставляемого ему кредита КРЕДИТОРОМ-по Кредитному договору от «__»___20_года в одного банковского дня, с даты фактического вышеуказанного кредита.

2.3.3. денежных средств по Кредитному договору КРЕДИТОРОМ-ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ в 3 (трех) банковских считая с даты

(1) государственной регистрации Договора и перехода собственности на КВАРТИРУ к -ЗАЛОГОДАТЕЛЮ (Рекомендуется),

(2) подписания настоящего

при условии ПОКУПАТЕЛЕМ-ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ предусмотренных п.2.3.1. настоящего и предоставления копии подтверждающего получение от ПОКУПАТЕЛЯ-ЗАЛОГОДАТЕЛЯ средств в размере указанного в п.2.3.1.

[в случае в Квартире зарегистрированных на заключения настоящего граждан, добавляется одно условие кредита —

а также, условии снятия с учета по адресу и постановки на регистрационный по месту постоянного по новому адресу в КВАРТИРЕ граждан и КРЕДИТОРУ-ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ документов подтверждающих, снятие указанных с регистрационного учета по КВАРТИРЫ

3. ПРАВА И СТОРОН

3.1. ПРОДАВЕЦ

3.3.1. С даты подписания Договора до фактической КВАРТИРЫ ПОКУПАТЕЛЮ-не ухудшать состояния КВАРТИРЫ, не сдавать в наем, безвозмездное не обременять правами членов семьи согласно ст. 292 ГК РФ, а иными правами сохраняющимися в соответствии с после приобретения ПОКУПАТЕЛЕМ-ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ.

3.3.2. В 2 (Двух) дней получения полной денежных средств за КВАРТИРУ передать -ЗАЛОГОДАТЕЛЮ вышеуказанную с подписанием Передаточного о фактической передаче согласно ст. 556 кодекса РФ.

3.3.3. В день от ПОКУПАТЕЛЯ-ЗАЛОГОДАТЕЛЯ средств, передаваемых в оплаты стоимости в соответствии с пп. 2.1.1 и 2.1.2 настоящего предоставлять документы, получение ПРОДАВЦОМ от ПОКУПАТЕЛЯ-ЗАЛОГОДАТЕЛЯ указанных денежных средств.

3.2. ПРОДАВЕЦ имеет право:

3.2.1. Требовать расторжения настоящего Договора в случае неполучения денежных средств:

— указанных в п. 2.3.1 настоящего Договора, в течение_____ дней [Максимальный срок — 10 (Десять) дней], считая с даты подписания настоящего Договора;

— указанных в п. 2.3.2 настоящего Договора, в течение_____ дней [Максимальный срок — 15 (Пятнадцать) дней], считая с даты государственной регистрации настоящего Договора и перехода права собственности на КВАРТИРУ к ПОКУПАТЕЛЮ-ЗАЛОГОДАТЕЛЮ.

3.2.2. Удерживать продаваемую КВАРТИРУ от фактической передачи ПОКУПАТЕЛЮ-ЗАЛОГОДАТЕЛЮ до полной оплаты.

3.3. ПОКУПАТЕЛЬ-ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязуется:

3.3.1. Оплатить приобретаемую Квартиру по цене, указанной в п. 1.7 настоящего Договора, в соответствии с условиями, описанными в п. 2 настоящего Договора.

3.3.2. В течение срока, указанного в п. 3.3.2 настоящего Договора, после оплаты приобретаемой КВАРТИРЫ принять от ПРОДАВЦА вышеуказанную КВАРТИРУ с подписанием Передаточного Акта о фактической передаче КВАРТИРЫ.

Предоставить КРЕДИТОРУ-ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ подлинник либо копию вышеуказанного Передаточного Акта не позднее 1 (одного) рабочего дня, считая с даты его подписания.

3.3.3. Не отчуждать передаваемую в залог КВАРТИРУ, не осуществлять ее последующую ипотеку либо иным образом распоряжаться ею без предварительного письменного согласия КРЕДИТОРА-ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ.

3.3.4. Не сдавать вышеуказанную КВАРТИРУ в наем, не передавать в безвозмездное пользование либо иным образом не обременять КВАРТИРУ правами третьих лиц без предварительного письменного согласия КРЕДИТОРА — ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ.

3.3.5. Принимать меры, необходимые для сохранения заложенной КВАРТИРЫ, включая текущий и капитальный ремонты.

3.3.6. Уведомить КРЕДИТОРА-ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ о возникновении угрозы утраты или повреждения заложенной по настоящему Договору КВАРТИРЫ.

3.3.7. Своевременно выплачивать налоги, сборы, коммунальные и иные платежи, причитающиеся с него как с собственника КВАРТИРЫ, а также надлежаще исполнять иные обязанности, возникающие у него как у собственника КВАРТИРЫ.

3.3.8. Предоставлять один раз в год (в срок до 10 июля) документы (квитанции), подтверждающие оплату налогов, сборов, коммунальных и иных платежей, причитающихся с него как с собственника КВАРТИРЫ.

3.3.9. В день подписания настоящего Договора под контролем и при участии КРЕДИТОРА-ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ надлежащим образом составить закладную, удостоверяющую права КРЕДИТОРА-ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по Кредитному договору и по настоящему Договору в части ипотеки, предпринять

все необходимые с его стороны действия по нотариальному удостоверению настоящего Договора и совершению всех необходимых нотариальных действий в отношении закладной.

3.3.10. Не позднее 3 (трех) рабочих дней, считая со дня регистрации настоящего Договора (права собственности Заемщика), застраховать в Страховой компании « » за свои счет:

— жизнь и потерю трудоспособности гр. _____ в пользу КРЕДИТОРА-ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ — на срок действия настоящего Договора плюс один рабочий день, заключив Договоры (полисы) страхования жизни и потери трудоспособности, где в качестве первого выгодоприобретателя будет указан КРЕДИТОР-ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ;

— квартиру от рисков утраты и повреждения в пользу КРЕДИТОРА-ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ — на срок действия настоящего Договора плюс один рабочий день, заключив Договор (полис) страхования имущества, где в качестве первого выгодоприобретателя будет указан КРЕДИТОР-ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ;

— риски утраты права собственности владельца квартиры в пользу КРЕДИТОРА-ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ (по желанию сторон) — на срок действия настоящего Договора плюс один рабочий день, заключив Договор (полис) страхования рисков утраты права собственности владельца квартиры, где в качестве первого выгодоприобретателя будет указан КРЕДИТОР.

Страховое возмещение по условиям указанных Договоров (полисов) страхования в каждую конкретную дату срока их действия, не должно быть меньше остатка ссудной задолженности по каждому Договору, исчисленной в соответствии с п. 1. настоящего Договора и увеличенной на десять процентов.

При этом страховая сумма по Договорам страхования имущества и риска утраты права собственности не может превышать действительной стоимости Квартиры (согласно п. 1.3 настоящего Договора) на момент заключения данных Договоров (полисов) страхования.

3.3.11. Не изменять условия Договоров (полисов) страхования, указанных в п. 3.3.10 настоящего Договора, без предварительного согласования с КРЕДИТОРОМ-ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ.

3.3.12. В случае передачи прав по закладной другому лицу (новому владельцу закладной), изменить в течение 5 (пяти) рабочих дней, считая с даты получения уведомления о состоявшемся переходе прав по закладной, первого выгодоприобретателя в Договорах (полисах) страхования, указанных в п. 3.3.10 настоящего Договора, указав в качестве выгодоприобретателя — нового владельца закладной (ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ).

2.3.13. Не изменять без согласия КРЕДИТОРА-ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ первого выгодоприобретателя в Договорах (полисах) страхования, указанных в пп. 3.3.10 настоящего Договора, кроме случая, предусмотренного п. 3.3.12 настоящего Договора.

3.3.14. Надлежащим образом выполнять обязанности, установленные в Договорах (полисах) страхования, указанных в пп. 3.3.10 настоящего

Договора, в том числе, но не ограничиваясь, обязательством производить регулярную оплату всех платежей, предусмотренных вышеуказанными Договорами, не допуская просрочек и задолженностей.

3.3.15. Предоставлять возможность КРЕДИТОРУ-ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ периодически (не менее одного раза в год) производить проверку фактического наличия, состояния и условий содержания заложенной КВАРТИРЫ, а так же состав лиц, постоянно или временно проживающих в КВАРТИРЕ, и основания для их проживания.

3.3.16. Ежегодно, в срок до 10 июля, предоставлять КРЕДИТОРУ информацию (справку о доходах физического лица и/или копию налоговой декларации с отметкой налоговой инспекции о ее принятии) за предыдущий и текущий календарный год по форме, утвержденной в соответствии с законодательством РФ о своем финансовом положении и доходах.

3.3.17. В случае обращения взыскания на заложенную КВАРТИРУ, освободить КВАРТИРУ в течение 30 (тридцати) дней, считая с даты предъявления новым собственником требования об освобождении КВАРТИРЫ.

3.3.18. Заблаговременно письменно уведомить КРЕДИТОРА-ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ в случае временного отсутствия ПОКУПАТЕЛЯ-ЗАЛОГОДАТЕЛЯ в городе _____ сроком более одного месяца, либо возникновения иных обстоятельств, действующих более одного месяца, вследствие которых ПОКУПАТЕЛЬ-ЗАЛОГОДАТЕЛЬ не сможет самостоятельно исполнять свои обязанности по настоящему Договору, и предпринять заранее все необходимые действия для надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору.

3.4. ПОКУПАТЕЛЬ-ЗАЛОГОДАТЕЛЬ имеет право:

3.4.1. Владеть и пользоваться заложенной КВАРТИРОЙ в соответствии с ее назначением при условии, что использование не влечет ее уничтожения, утраты, повреждения или уменьшения стоимости.

3.4.2. Требовать от владельца закладной по исполнении части обеспеченного ипотекой денежного обязательства удостоверения частичного исполнения (внесении ежемесячного, в том числе досрочного, платежа) способом, достаточным для ПОКУПАТЕЛЯ-ЗАЛОГОДАТЕЛЯ и очевидным для возможных последующих владельцев закладной.

3.4.3. Требовать от владельца закладной выдачи документов, подтверждающих исполнение денежного обязательства по этой закладной, а также передачи ему закладной после окончательного и надлежащего исполнения своих обязательств.

3.5. КРЕДИТОР-ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ обязуется:

3.5.1. Предоставить денежные средства по вышеуказанному Кредитному договору ПОКУПАТЕЛЮ-ЗАЛОГОДАТЕЛЮ в течение 3 (трех) рабочих дней, считая с даты_____ (рекомендуется — государственной регистрации настоящего Договора и перехода права собственности на КВАРТИРУ к ПОКУПАТЕЛЮ-ЗАЛОГОДАТЕЛЮ), при условии исполнения ПОКУПАТЕЛЕМ-ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ обязательств, предусмотренных в п. 2.3.1 настоящего Договора и предоставления копии документа, подтверждающего получение ПРОДАВЦОМ от ПОКУПАТЕЛЯ-ЗАЛОГОДАТЕЛЯ денежных средств в размере аванса, указанного в п. 2.3.1.

3.5.2. В случае прекращения настоящего Договора на основании исполнения ПОКУПАТЕЛЕМ-ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ обеспеченного ипотекой обязательства в 15 (пятнадцати) дневный срок выдать ПОКУПАТЕЛЮ-ЗАЛОГОДАТЕЛЮ документы, подтверждающие исполнение обязательства, обеспеченного ипотекой, и закладную, либо осуществить необходимые действия с целью аннулирования закладной.

3.5.3. В случае перехода прав по закладной к новому владельцу, сообщить об этом ПОКУПАТЕЛЮ-ЗАЛОГОДАТЕЛЮ в течение 10 (десяти) календарных дней, считая с даты передачи прав по закладной. Обязанность по совершению действий, предусмотренных п. 3.5.2 настоящего договора, полностью сохраняется за новым владельцем закладной.

3.6. КРЕДИТОР-ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ имеет право:

3.6.1. Проверять по документам и фактически наличие, состояние и условия содержания заложенной КВАРТИРЫ, а также состав лиц, постоянно или временно проживающих в КВАРТИРЕ, и основания для их проживания.

3.6.2. Требовать от ПОКУПАТЕЛЯ-ЗАЛОГОДАТЕЛЯ надлежащего использования заложенной КВАРТИРЫ и принятия мер, необходимых для ее сохранности.

3.6.3. Осуществлять права залогодержателя (владельца закладной) в соответствии с действующим законодательством.

3.6.4. Потребовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства ПОКУПАТЕЛЕМ-ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ:

а) по основаниям, предусмотренным Кредитным договором;

б) при грубом нарушении ПОКУПАТЕЛЕМ-ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ правил пользования, содержания или ремонта заложенной КВАРТИРЫ;

в) при нарушении ПОКУПАТЕЛЕМ-ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ обязанности принимать меры по сохранению заложенной КВАРТИРЫ, если такое нарушение создает угрозу ее утраты или повреждения;

г) при нарушении обязанностей по страхованию заложенной КВАРТИРЫ, жизни и прав собственности, указанных в п. 3.3.10 настоящего Договора;

д) при необоснованном отказе КРЕДИТОРУ-ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ в проверке заложенного имущества и состава лиц, проживающих в КВАРТИРЕ;

е) при обнаружении незаявленных ПРОДАВЦОМ или ПОКУПАТЕЛЕМ-ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ обременении на предмет ипотеки по настоящему Договору;

ж) при нарушении ПОКУПАТЕЛЕМ-ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ обязательств, предусмотренных пп. 3.3.3, 3.3.4, 3.3.16, 3.3.17 настоящего Договора;

з) в случае полной или частичной утраты или повреждения предмета ипотеки.

3.6.5. На удовлетворение своих требований из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами ПОКУПАТЕЛЯ-ЗАЛОГОДАТЕЛЯ.

3.6.6. В течение срока действия настоящего Договора требовать путем направления письменного запроса ПОКУПАТЕЛЮ-ЗАЛОГОДАТЕЛЮ о предоставлении информации и соответствующих подтверждающих документов об исполнении им обязательств по настоящему Договору.

36.7. В одностороннем порядке отказать в предоставлении кредита ПОКУПАТЕЛЮ-ЗАЛОГОДАТЕЛЮ в случае не исполнения ПОКУПАТЕЛЕМ-ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ обязательств по настоящему договору, в т. ч. по п. 2.1.1, 3.3.9, 3.3.18 настоящего Договора.

3.6.8. Изложенные в настоящем разделе права КРЕДИТОРА-ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ в случае передач прав по закладной сохраняются в полном объеме, за исключением указанных в п. 3.2.2 договора, за новым владельцем закладной.

4. ОБРАЩЕНИЕ ВЗЫСКАНИЯ НА ЗАЛОЖЕННОЕ ИМУЩЕСТВО

4.1. Владелец закладной (КРЕДИТОР-ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ, при передаче прав по закладной другому лицу — новый владелец закладной) вправе обратить взыскание на заложенную КВАРТИРУ в следующих случаях:

а) наличие просрочки при осуществлении ежемесячного платежа по денежному обязательству, удостоверенному закладной, более 60 (шестидесяти) календарных дней;

б) нарушение сроков внесения ежемесячных платежей по денежному обязательству, удостоверенному закладной, более трех раз в течение 12 (двенадцати) месяцев, даже если каждая просрочка незначительна;

в) не удовлетворение ПОКУПАТЕЛЕМ-ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ требования владельца закладной о досрочном исполнении денежного обязательства, удостоверенного закладной, в течение 30 (тридцати) календарных дней, считая с даты получения письменного уведомления о таком требовании;

г) в иных случаях, предусмотренных законодательством РФ.

4.2. Обращение взыскания на предмет ипотеки и его реализация осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

4.3. В случае реализации заложенной КВАРТИРЫ при обращении на нее взыскания ее начальная, продажная цена на публичных торгах устанавливается соглашением Сторон. Если Стороны не придут к согласию, то размер начальной, продажной цены устанавливается в соответствии с актом оценки. Такой акт должен быть составлен специализированным оценщиком, выбранным владельцем закладной. Все расходы по оценке несет ПОКУПАТЕЛЬ-ЗАЛОГОДАТЕЛЬ. В случае принятия решения об обращении взыскания на КВАРТИРУ в судебном порядке, начальная, продажная цена, устанавливается судом в соответствии с актом оценки.

4.4. Требования владельца закладной из стоимости заложенного имущества удовлетворяются в полном объеме, определяемом к дате фактического удовлетворения, включая основной долг по обязательству, начисленные проценты за пользование денежными средствами, пеню, начисленную за просрочку исполнения обязательств, расходы по взысканию, оценке и реализации заложенного имущества, судебные издержки и прочие расходы, вызванные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств ПОКУПАТЕЛЕМ-ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ по настоящему Договору и закладной.

4.5. В случае если сумма, вырученная при реализации заложенного имущества, недостаточна для полного удовлетворения требований владельца закладной, определенных в п. 4.4. настоящего Договора, владелец закладной имеет право получить недостающую сумму из прочего имущества ПОКУПАТЕЛЯ-ЗАЛОГОДАТЕЛЯ, не пользуясь преимуществом, основанным на залоге.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ИНЫЕ УСЛОВИЯ

5.1. Настоящий Договор вступает в силу (считается заключённым) с даты его Государственной регистрации.

5.2. Право собственности на КВАРТИРУ переходит от ПРОДАВЦА к ПОКУПАТЕЛЮ-ЗАЛОГОДАТЕЛЮ в момент государственной регистрации настоящего Договора. При этом гр.___ и гр. ____становятся совместными собственниками КВАРТИРЫ и принимают на себя обязанности по уплате налогов на недвижимость, а также осуществляют за свой счет эксплуатацию и ремонт КВАРТИРЫ, участвуют соразмерно с занимаемой площадью в расходах, связанных с эксплуатацией и ремонтом, в том числе капитальным, всего дома и придомовой территории.

Стороны определили, что КВАРТИРА с момента передачи ее ПОКУПАТЕЛЮ и до момента полной оплаты не будет находится в залоге у ПРОДАВЦА.

5.3. КВАРТИРА считается находящейся в залоге у КРЕДИТОРА-ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ (владельца закладной) с момента государственной регистрации настоящего Договора. При этом гр.___и гр.____становятся солидарными залогодателями и принимают на себя обязанности ПОКУПАТЕЛЯ-ЗАЛОГОДАТЕЛЯ в соответствии с настоящим Договором.

5.4. На срок действия настоящего Договора ПОКУПАТЕЛЬ-ЗАЛОГОДАТЕЛЬ предоставляет владельцу закладной право получать сведения о регистрации граждан в КВАРТИРЕ от паспортной службы _____, и настоящим выражает свое согласие на предоставление паспортной службой _____сведений о регистрации граждан в КВАРТИРЕ владельцу закладной. В связи с вышеизложенным ПОКУПАТЕЛЬ-ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязуется по первому требованию владельца закладной предоставить ему либо указанному им лицу Доверенность на получение в паспортной службе _____информации, на получение которой имеет право ПОКУПАТЕЛЬ-ЗАЛОГОДАТЕЛЬ.

5.5. Настоящий Договор действует:

5.5.1. В части купли-продажи КВАРТИРЫ — до даты полного исполнения ПРОДАВЦОМ и ПОКУПАТЕЛЕМ-ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ обязательств в соответствии с пп. 3.1., 3.3.1., 3.3.2. настоящего Договора. После наступления указанной даты все Соглашения об изменении или о дополнении условий настоящего Договора будут являться Соглашениями об изменении или о дополнении только в части ипотеки КВАРТИРЫ и совершаться между владельцем закладной и ПОКУПАТЕЛЕМ-ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ без участия ПРОДАВЦА.

5.5.2. В части ипотеки КВАРТИРЫ — до даты полного исполнения ПОКУПАТЕЛЕМ-ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ обязательств, права по которым удостоверены закладной в соответствии с п. 3.3.9 настоящего Договора.

5.6. Замена предмета ипотеки по настоящему Договору допускается только с письменного согласия владельца закладной на основании нотариально удостоверенного дополнительного соглашения к настоящему Договору.

5.7. Риск случайной гибели или случайного повреждения предмета ипотеки (КВАРТИРЫ) несет ПОКУПАТЕЛЬ-ЗАЛОГОДАТЕЛЬ.

5.8. Процедура подачи документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора и перехода права собственности на КВАРТИРУ к ПОКУПАТЕЛЮ-ЗАЛОГОДАТЕЛЮ, а также для государственной регистрации ипотеки КВАРТИРЫ и составлению закладной производится под контролем КРЕДИТОРА-ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ.

5.9. Подача документов на государственную регистрацию настоящего Договора и перехода права собственности на КВАРТИРУ к ПОКУПАТЕЛЮ-ЗАЛОГОДАТЕЛЮ, а также для государственной регистрации ипотеки КВАРТИРЫ, выдача КРЕДИТОРУ-ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ закладной может производиться как с личным участием ПОКУПАТЕЛЯ-ЗАЛОГОДАТЕЛЯ, так и доверенным лицом, действующим от имени ПОКУПАТЕЛЯ-ЗАЛОГОДАТЕЛЯ. В случае участия доверенного лица ПОКУПАТЕЛЬ-ЗАЛОГОДАТЕЛЬ в дату подписания настоящего Договора выдает на имя этого лица нотариально удостоверенную доверенность на осуществление всех необходимых действий по регистрации настоящего Договора и перехода права собственности на КВАРТИРУ к ПОКУПАТЕЛЮ-ЗАЛОГОДАТЕЛЮ, а также по государственной регистрации ипотеки на вышеуказанную КВАРТИРУ и выдаче закладной КРЕДИТОРУ-ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ.

5.10. ПОКУПАТЕЛЬ-ЗАЛОГОДАТЕЛЬ (м.б. ПРОДАВЕЦ, или в долях с ПРОДАВЦОМ) оплачивает все расходы, связанные с нотариальным удостоверением и государственной регистрацией настоящего Договора, государственной регистрацией перехода прав собственности на КВАРТИРУ к ПОКУПАТЕЛЮ-ЗАЛОГОДАТЕЛЮ, а также с государственной регистрацией ипотеки КВАРТИРЫ и выдачей закладной КРЕДИТОРУ-ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ.

5.11. В случае частичного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства, ипотека на КВАРТИРУ сохраняется в первоначальном объеме до полного исполнения ПОКУПАТЕЛЕМ-ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ своих обязательств, возникших из Кредитного договора и Договора об ипотеке.

5.12. ПОКУПАТЕЛЬ-ЗАЛОГОДАТЕЛЬ уведомляет КРЕДИТОРА-ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ о том, что на дату подписания настоящего Договора в заложенной КВАРТИРЕ зарегистрированы следующие лица:

Гр. _____

Гр. _____

5.13. Настоящий Договор составлен и подписан в___ экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых хранится в делах _____, нотариуса города _____, по адресу: город _____, и по экземпляру выдается сторонам.

5.14. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

5.15. Текст настоящего Договора составлен КРЕДИТОРОМ-ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ.

ПОДПИСИ СТОРОН:

_____ _____

_____ _____

_____ _____