

**МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ПЕНЗЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»**

Институт	Кафедра
<u>Юридический</u>	<u>«Государственно-правовые дисциплины»</u>
Направление подготовки (специальность)	<u>40.03.01 Юриспруденция</u>
Профиль	<u>Правозащитная деятельность</u>

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

на тему Правовое регулирование ипотечного кредитования

Студент (ка) <u>16ЮДО5</u>	<u>Гвоздкова Анна Александровна</u>
номер группы	подпись, дата
	фамилия, имя, отчество полностью

Научный руководитель <u>д.ю.н., профессор</u>
должность

<u>ПГУ</u>	<u>Романовская О.В.</u>
наименование организации	подпись, дата
	фамилия, инициалы

Консультанты:

ПО _____	_____	_____
наименование раздела, звание, должность	подпись, дата	фамилия, инициалы
ПО _____	_____	_____
наименование раздела, звание, должность	подпись, дата	фамилия, инициалы
ПО _____	_____	_____
наименование раздела, звание, должность	подпись, дата	фамилия, инициалы

Нормоконтролер: <u>к.ю.н., доцент</u>	<u>Катомина В.А.</u>
должность	подпись, дата
	фамилия, инициалы

Работа допущена к защите (протокол заседания кафедры от _____ № _____)

Заведующий кафедрой	<u>Романовская О.В.</u>
(подпись)	(фамилия, инициалы)

Работа защищена с отметкой _____ (протокол заседания ГЭК от _____ 20 ____ г. № ____).

Секретарь ГЭК	<u>Вдовина Т.Е.</u>
(подпись)	(фамилия, инициалы)

Пенза 2020

ПЕНЗЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

Юридический институт

Направление «Юриспруденция»

УТВЕРЖДАЮ

Зав. кафедрой ГПД

название

_____/ О.В. Романовская /
(инициалы и фамилия)

«__» _____ 2020 г.

ЗАДАНИЕ

на выпускную квалификационную работу студента гр.№16ЮДО5

Гвоздковой Анны Александровны

1. Тема работы Правовое регулирование ипотечного кредитования

2. Научный руководитель профессор, д.ю.н., профессор, Романовская Ольга
Валентиновна

3. Дата выдачи задания 02.12.2019 г.

4. Срок сдачи студентом законченной работы 13.01.2020 г.

5. Перечень подлежащих разработке вопросов:

- Возникновение и развитие ипотеки как института гражданского права
- Понятие договора ипотеки, ее признаки и виды
- Права и обязанности сторон по договору ипотека, их взаимодействие
- Ответственность сторон по договору ипотека
- Признание договора ипотеки недействительным и незаключенным

6. Консультанты по работе, с указанием относящихся к ним разделов работы

Раздел	Консультант	Подпись, дата	
		Задание выдал	Выполненное задание принял
Введение		2 декабря 2019 г. Романовская О.В. _____	5 декабря 2019 г. Романовская О.В. _____
Возникновение и развитие ипотеки как института гражданского права		7 декабря 2019 г. Романовская О.В. _____	10 декабря 2019 г. Романовская О.В. _____
Понятие договора ипотеки, ее признаки и виды		11 декабря 2019 г. Романовская О.В. _____	17 декабря 2019 г. Романовская О.В. _____
Права и обязанности сторон по договору ипотека, их взаимодействие		18 декабря 2019 г. Романовская О.В. _____	22 декабря 2019 г. Романовская О.В. _____
Ответственность сторон по договору ипотека		23 декабря 2019 г. Романовская О.В. _____	29 декабря 2019 г. Романовская О.В. _____
Признание договора ипотеки недействительным и незаключенным		30 декабря 2019 г. Романовская О.В. _____	7 января 2020 г. Романовская О.В. _____
Заключение		8 января 2020 г. Романовская О.В. _____	13 января 2020 г. Романовская О.В. _____

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	5
1 ПРАВОВАЯ КВАЛИФИКАЦИЯ ДОГОВОРА ИПОТЕКИ.....	9
1.1 Возникновение и развитие ипотеки как института гражданского права.....	9
1.2 Понятие договора ипотеки, ее признаки и виды.....	11
2 СОДЕРЖАНИЕ ДОГОВОРА ИПОТЕКИ.....	19
2.1 Права и обязанности сторон по договору ипотеки, их взаимодействие.....	19
2.2 Ответственность сторон по договору ипотеки.....	40
3 ПРИЗНАНИЕ ДОГОВОРА ИПОТЕКИ НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНЫМ И НЕЗАКЛЮЧЕННЫМ.....	47
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	55
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	58

ВВЕДЕНИЕ

Залог недвижимого имущества (ипотека) занимает особое место среди иных способов обеспечения исполнения гражданско-правовых обязательств, поскольку обладает определенной степенью надежности и преимуществами.

Договор ипотеки (залог недвижимости) является правовым инструментом, который помогает участникам отношений снизить возможность своих правовых рисков.

В связи с этим особое значение приобретает выявление и анализ путей совершенствования действующего правового механизма регулирования договора ипотеки. Для решения данного вопроса необходимо детально рассмотреть основы правового регулирования, определить четкое понятие, предмет, признаки и виды договора, установить точное содержание субъектного состава, взаимоотношение прав и обязанностей сторон договора ипотеки, рассмотреть особенности существенных условий и порядка заключения договора, ответственность за нарушение прав и обязанностей, существующих в рамках данного обязательственного правоотношения.

Основным нормативно-правовым актом, регламентирующим институт ипотечного кредитования является Федеральный закон Российской Федерации от 16 июля 1998 года «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Несмотря на то, что институт ипотечного кредитования существует в России достаточно давно, вопросы данного гражданско-правового института является актуальными и по сей день, о чем свидетельствует тот факт, что в вышеуказанный федеральный закон постоянно вносятся редакции и дополнения. Несмотря на постоянное совершенствование института ипотечного кредитования, на данный момент, в законе прослеживается немало расхождений с другими законами и подзаконными актами.

Несмотря на назревшую в 90-е годы необходимость в специальном законе о залоге недвижимого имущества, его появление вызвало к жизни многочисленные дискуссии, а принятые за последующие годы иные

федеральные законы (например, ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», Земельный кодекс РФ) и подзаконные акты, регулирующие правоотношения, связанные с недвижимым имуществом, породили достаточно серьезные противоречия. Более того, целый ряд гражданско-правовых отношений остался нерешенным. Так например, законодательно недостаточно регламентировано такое значимое понятие как существенные условия договора ипотеки (залога недвижимости), закон перечисляет их, но не конкретизирует, что влечет за собой неточное описание предмета договора и как следствие этого - риск признания договора недействительным. На уровне федеральных законов отсутствует достаточное правовое регулирование внесения в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество записи об ипотеке, возникающей в силу закона. Немало споров между участниками ипотечного кредитования возникает и в процессе исполнения сторонами договора ипотеки (например, при осуществлении страхования, контроле за сохранностью предмета ипотеки и т.д.). Можно выделить множество других проблем, возникающих вследствие неточности действующего российского законодательства об ипотеке.

Кроме того, данная тема охватывает изучение возможности и определение путей решения наиболее острых проблем исходя из норм именно действующего законодательства, не перенося всю нагрузку на те правовые нормы, которые возможно будут приняты в будущем.

Наибольший интерес представляет исследование разновидностей недвижимого имущества, которые могут выступать полноценным предметом договора ипотеки. Не менее важен вопрос субъектного состава рассматриваемого договора, правовых недостатках механизма реализации прав и обязанностей в рамках обязательственного правоотношения, а также определении оснований и последствий признания договора ипотеки недействительным.

Цель и задачи. Целью квалифицированной работы является комплексный, аргументированный правовой анализ договора ипотеки (залога недвижимости) как договорной конструкции, выявление особенностей предмета договора, присущих ему признаков, специфики заключения и содержания договора ипотеки, а также разработка теоретически обоснованных рекомендаций, необходимых для совершенствования действующего законодательства и правоприменительной практики в данной области. В соответствии с указанной целью поставлены следующие задачи:

- провести анализ, охарактеризовать основы правового регулирования договора ипотеки и выявить их наиболее актуальные проблемы;
- определить доктринальное понятие договора ипотеки (залога недвижимости), его специфических признаков и видов;
- сформулировать четкое понятие предмета ипотеки (включая определение объектов недвижимого имущества, которые могут быть в него включены);
- исследовать институт недействительности договора ипотеки (залога недвижимости), выявить особенности оснований и последствий признания договора недействительным;
- охарактеризовать содержание договора ипотеки как совокупность конкретных прав и обязанностей сторон, их взаимодействие;
- выработать практические рекомендации по совершенствованию действующего законодательства об ипотеке (залоге недвижимости).

Предметом работы являются теоретические и практические проблемы, касающиеся правовой квалификации договора ипотеки (залога недвижимости), содержания договорной конструкции с точки зрения классических методов и принципов договорного права.

Объектом работы выступают гражданско-правовые нормы, регламентирующие договор ипотеки (залога недвижимости), и сложившаяся на их основе судебная практика. Кроме того анализируются последние

изменения в Закон об ипотеке, законопроекты о внесении соответствующих изменений в часть вторую ГК РФ и концепция реформирования гражданского законодательства, а также имеющаяся научная литература по исследуемому вопросу.

Методологической основой исследования являются как общие методы познания: анализ, синтез, индукция, дедукция, исторический подход, классификации, систематизации, так и специализированные методы познания: историко-правовой, формально-юридический, логический, сравнительно-правового анализа, системного анализа и метод доктринального анализа.

1 ПРАВОВАЯ КВАЛИФИКАЦИЯ ДОГОВОРА ИПОТЕКИ

1.1 Возникновение и развитие ипотеки как института гражданского права

В настоящее время вопрос ипотечного кредитования является одним из наиболее значимых проблем российского общества и законодательства. В действительности, урегулирование данной проблемы не представляется возможной без обращения к истории становления и формирования института ипотеки. Происхождение данной формы залога связывают с именами римских юристов. Вместе с тем еще более значимый вклад в ее развитие внесло западноевропейское право¹.

В России институт ипотечного кредитования развивался по-другому. Первоначально, предоставлением исполнительности заемщика служила его личность - существовал институт закупничества, при которой свобода лица была порукой кредитору².

В советский период развитие закона об ипотеке прослеживается в представленных нормативно-правовых актах:

В ст. 20 Гражданском кодексе РСФСР 1923 г. было указано, что земля является достоянием государства и не может быть предметом частного оборота. Владение землею допускается только на правах пользования³. В СССР такой инструмент как ипотечное кредитования был невозможен. В одном из советских изданий было дано следующее определение институту ипотечного кредитования: «ипотека- денежная ссуда, выдаваемая банками капиталистических стран под залог недвижимости, главным образом земли, построек, сооружений. В виде процентов они отдают банкам практически

¹ Глушаченко С. Б., Смирнова К. Е. Институт ипотеки в Древнем Риме // История государства и права. - 2018. - № 5. - С. 15 - 21.

² Максакова Е. А. Становление ипотечных кредитов в России // История государства и права. - 2018. - № 1. - С. 12-25

³Статья 904 Гражданский Кодекс РСФСР вступивший в действие 1 января 1923 // СУ РСФСР. - 1923.- № 71.

весь свой доход. Тяжелое экономическое положение вынуждает трудящихся крестьян залезать в долги,

2 декабря 1990 года был опубликован Федеральный закон N 395-1 «О банках и банковской деятельности», закрепляющий такие понятия как: кредитная организация - юридическое лицо, которое для извлечения прибыли как основной цели своей деятельности на основании специального разрешения (лицензии) Центрального банка Российской Федерации (Банка России) имеет право осуществлять банковские операции, предусмотренные настоящим Федеральным законом. Кредитная организация образуется на основе любой формы собственности как хозяйственное общество. Банк - кредитная организация, которая имеет исключительное право осуществлять в совокупности следующие банковские операции: привлечение во вклады денежных средств физических и юридических лиц, размещение указанных средств от своего имени и за свой счет на условиях возвратности, платности, срочности, открытие и ведение банковских счетов физических и юридических лиц¹.

В июне 1998 г. Государственная Дума 350 голосами (при необходимых по закону 300 голосах) преодолела вето Президента РФ, а 9 июля 1998г. это смог осуществить и Совет Федерации².

Принятие Закона об ипотеке является существенным вкладом в развитие правового регулирования гражданского оборота современной России, а также он является первым в истории России специальным законом, регулирующим систему отношений, возникающих в связи с залогом недвижимости.

Изучив историю возникновения и развития института ипотеки, можно сделать вывод, что основателями данного института являются римские и западноевропейские юристы. В России ипотека имеет свою историю. Первоначально обеспечением исполнительности должника служила его

¹Федеральный закон 2 декабря 1990 года №395-1 «О банках и банковской деятельности» // Собрание законодательства РФ. - 1996. - № 6. - Ст. 492.

²Пономарева Е. С. Правовое регулирование ипотеки // Молодой ученый. — 2017. — №44. — С. 135-137

личность - существовал институт закупничества, при которой свобода лица была порукой кредитору. В советский период предпринимались попытки по регулированию гражданско-правовых правоотношений, но в полной мере они воплотились лишь в конце 90-х годов, в Федеральном Законе РФ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», вступившем в силу с 16 июля 1998г.

1.2 Понятие договора ипотеки, его признаки и виды

Нынешнее законодательство не содержит «прямого» определения договора ипотеки, однако, изучив статью 334 Гражданского кодекса РФ можно сделать вывод, что ипотека - залог земельных участков, предприятий, зданий, сооружений, квартир и другого недвижимого имущества. Таким образом, ипотека - залог недвижимого имущества. Поскольку базисом дефиниции «ипотека» выступает «залог», рассмотрим его определение.

В силу залога кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит это имущество (залогодателя), за изъятиями, установленными законом³.

То есть, суть залога заключается в предоставлении кредитор-залогодержателю права на приоритетное (за некоторым исключением, установленным законом) удовлетворение своего требования за счет заложенного имущества.

Правоотношения, складывающиеся в связи с залогом недвижимого имущества, напрямую регулируются главой 23 Гражданского Кодекса РФ о залоге, Федеральным Законом от 16 июля 1998 года «Об ипотеке (залоге недвижимости)», Федеральным Законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее - Закон о государственной регистрации), ст.ст. 8, 22 Земельного кодекса РФ. Ипотека

может быть установлена на недвижимое имущество, которое принадлежит залогодателю на праве собственности, на праве хозяйственного ведения или оперативного управления¹.

Ипотечные договоры могут быть классифицированы как минимум по двум различным причинам: в соответствии с Законом об ипотеке и в зависимости от конкретного типа имущества, подлежащего ипотеке.

Законом об ипотеке установлено, по существу, два вида ипотеки:

- ипотека в силу закона;
- ипотека по договору.

Под ипотекой в силу закона понимается залог недвижимого имущества, возникающий на основании федерального закона. Согласно закону, при возникновении обстоятельств, изложенных в федеральном законе, положения о залоге по ипотечному договору применяются к ипотеке, если федеральный закон не предусматривает иное². По действующему гражданскому законодательству РФ ипотека в силу закона всегда возникает при передаче недвижимого имущества по договору ренты, а также по договору пожизненного содержания с иждивением. Кроме того, ипотека в силу закона может возникать в следующих случаях:

- в случае приобретения недвижимого имущества в кредит, в том числе с условием рассрочки платежа;
- в случае приобретения жилого дома или квартиры за счет кредита банка.

Ипотека в силу закона также возникает, когда недвижимое имущество, являющееся предметом залога в соответствии с договором ипотечного кредитования принудительно изымается государством у владельца, а последнему предоставляется эквивалентное имущество.³

¹Статья 6 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (ред. от 02.08.2019 // Собрание законодательства РФ. - 1998. - № 29. – Ст. 29.

²Статья 1 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (ред. от 02.08.2019) // Собрание законодательства РФ. - 1998. - № 29. – Ст. 29.

³Статья 4 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (ред. от 02.08.2019) // Собрание законодательства РФ. - 1998. - № 29. – Ст. 29.

Ипотека по договору - залог недвижимого имущества, возникающий на основании договора, заключенного между сторонами с соблюдением общих правил Гражданского кодекса РФ о заключении договоров, а также положений Федерального Закона об ипотеке¹. В соответствии с ипотечным договором одна сторона - кредитор, являющийся кредитором обязательства, обеспеченного ипотекой, имеет право удовлетворить свои денежные требования к должнику, вытекающие из этого обязательства, из стоимости имущества, обремененного закладной другой стороны - залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными федеральным законом. Залогодателем может быть сам должник по обязательству, обеспеченному ипотекой, или лицо, не участвующее в этом обязательстве (третье лицо). Имущество, на которое установлена ипотека, остается у залогодателя в его владении и пользовании².

Указанные изъятия установлены Федеральным законом от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве». В соответствии со ст. 69 вышеуказанного закона «на заложенное имущество может быть обращено взыскание при недостаточности у должника денежных средств. Взыскание обращается на иное имущество, принадлежащее ему на праве собственности, хозяйственного ведения и (или) оперативного управления, за исключением имущества, изъятого из оборота, и имущества, на которое в соответствии с федеральным законом не может быть обращено взыскание, независимо от того, где и в чем фактическое владении и (или) пользовании оно находится³.

При этом залогодержатель, оставивший за собой заложенное имущество, обязан удовлетворить требования кредиторов, извлекающих

¹ Статья 8 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (ред. от 02.08.2019) // Собрание законодательства РФ. - 1998. - № 29. – Ст. 29.

² Статья 1 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (ред. от 02.08.2019) // Собрание законодательства РФ. - 1998. - № 29. – Ст. 29.

³Статья 69 Федеральный закон от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (ред. от 02.12.2019) // Собрание законодательства РФ. – 2007. - № 48. – Ст. 3591.

выгоду из его требования, в отношении стоимости заложенного имущества на сумму, не превышающую стоимость этого имущества.

Нормой статьи 79 Закона об исполнительном производстве установлено «Имущество, на которое не может быть обращено взыскание».

Заметим, что правоотношение по ипотечному договору является акцессорным, то есть дополнительным, и существует лишь совместно с каким-либо другим правоотношением. Также, следует подчеркнуть, что прекращение ипотечного договора не приводит к прекращению основного правоотношения.

Согласно ст. 2 Закона, ипотека может быть установлена в обеспечение обязательства по кредитному договору, по договору займа или иного обязательства, в том числе обязательства, основанного на купле-продаже, аренде, подряде, другом договоре, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Договор об ипотеке может выступать средством обеспечения сразу нескольких договорных обязательств. Приведем пример из практики:

«Банк ВТБ (открытое акционерное общество) заключил с ОАО «Абсолют» кредитное соглашение № 756000-08/09-КС от 25.02.2016г. В обеспечение кредитных обязательств заключен Договор об ипотеке (залог недвижимости) № 756000-08/09-ДИ от 25.02.2016г., по которому залогодатель ООО «Абсолют- плюс» предоставило в залог нежилое здание и земельный участок, расположенный под этим зданием. Позже 16.03.2016г. ОАО «Абсолют» заключило еще одно кредитное соглашение № 756000-15/09-КС и в обеспечение кредитных своих обязательств предложило в залог (ипотеку) уже заложенное по предыдущему кредитному соглашению нежилое здание (с земельным участком). ОАО Банк ВТБ, учитывая, что залоговой стоимости недвижимого имущества достаточно для обеспечения обоих кредитных обязательств заемщика, приняло решение о заключении с ООО «Абсолют- плюс» договора об ипотеки того же нежилого здания с земельным участком в качестве последующего (повторного) залога. Договор

об ипотеке был заключен и зарегистрирован в установленном законом порядке».

Вышеприведенная «структура сделки» не является нарушением действующего законодательства, так как в соответствии с п. 2 ст. 1 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых не противоречащих законодательству условий договора¹. В силу п. 2 ст. 49 ГК РФ юридическое лицо может быть ограничено в правах лишь в случаях и в порядке, предусмотренных законом². Помимо этого, Закон об ипотеке не имеет никаких запретов на утверждение ипотеки в обеспечение нескольких обязательств, заключённых одним договором о залоге.

Таким образом, договор об ипотеке может быть независимым, т.е. отдельным по отношению к договору, согласно которому возникает обеспечиваемое залогом обязательство. Вместе с тем, соответствующее положение об ипотеке, как средство обеспечения обязательств может входить и в основной договор.

Особенности ипотечного договора. При характеристике ипотечного договора нет необходимости иметь дело с общими и многими другими признаками, содержащимися в договоре, и говорить о возмездии или свободном, фактическом или согласованном характере договора. Мы выявляем признаки, которые наиболее четко определяют различия между договором об ипотеке и другими типами договоров. Эти различия в основном связаны с тем, что договор об ипотеке включен в систему договоров залога и является ее вариантом. С этой позиции мы представляем основные особенности ипотечного договора.

Зависимость договора ипотеки от основного обязательства. Этот признак связан с такими понятиями как изменение и прекращение договора

¹ Статья 1 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 №51-ФЗ (ред. от 16.12.2019) // Собрание законодательства РФ. - 1994. - № 32. - Ст. 3301.

²Статья 49 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 №51-ФЗ (ред. от 16.12.2019) // Собрание законодательства РФ. - 1994. - № 32. - Ст. 3301.

ипотеки. Наличие у договора данного признака связано с тем, что данный договор является способом обеспечения обязательства.

Признак (право) преимущественного удовлетворения требований кредитора. Как показывает анализ законодательства, право преимущественного удовлетворения требования залогодержателя перед другими кредиторами имеет ограничения. Так, норма статьи 64 Гражданского Кодекса РФ определяет, что при ликвидации юридического лица после оплаты всех расходов, необходимых при процессе ликвидации, требования его кредиторов удовлетворяются в следующей очередности:

- в первую очередь удовлетворяются требования граждан, перед которыми ликвидируемое юридическое лицо несет ответственность за причинение вреда жизни или здоровью, путем капитализации соответствующих повременных платежей, о компенсации сверх возмещения вреда, причиненного вследствие разрушения, повреждения объекта капитального строительства, нарушения требований безопасности при строительстве объекта капитального строительства, требований к обеспечению безопасной эксплуатации здания, сооружения;

- следующими производятся выплаты выходного пособия (установленные в соответствии с трудовым законодательством Российской Федерации) и выплата заработной платы сотрудникам, работающим в ликвидируемой организации по трудовому договору, и выплата вознаграждений авторам результатов интеллектуальной деятельности;

- в третью очередь производятся расчеты по обязательным платежам в бюджет и во внебюджетные фонды;

- в четвертую очередь производятся расчеты с другими кредиторами.¹

Исходя из изложенного, предлагается понятие договора ипотеки, включающим в себя:

¹Статья 64 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 №51-ФЗ (ред. от 16.12.2019) // Собрание законодательства РФ. - 1994. - № 32. - Ст. 3301.

- указание на особый характер договора ипотеки, выступающим в качестве способа обеспечения исполнения обязательств, является производным от основного договора

-указание на факт неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обязательств как основания реализации требований залогодержателя, так как данный признак является одним из наиболее важных, характеризующих договор ипотеки;

-указание на право следования, которое, по мнению ученого А. А. Вишневого, означает, что «право как бы следует за вещью. Где бы ни находился предмет залога, в чьей бы собственности он ни находился, он будет предметом залога до прекращения основного обязательства»¹.

Анализ содержания ст. 1 Федерального закона РФ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», позволяет определить, что в отношении недвижимого имущества речь идет о двух моментах, отстоящих друг от друга во времени:

а) во-первых, дата составления договора, когда имущество находится в собственности (или принадлежит на ином праве) залогодателя;

б) во-вторых, момент обращения взыскания на заложенную недвижимость. Однако в данный период есть вероятность нахождения собственности у залогодателя и у иного гражданина, который приобрёл эту недвижимость. Помимо этого, в силу права следования держатель имеет право направить взыскание на заложенную недвижимость, вне зависимости от того, у кого и на каком праве оно пребывает.

Подводя итог данного параграфа, можно предложить следующее теоретическое понятие договора ипотеки.

Договор ипотеки (залога недвижимости) - это соглашение сторон (являющееся способом обеспечения основного обязательства), по которому одна сторона - залогодержатель (кредитор по основному обязательству, обеспеченному ипотекой) имеет право в случае неисполнения или

¹ Вишневский А.А. Залоговое право. Учебное и практическое пособие. – М.: Издательство «БЕК», 1995. – С.5.

ненадлежащего исполнения основного обязательства, а также в иных случаях, предусмотренных федеральным законом, получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по основному обязательству из стоимости заранее определенного заложенного недвижимого имущества другой стороны - залогодателя, преимущественно перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными законом, независимо от того, у кого и на каком праве будет находиться недвижимое имущество на момент обращения взыскания.

Необходимо отметить, что даже в самом названии Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» практически приравняются значения ипотека и залог недвижимости, поэтому следует под ипотекой понимать залог именно недвижимости.

2 СОДЕРЖАНИЕ ДОГОВОРА ИПОТЕКИ

Прежде чем приступить к изучению вопроса о содержании договора ипотеки, необходимо отметить следующее. В правовой доктрине нет единого толкования понятия «содержание договора». Некоторые авторы, например, А.А. Лупу, И.Ю. Оськина, считают, что «содержание - это то, что должно быть в договоре (предмет, оценка предмета, обеспеченное обязательство)». Другие цивилисты утверждают позицию, согласно которой содержание договора в юридической литературе обычно относится к общему кругу прав и обязанностей, выполняемых (исполняемых) сторонами договора, как предусмотренных договором, так и установленных императивными нормами договора. закон.

Научно-практическое исследование всех групп гражданско-правовых договоров, проводимых данными известными правоведом в рамках курса «Договорное право», выстроено с точки зрения анализа договоров-правоотношений, соответственно, содержание договоров - конкретные права и обязанности сторон. Когда речь идет о содержании договора как правоотношения, то имеется ввиду само обязательство, в силу которого одно лицо обязано совершить в пользу другого лица определенное действие либо воздержаться от определенного действия.

2.1 Права и обязанности сторон по договору ипотеки, их взаимодействие

В целях точного определения правового статуса сторон ипотечного обязательства, необходимо изучить права и обязанности залогодателя и залогодержателя.

Правовой статус залогодателя.

Залогодатель обязан:

- оформлять страхование заложенного имущества в размере его полной стоимости;

- в случае возникновения угрозы утраты или повреждения недвижимого имущества, незамедлительно сообщать об этом залогодержателя¹;

- сообщать каждому последующему залогодержателю сведения обо всех предшествующих залогах данного имущества и отвечать за убытки, причиненные залогодержателям невыполнением этой обязанности²;

- залогодатель несет риск случайной гибели или случайного повреждения заложенного имущества, если иное не предусмотрено договором о залоге³;

- в случае предъявления требований о признании прав собственности или других прав на заложенное имущество другими лицами, об их аресте (возврате) или обременении указанного имущества или других требованиях, удовлетворение которых может привести к обесценению или порче этого имущества, Ипотечные кредиторы Немедленно сообщите держателю ипотеки, если они знают об этом. Если против залогодержателя предъявляется требование в суде, в арбитражном суде или в арбитражном суде, он должен привлечь такого залогодержателя к рассмотрению дела.⁴;

- пункт 2 ст. 33 Закона предписывает, что в указанных выше случаях залогодатель должен использовать соответствующие обстоятельствам способы защиты своих прав на заложенное имущество, предусмотренные статьей 12 Гражданского кодекса Российской Федерации. Если залогодатель отказался от защиты своих прав на заложенное имущество или не осуществляет ее, залогодержатель вправе использовать эти способы

¹ Статья 343 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 №51-ФЗ (ред. от 16.12.2019) // Собрание законодательства РФ. - 1994. - № 32. - Ст. 3301.

² Статья 342 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 №51-ФЗ (ред. от 16.12.2019) // Собрание законодательства РФ. - 1994. - № 32. - Ст. 3301.

³ Статья 334 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 №51-ФЗ (ред. от 16.12.2019) // Собрание законодательства РФ. - 1994. - № 32. - Ст. 3301.

⁴ Статья 33 п.1 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (ред. от 02.08.2019) // Собрание законодательства РФ. - 1998. - № 29. – Ст. 29.

защиты от имени залогодателя без специальной доверенности и потребовать от залогодателя возмещения понесенных в связи с этим необходимых расходов¹.

- законодательно закреплена обязанность залогодателя сообщать каждому будущему контрагенту обо всех предшествующих залогах, а также существо, размер и срок обеспеченных этими ипотеками;

- залогодатель, заключив последующий договор об ипотеке, должен незамедлительно уведомить об этом залогодержателей по предыдущим ипотекам².

За залогодателем законодательно закреплены следующие права:

- использовать предмет залога в соответствии с его назначением, в том числе извлекать из него плоды и доходы, если иное не предусмотрено договором и не вытекает из существа залога;

- продать предмет залога, передать его другому лицу в аренду или бесплатно или иным образом распоряжаться им только с согласия залогодержателя, если иное не предусмотрено законом или договором и не вытекает из характера залога;

- завещать заложенное имущество³. Условия договора об ипотеке или иного соглашения, ограничивающие это право залогодателя, ничтожны;

- если иное не предусмотрено федеральным законом или договором об ипотеке, залогодатель вправе без согласия залогодержателя сдавать заложенное имущество в аренду, передавать его во временное безвозмездное пользование и по соглашению с другим лицом предоставлять последнему право ограниченного пользования этим имуществом (сервитут) при условиях, что:

¹ Статья 33 п.2 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (ред. от 02.08.2019) // Собрание законодательства РФ. - 1998. - № 29. – Ст. 29.

² Статья 44 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (ред. от 02.08.2019) // Собрание законодательства РФ. - 1998. - № 29. – Ст. 29.

³ Статья 346 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 №51-ФЗ (ред. от 16.12.2019) // Собрание законодательства РФ. - 1994. - № 32. - Ст. 3301.

- а) период, в течение которого имущество становится доступным, не превышает срока действия обязательства, обеспеченного залогом;
- б) имущество передается для использования в целях, совместимых с объектом имущества¹.

Правовой статус залогодержателя.

Залогодержатель обязан:

- залогодержатель, которому передано имущество, обязан, если законом или договором не предусмотрено иное, застраховать за счет залогодержателя полную стоимость имущества от риска утраты и повреждения, а если полная стоимость имущества превышает сумму требования, обеспеченного залогом, - не меньше требований;

- держатель залога, которому было передано имущество, проинструктирован, если иное не предусмотрено законом или договором, принять необходимые меры для обеспечения безопасности совершенного имущества, а также для защиты его от вторжения третьих лиц;

- немедленно уведомлять другую сторону о возникновении угрозы утраты или повреждения заложенного имущества;

- до обращения взыскания на имущество, залог которого гарантировал кредиты по предыдущим и последующим залоговым, залог, который намеревается представить свои требования о взыскании, должен письменно уведомить залог в силу другого соглашения об ипотеке с тем же свойство;

- после приобретения заложенного недвижимого имущества на основании как минимум двух ипотечных договоров залогодержатель должен предоставить в суд, в который была подана соответствующая претензия, доказательство обязательства письменно уведомить кредитора о другом ипотечном договоре о том же имуществе, которое он намеревается представить для удовлетворения своих требований.

Залогодержатель имеет право:

¹ Статья 40 п. 1 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (ред. от 02.08.2019) // Собрание законодательства РФ. - 1998. - № 29. - Ст. 29.

- проверять по документам и фактически наличие, количество, состояние и условия хранения заложенного имущества, находящегося у другой стороны, не создавая при этом неоправданных помех для правомерного использования заложенного имущества¹.

- требовать от залогодателя принятия мер, необходимых для сохранения предмета залога;

- требовать от любого лица прекращения посягательств на предмет залога, если это угрожает утратой или повреждением его;

- потребовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства, а если его требование не будет выполнено, то обратиться взыскание на предмет залога в случаях:

- а) нарушения залогодателем правил о последующем залоге;
- б) невыполнения залогодателем обязанностей;
- в) нарушения залогодателем правил о распоряжении заложенным имуществом.

Российским законодательством залогодержателем закреплено право изъять предмет залога из незаконного пользования третьим лицом. Данному праву корреспондирует п. 3 ст. 33 Закона об ипотеке, предоставляющий залогодержателю право, действуя от своего имени, истребовать заложенное по договору об ипотеке имущество из чужого незаконного владения в соответствии со ст. 301-303 ГК РФ для передачи его во владение залогодателя².

Если залогодатель отказывается защищать свои права на заложенное имущество или не использует ее, ипотека имеет право использовать эти методы защиты от имени залогодержателя без специального разрешения и просить залогодержателя возместить необходимые расходы³.

¹ Статья 343 п. 2 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 №51-ФЗ (ред. от 16.12.2019) // Собрание законодательства РФ. - 1994. - № 32. - Ст. 3301.

² Статья 33 п. 3 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (ред. от 02.08.2019) // Собрание законодательства РФ. - 1998. - № 29. – Ст. 29.

³ Статья 33 п. 2 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (ред. от 02.08.2019) // Собрание законодательства РФ. - 1998. - № 29. – Ст. 29.

Поскольку залогодатель обязан информировать каждого будущего контрагента обо всех предыдущих ипотечных кредитах, а также о характере, размере и сроке обязательств, гарантированных этими ипотечными кредитами, в случае несоблюдения этих По условиям, залогодержатель вправе потребовать расторжения договора и возмещения понесенных убытков. Ипотечник имеет право требовать от залогодержателя предоставления информации о последующей ипотеке¹.

После заключения последующего ипотечного договора изменение предыдущего договора с предоставлением новых требований предыдущим ипотечным кредитором или увеличение объема дебиторской задолженности, уже обеспеченной по этому договору, допускается только с согласия последующего ипотечного кредитора².

Залогодержатель по предшествующему договору об ипотеке обладает правом преимущественного удовлетворения своих требований.

Если залогодержатель оценивает (продает, изменяет, передает, вносит в качестве капитала имущество юридического лица и т. д.) предмет залога без согласия залогодержателя, то залогодержатель вправе требовать по своему выбору:

а) признания сделки об отчуждении заложенного имущества недействительной и применения последствий, предусмотренных ст. 167 ГК РФ;

б) досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства и обращения взыскания на заложенное имущество независимо от того, кому оно принадлежит.

Залогодержатель вправе обратиться взыскание на имущество, заложенное по договору об ипотеке, для удовлетворения за счет этого имущества своих требований, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением

¹ Статья 44 п. 2 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (ред. от 02.08.2019) // Собрание законодательства РФ. - 1998. - № 29. – Ст. 29.

² Статья 44 п. 3 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (ред. от 02.08.2019) // Собрание законодательства РФ. - 1998. - № 29. – Ст. 29.

обеспеченного ипотекой обязательства должником, в отношении которого введены процедуры, применяемые в деле о банкротстве. При расхождении условий договора об ипотеке и условий обеспеченного ипотекой обязательства в отношении требований, которые могут быть удовлетворены путем обращения взыскания на заложенное имущество, предпочтение отдается условиям договора об ипотеке.

В случаях, предусмотренных настоящей статьей, статьями 12, 35, 39, 41, 46 и 72 настоящего Федерального закона либо другим федеральным законом, залогодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства, а при невыполнении этого требования - обращения взыскания на заложенное имущество независимо от надлежащего либо ненадлежащего исполнения обеспечиваемого ипотекой обязательства¹.

Ипотека предусматривает, что земля, недвижимое имущество, составляющие предмет залога, остаются у залогодателя или третьего лица. При этом залогодатель сохраняет право использовать это имущество в соответствии с его назначением². Он самостоятельно распоряжается полученными от использования предмета ипотеки плодами, продукцией и доходами, получает прибыль. Данному праву залогодателя корреспондируют обязанности залогодателя по сохранению предмета ипотеки и его содержанию, установленные ст. 30 ФЗ «Об ипотеке». Если договором не установлено иное, залогодатель обязан поддерживать имущество, заложенное по договору об ипотеке, в исправном состоянии и нести расходы на содержание этого имущества до прекращения ипотеки. Залогодатель также обязан производить текущий и капитальный ремонт заложенного имущества в сроки, установленные федеральным законом, иными правовыми актами РФ или в предусмотренном ими порядке, а если такие сроки не

¹ Статья 50 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (ред. от 02.08.2019) // Собрание законодательства РФ. - 1998. - № 29. - Ст. 29.

² Статья 29 п.1 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (ред. от 02.08.2019) // Собрание законодательства РФ. - 1998. - № 29. - Ст. 29.

установлены - в разумные сроки¹. Страхование имущества, заложенного по договору об ипотеке, осуществляется, согласно п. 1 ст. 31 ФЗ «Об ипотеке», в соответствии с условиями этого договора. Эта формулировка, по-видимому, указывает на то, что процедура страхования недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки, является обязательным условием ипотечного договора. Федеральный закон об ипотеке предусматривает, что при отсутствии каких-либо других условий страхования заложенного имущества в договоре об ипотеке должник обязан застраховать это имущество за свой счет от риска утраты и повреждения, а также от наличия полной суммы залога. имущество превышает стоимость облигации с ипотечным покрытием, не менее стоимости облигации. В случае страхового случая владелец залогового удержания имеет право удовлетворить свое требование по ипотечному обязательству непосредственно из страхового требования о потере или повреждении заложенного имущества независимо от того, какое пособие застраховано. Это требование подлежит удовлетворению в первую очередь перед лицом требований других ипотечных кредиторов и застрахованных лиц, за исключением случаев, установленных федеральным законом. Залогодержатель лишается права на удовлетворение своего требования из страхового возмещения, если утрата или повреждение имущества произошли по причинам, за которые он отвечает².

Так, чтобы держатель залога не нес ответственности за случайную потерю или повреждение заложенного товара, он не должен удерживать предмет залога. Кроме того, он не должен предпринимать никаких действий в отношении предмета залога, удерживаемого лицом, предоставляющим право. Например, он не должен давать залогодателю письменные инструкции о том, как лучше всего использовать предмет залога. Кроме того,

¹ Статья 30 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (ред. от 02.08.2019) // Собрание законодательства РФ. - 1998. - № 29. – Ст. 29.

²Статья 31 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (ред. от 02.08.2019) // Собрание законодательства РФ. - 1998. - № 29. – Ст. 29.

«выполнение действий» может означать выполнение ремонтных работ работниками залогодержателя. В этой связи следует также напомнить, что отсутствие вины доказывается лицом, нарушившим свои обязательства¹. Поэтому при определенных обстоятельствах залогодержатель может и не доказать отсутствие своей вины. Залогодержатель отвечает за утрату предмета залога в размере его рыночной стоимости, а за его повреждение в размере суммы, на которую эта стоимость понизилась, независимо от суммы, в которую был оценен предмет залога по договору залога².

Статья 32 ФЗ «Об ипотеке» предусматривает обязанность ипотечного залогодателя принимать меры, установленные федеральным законом, иными правовыми актами Российской Федерации (пункты 3 ст. 3 ГК РФ) и договором об ипотеке, а если они не установлены - необходимые меры, соответствующие обычно предъявляемым требованиям для обеспечения сохранности заложенного имущества, в том числе для защиты его от посягательств третьих лиц, огня, стихийных бедствий. Используя термин «посягательства третьих лиц», законодатель, представляется, упускает, что посягательство - это только лишь преступное деяние (согласно УК РФ). Кроме того, материальный ущерб может быть вызван не только вмешательством, но и случайным стечением обстоятельств и не только действиями третьих лиц, но и, например, действиями работников залогодержателя.

Определение последующей ипотеки, установленное п. 1 ст. 43 ФЗ «Об ипотеке», соотносится с правилами о последующем залоге, сформулированными в пунктах 1 - 3 ст. 342 ГК РФ. Так, имущество, заложенное по договору об ипотеке в обеспечение исполнения одного обязательства (предшествующая ипотека), может быть предоставлено в залог

¹ Статья 401 п.2 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 №51-ФЗ (ред. от 16.12.2019) // Собрание законодательства РФ. - 1994. - № 32. - Ст. 3301.

² Статья 344 п.2 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 №51-ФЗ (ред. от 16.12.2019) // Собрание законодательства РФ. - 1994. - № 32. - Ст. 3301.

в обеспечение исполнения другого обязательства того же или иного должника тому же или иному залогодержателю (последующая ипотека)¹.

Если предыдущее кредитное соглашение устанавливает условия, на которых может быть заключено последующее кредитное соглашение, оно должно быть заключено в соответствии с этими условиями (пункт 2 статьи 43 Федерального закона об ипотеке). Если предыдущее соглашение будет расторгнуто с нарушением этих условий, требования залогодержателя к следующему соглашению будут выполнены в той степени, в какой это возможно в соответствии с условиями предыдущего ипотечного соглашения. Конечно, не каждый согласен быть частью кредитного договора, объектом которого является уже заложенное имущество. Соответственно, закон требует, чтобы посредник информировал каждого будущего контрагента обо всех предыдущих обязательствах, а также о характере, сумме и сроке обязательств, обеспеченных такими закладными².

Если залогодатель этого не сделает, то залогодержатель по последующему договору будет вправе потребовать расторжения договора и возмещения причиненных убытков.

Залогодатель также, заключив последующий договор об ипотеке, должен незамедлительно уведомить об этом залогодержателей по последующим ипотекам. Те, в свою очередь, имеют право потребовать от залогодателя сообщить им сведения о последующей ипотеке.

Как предшествующим, так и последующим залогодержателям необходимо при заключении договоров об ипотеке принимать во внимание, что после заключения последующего договора об ипотеке изменение предшествующего договора, влекущее обеспечение новых требований предшествующего залогодержателя или увеличение объема требований, уже

¹ Статья 43 п. 1 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (ред. от 02.08.2019) // Собрание законодательства РФ. - 1998. - № 29. – Ст. 29.

² Статья 43 п. 2 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (ред. от 02.08.2019) // Собрание законодательства РФ. - 1998. - № 29. – Ст. 29.

обеспеченных по этому договору, допускается лишь с согласия залогодержателя по последующему договору¹.

В случае обращения взыскания на заложенное имущество по требованиям, обеспеченным последующей ипотекой, одновременно может быть потребовано досрочное исполнение обеспеченного ипотекой обязательства и обращено взыскание на это имущество и по требованиям, обеспеченным предшествующей ипотекой, срок предъявления которых к взысканию еще не наступил. Если залогодержатель по предшествующему договору об ипотеке не воспользовался этим правом, имущество, на которое обращено взыскание по требованиям, обеспеченным последующей ипотекой, переходит к его приобретателю обремененное предшествующей ипотекой.

В случае обращения взыскания на заложенное имущество по требованиям, обеспеченным предшествующей ипотекой, допускается одновременное обращение взыскания на это имущество и по требованиям, обеспеченным последующей ипотекой, срок предъявления которых к взысканию еще не наступил. Требования, обеспеченные последующей ипотекой, не подлежат досрочному удовлетворению, если для удовлетворения требований, обеспеченных предшествующей ипотекой, достаточно обращения взыскания на часть заложенного имущества. До обращения взыскания на имущество, залогом которого обеспечены требования по предшествующей и последующей ипотекам, залогодержатель, намеренный предъявить свои требования к взысканию, обязан в письменной форме уведомить об этом залогодержателя по другому договору об ипотеке того же имущества.

Если залогодержателем по предшествующей и последующей ипотекам является одно и то же лицо. В этом случае требования, обеспеченные каждой из ипотек, удовлетворяются в порядке очередности, соответствующей срокам

¹ Статья 44 п.3 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (ред. от 02.08.2019) // Собрание законодательства РФ. - 1998. - № 29. – Ст. 29.

исполнения соответствующих обязательств, если федеральным законом или соглашением сторон не предусмотрено иное¹.

Федеральный закон «Об ипотеке» допускает, что последующее обязательство может быть принято только должником или залогодателем - одна треть основного обязательства. Это право объясняется тем фактом, что при предоставлении кредита под залог кредиторы теряют часть своего капитала, что ограничивает их способность участвовать в гражданском обороте. В связи с этим, залогодержатель имеет право сделать последующую пешку под свою ответственность за принадлежащую ему вещь (например, передать ее в ломбард). В этих случаях залогодержатель несет ответственность за ущерб, причиненный залогодателю перед залогом, который не может превышать срок первого залога. Последующее обязательство владельца представляет собой новое обязательство, основанное на праве на что-то другое.

Залогодатель вправе завещать заложенное имущество. Условия договора об ипотеке или иного соглашения, ограничивающие это право залогодателя, ничтожны².

Закон устанавливает отдельный режим сохранения ипотеки при передаче прав на заложенное имущество другому лицу. Законодательно, лицо, которое приобрело имущество, заложенное по ипотечному договору в результате его отчуждения или универсального правопреемства, в том числе в результате реорганизации юридического лица или по наследству, становится залогодателем и несет все обязательства последнего по ипотечному договору, в том числе те, которые не были надлежащим образом оформлены первоначальным залогодателем. Новый залогодатель может быть освобожден от любой из этих обязанностей только по согласованию с залогодержателем. Такое соглашение не является необходимым для

¹ Статья 46 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (ред. от 02.08.2019) // Собрание законодательства РФ. - 1998. - № 29. – Ст. 29.

² Статья 37 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (ред. от 02.08.2019) // Собрание законодательства РФ. - 1998. - № 29. – Ст. 29.

последующих покупателей ипотеки, если оно не нотариально заверено и правила, предусмотренные ст. 15 Закона «Об ипотеке». В этом случае необходимо учитывать приложения к ипотеке, расширяя право залогодержателя на нее. Если имущество, заложенное по договору об ипотеке, было передано нескольким лицам по вышеупомянутым причинам, каждый из правопреемников первоначального залогодержателя несет последствия, вытекающие из ипотечных отношений несоблюдения обязательства, гарантированного ипотекой, пропорционально часть заложенного имущества передана ему. Когда объект ипотеки неделим или по другим причинам становится общей собственностью правопреемников залогодержателя, правопреемники становятся совместными залогодержателями¹. Данная норма законодательно закреплена в пункте 2 статьи 353 ГК РФ. Наряду с этим в соответствии с п. 3 ст. 38 Закона «Об ипотеке» залог имущества по договору об ипотеке сохраняет силу независимо от того, были ли при переходе этого имущества к другим лицам нарушены какие-либо установленные для такого перехода правила, что свидетельствует о приоритете исполнения обязательств в залоговых правоотношениях. Самые жесткие правила установлены на случай, когда залогодержатель отчуждает (продает, меняет, дарит, вносит в качестве капитала в имущество юридического лица и т.п.) предмет залога без согласия залогодержателя. В такой ситуации залогодержатель вправе по своему выбору потребовать:

- признания сделки об отчуждении заложенного имущества недействительной и применения последствий, предусмотренных ст. 167 ГК РФ;

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

¹ Статья 38 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (ред. от 02.08.2019) // Собрание законодательства РФ. - 1998. - № 29. – Ст. 29.

В последнем случае, если доказано, что приобретатель имущества, заложенного по договору об ипотеке, в момент его приобретения знал или должен был знать о том, что имущество отчуждается с нарушением правил об отчуждении заложенного имущества, такой приобретатель несет в пределах стоимости указанного имущества ответственность за неисполнение обеспеченного ипотекой обязательства солидарно с должником по этому обязательству. Если заложенное имущество отчуждено с нарушением указанных правил залогодержателем, не являющимся должником по обеспеченному ипотекой обязательству, солидарную с этим должником ответственность несут как приобретатель имущества, так и прежний залогодатель.

Исходя из принципа гражданского законодательства о равенстве участников гражданского оборота, закон предоставляет определенные права не только залогодержателю, но и залогодателю. Если иное не предусмотрено Законом «Об ипотеке» и договором, залогодатель вправе без согласия залогодержателя сдавать заложенное имущество в аренду, передавать его во временное безвозмездное пользование и по соглашению с последним предоставлять последнему право ограниченного пользования этим имуществом (сервитут) при условиях, что:

- срок, на который имущество предоставляется в пользование, не превышает срока, обеспеченного ипотекой обязательства;

- имущество предоставляется в пользование для целей, соответствующих назначению имущества ¹.

Когда ипотечное имущество сдано в аренду, арендодатель является одновременно владельцем этого имущества и его ипотекой, соответственно, получая доход от заложенного имущества, находящегося в его распоряжении. Никаких особых отношений между арендатором и залогом не возникает. Каждый связан только с владельцем определенного имущества

¹ Статья 40 п. 1 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (ред. от 02.08.2019) // Собрание законодательства РФ. - 1998. - № 29. – Ст. 29.

(ипотека - например, ипотека, арендатор - и арендодатель) и имеет право требовать, и имеет обязательства по договору с владельцем имущества.

Статья 50 ФЗ «Об ипотеке» содержит основания обращения взыскания на заложенное имущество. Ипотечный заемщик имеет право исключить имущество, заложенное по ипотечному договору, для удовлетворения своих требований за счет этого имущества на основании неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, обеспеченного ипотекой, в частности полной или частичной неуплаты или досрочное погашение суммы долга, если иное не предусмотрено договором. Ипотечный заемщик имеет право исключить активы, заложенные по ипотечному договору, для удовлетворения за счет этих активов требований, изложенных в настоящем пункте, которые вызваны неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства, обеспеченного должником посредством ипотеки, для которого процедуры, используемые в случае банкротства были введены. В случаях, предусмотренных статьями 12, 35, 39, 41, 46 и 72 Федерального закона «Об ипотеке» либо другим федеральным законом, залогодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства, а при невыполнении этого требования - обращения взыскания на заложенное имущество независимо от надлежащего либо ненадлежащего исполнения обеспечиваемого ипотекой обязательства. Таким образом, еще раз подтверждается абсолютное право залогодержателя получить первоочередное удовлетворение по исполнению ипотечного обязательства.

При обращении взыскания на имущество, заложенное по двум или более договорам об ипотеке, залогодержатель должен представить в суд, в который предъявляется соответствующий иск, доказательства исполнения обязанности по уведомлению в письменной форме залогодержателя по другому договору об ипотеке того же имущества о намерении предъявить свои требования к взысканию.

Если из материалов дела об обращении взыскания на заложенное имущество видно, что ипотека была или должна была быть осуществлена с

согласия другого лица или органа, суд, в который предъявлен иск об обращении взыскания, уведомляет об этом соответствующее лицо или орган и представляет ему возможность участвовать в данном деле ¹.

Лица, имеющие основанное на законе или договоре право пользования заложенным имуществом (арендаторы, наниматели, члены семьи собственника жилого помещения и другие лица) или вещное право на это имущество (сервитут, право пожизненного пользования и другие права), вправе участвовать в рассмотрении дела об обращении взыскания на заложенное имущество.

Таков перечень мер по защите интересов других залогодателей, отсутствующего залогодателя и других лиц, содержащийся в ст. 53 ФЗ «Об ипотеке». В данном случае идет речь о чисто процессуальных вопросах. Тем не менее этого недостаточно для защиты интересов всех субъектов ипотечных правоотношений, которых может быть достаточное количество. Статья 53 не отвечает на главные вопросы: кто, когда, как и в каком объеме должен взыскивать свое требование, другими словами, обращать взыскание на имущество, заложенное по двум и более договорам? Вариантов может быть не менее трех: обязательство исполнено залогодателем частично, не исполнено, исполнено.

Общим правилом в российском законодательстве о залоге является, по требованиям залогодержателя и по решению суда, обращение взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке. Исключение составляют основания, содержащиеся в ст. 55 ФЗ «Об ипотеке».

В действительности ст. 55 ФЗ «Об ипотеке» предусматривает, что удовлетворение требований залогодержателя за счет имущества, заложенного по договору об ипотеке, без обращения в суд допускается на основании нотариально удостоверенного соглашения между залогодержателем и залогодателем, заключенного после возникновения

¹ Статья 53 п.2 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (ред. от 02.08.2019) // Собрание законодательства РФ. - 1998. - № 29. – Ст. 29.

оснований для обращения взыскания на предмет ипотеки. Соглашение об удовлетворении требований залогодержателя по последующему договору об ипотеке действительно, если оно заключено с участием залогодержателей по предшествующим договорам об ипотеке.

Удовлетворение требований в вышеуказанном порядке не допускается в следующих случаях:

- а) предметом ипотечного кредитования выступает жилое помещение, принадлежащее физическому лицу на праве собственности;
- б) залогодатель признан безвестно отсутствующим;
- в) заложенное имущество является предметом предшествующей и последующей ипотек, при которых применяются разный порядок обращения взыскания на предмет ипотеки или разные способы реализации заложенного имущества;
- г) имущество заложено в обеспечение исполнения разных обязательств нескольким созалогодержателям;
- д) предметом ипотеки является земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения, на который распространяется действие Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и на котором отсутствуют здание, строение, сооружение;
- е) предметом ипотеки является земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения, предоставленный гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, животноводства или огородничества, а также здания, строения, сооружения, находящиеся на данном земельном участке;
- ж) предметом ипотеки является земельный участок, который указан в пункте 1 статьи 62.1 Федерального закона «Об ипотеке» и на котором отсутствуют здания, строения, сооружения;
- з) предметом ипотеки является имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности;

и) право залогодателя на заложенное имущество не зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

к) предметом ипотеки является имущество, имеющее значительную историческую, художественную или иную культурную ценность для общества¹.

В этих случаях взыскание на заложенное имущество обращается по решению суда.

Необходимо отметить особые меры по охране интересов залогодателя при обращении взыскания, которые могут быть реализованы только судом. В обращении взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке, может быть отказано, если допущенное должником нарушение обеспеченного ипотекой обязательства крайне незначительно и размер требований залогодержателя вследствие этого явно несоразмерен стоимости заложенного имущества². По просьбе залогодателя суд при наличии уважительных причин вправе в решении об обращении взыскания на заложенное имущество отсрочить его реализацию на срок до одного года в случаях, когда:

- залогодателем является гражданин, независимо от того, какое имущество заложено им по договору об ипотеке, при условии, что залог не связан с осуществлением предпринимательской деятельности;

- предметом ипотеки является земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения.

Отсрочка реализации заложенного имущества не затрагивает прав и обязанностей сторон по обязательству, обеспеченному ипотекой этого имущества, и не освобождает должника от возмещения возросших за время

¹ Статья 55 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (ред. от 02.08.2019) // Собрание законодательства РФ. - 1998. - № 29. – Ст. 29.

² Статья 54.1 п. 1 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (ред. от 02.08.2019) // Собрание законодательства РФ. - 1998. - № 29. – Ст. 29.

отсрочки убытков кредитора, уплаты причитающихся кредитору процентов и неустойки¹.

Что касается реализации заложенного имущества, то она проводится путем продажи с публичных торгов, за исключением случаев, предусмотренных ФЗ «Об ипотеке». Принимая решение об обращении взыскания на заложенное имущество, суд может с согласия залогодателя и залогодержателя установить в решении, что имущество подлежит реализации путем продажи на аукционе. Такой же способ реализации заложенного имущества может быть предусмотрен залогодателем и залогодержателем в соглашении об удовлетворении требований залогодержателя. Однако реализация заложенного имущества путем продажи на аукционе не допускается в случаях, когда на это имущество не может быть обращено взыскание во внесудебном порядке².

Для реализации залоговых прав на недвижимое имущество в качестве общего правила предусмотрен судебный порядок продажи. Но одновременно процессуальное законодательство (ГПК ФРГ - ст. ст. 794, 726, 768) предусматривает ряд возможностей упрощения или избежание судебной процедуры. Кроме ГПК порядок проведения принудительной продажи заложенной недвижимости и другие формы реализации залогового права на недвижимое имущество регулируются еще Законом о принудительном аукционе и принудительном управлении.

Публичные торги по продаже заложенного имущества организуются и проводятся органами, на которые в соответствии с процессуальным законодательством Российской Федерации возлагается исполнение судебных решений.

В соответствии с п. 1 ст. 62 Федерального закона РФ «Об исполнительном производстве» правом проведения торгов недвижимым

¹ Статья 54 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (ред. от 02.08.2019) // Собрание законодательства РФ. - 1998. - № 29. - Ст. 29.

² Статья 56 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (ред. от 02.08.2019) // Собрание законодательства РФ. - 1998. - № 29. - Ст. 29.

имуществом наделены только специализированные риэлторские организации. По смыслу ст. 54 указанного Закона судебный пристав-исполнитель осуществляет поиск специализированной торгующей риэлторской организации, устанавливает наличие у такой организации надлежащим образом выданной лицензии на право совершения операций с недвижимостью, проверяет срок действия такой лицензии, после чего предварительно согласовывает вопрос о возможности проведения этой организацией торгов недвижимым имуществом. После совершения данных действий судебный пристав-исполнитель заключает с организацией договор на проведение торгов на недвижимое имущество, подлежащее реализации (договор поручения), которым определяются условия и порядок проведения конкретных торгов.

Публичные торги по продаже заложенного имущества проводятся по месту его нахождения. Не позднее чем за месяц до их проведения организатор публичных торгов извещает о предстоящих публичных торгах в периодическом издании, являющемся официальным информационным органом органа исполнительной власти соответствующего субъекта

Российской Федерации, с указанием даты, времени и места проведения публичных торгов, характера продаваемого имущества и его начальной продажной цены.

В случае если по основаниям, указанным в ст. 58 ФЗ «Об ипотеке», торги были признаны несостоявшимися, залогодержатель в течение 10 дней после объявления торгов несостоявшимися вправе по соглашению с залогодателем приобрести заложенное имущество по его начальной продажной цене на публичных торгах и зачесть в счет покупной цены свои требования, обеспеченные ипотекой этого имущества. К такому соглашению применяются правила гражданского законодательства о договоре купли-продажи. Ипотека в этом случае прекращается¹. Если указанное соглашение

¹ Статья 58 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (ред. от 02.08.2019) // Собрание законодательства РФ. - 1998. - № 29. – Ст. 29.

не достигнуто, проводятся повторные торги. В случае объявления их несостоявшимися залогодержатель вправе приобрести (оставить за собой) заложенное имущество по цене не более чем на 25 процентов ниже его начальной продажной цены на первых публичных торгах и зачесть в счет покупной цены свои требования, обеспеченные ипотекой .

Лицо, требующее прекращения обращения взыскания на заложенное имущество или его реализации, обязано возместить залогодержателю расходы, понесенные в связи с обращением взыскания на это имущество и его реализацией¹.

Сумма, вырученная от реализации имущества, заложенного по договору об ипотеке, после удержания из нее сумм, необходимых для покрытия расходов в связи с обращением взыскания на это имущество и его реализацией, распределяется между заявившими свои требования к взысканию залогодержателями, другими кредиторами залогодателя и самим залогодателем. Распределение проводится органом, осуществляющим исполнение судебных решений, а если взыскание на заложенное имущество было обращено во внесудебном порядке - нотариусом, удостоверившим соглашение о таком порядке взыскания.

Если предметом ипотеки, на который обращается взыскание, является государственное или муниципальное имущество, суммы, подлежащие перечислению залогодателю в порядке и очередности, представленным выше, зачисляются в соответствующий бюджет.

Четкий механизм реализации имущества, находящегося в ипотеке, в случае невыполнения должником обязательства, обеспеченного ипотекой, является неременным условием эффективности института ипотеки как способа обеспечения исполнения обязательств.

Представляется, что о прекращении основного обязательства надлежащим исполнением должна делаться отметка в договоре об ипотеке.

¹ Статья 60 п. 2 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (ред. от 02.08.2019) // Собрание законодательства РФ. - 1998. - № 29. – Ст. 29.

На судебных и нотариальных органах при решении вопроса об обращении взыскания или при совершении исполнительной надписи лежит обязанность убедиться в неисполнении основного обязательства должником.

2.2 Ответственность сторон по договору ипотеки

Ответственность должника возникает в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства. Должник обязан возместить кредитору убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства.

Если иное не установлено законом, использование кредитором иных способов защиты нарушенных прав, предусмотренных законом договором, не лишает его права требовать от должника возмещения убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства¹.

По договору об ипотеке в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником своих обязательств, когда последний не освобождается от ответственности за такое неисполнение, залогодержатель вправе обратиться взыскание на заложенное имущество и удовлетворить свои требования к должнику за счет реализации этого имущества.

Закон об ипотеке определил случаи неисполнения или ненадлежащего исполнения обеспеченного ипотекой обязательства. Они связаны с неуплатой или несвоевременной уплатой суммы долга полностью или в части, но договором между сторонами могут быть предусмотрены и иные случаи. По общему правилу залогодержатель имеет право обратиться взыскание на имущество только после наступления срока исполнения обязательства. Однако законодательством предусмотрены отдельные случаи, когда залогодержатель вправе обратиться взыскание на имущество залогодателя до наступления срока исполнения обязательства. Такие случаи предусмотрены:

¹ Статья 393 п.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 №51-ФЗ (ред. от 16.12.2019) // Собрание законодательства РФ. - 1994. - № 32. - Ст. 3301.

ст. 35 Федерального закона «Об ипотеке» - при грубом нарушении залогодателем правил пользования заложенным имуществом, правил содержания или ремонта заложенного имущества, обязанности принимать меры по сохранению данного имущества, если такое нарушение создает угрозу утраты или повреждения заложенного имущества, а также при нарушении обязанностей по страхованию заложенного имущества или при необоснованном отказе залогодержателю в проверке заложенного залогодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства¹; ст. 39 Федерального закона «Об ипотеке» - при нарушении правил об отчуждении заложенного имущества; ст.36 Закона об ипотеке - в случае утраты или повреждения заложенного имущества настолько, что вследствие этого обеспечение ипотекой обязательства существенно ухудшилось по обстоятельствам, за которые залогодержатель не отвечает; ст. 42 Федерального закона «Об ипотеке» - в случаях, когда имущество, являющееся предметом ипотеки, изымается у залогодателя в установленном федеральным законом порядке на том основании, что в действительности собственником этого имущества является другое лицо (виндикация), ипотека в отношении этого имущества прекращается. Залогодержатель после вступления в законную силу соответствующего решения суда вправе требовать досрочного исполнения обязательства, которое было обеспечено ипотекой². Закон об ипотеке также установил требования, которые обеспечиваются заложенным имуществом. Пункты 1 и 2 ст. 3 Федерального закона «Об ипотеке» практически повторяют ст. 337 ГК РФ, поскольку эти нормы применимы к любому виду залога: ипотека обеспечивает уплату залогодержателю основной суммы долга по кредитному договору или иному обеспечиваемому ипотекой

¹ Статья 35 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (ред. от 02.08.2019) // Собрание законодательства РФ. - 1998. - № 29. – Ст. 29.

² Статья 42 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (ред. от 02.08.2019) // Собрание законодательства РФ. - 1998. - № 29. – Ст. 29.

обязательству полностью либо в части, предусмотренной договором об ипотеке.

Ипотека, установленная в обеспечение исполнения кредитного договора или договора займа с условием выплаты процентов, обеспечивает также уплату кредитору (заимодавцу) причитающихся ему процентов за пользование кредитом (заемными средствами).

Если договором не предусмотрено иное, ипотека обеспечивает также уплату залогодержателю сумм, причитающихся ему:

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

б) в виде процентов за неправомерное пользование чужими денежными средствами, предусмотренных обеспеченным ипотекой обязательством либо федеральным законом;

в) в возмещение судебных издержек и иных расходов, вызванных обращением взыскания на заложенное имущество;

г) в возмещение расходов по реализации заложенного имущества.

Если договором не предусмотрено иное, ипотека обеспечивает требования залогодержателя в том объеме, какой они имеют к моменту их удовлетворения за счет заложенного имущества¹.

Под формулировкой Закона «о возмещении убытков и/или неустойки», на наш взгляд, следует понимать, что этот вопрос передан на усмотрение сторон договора. К какому соглашению они придут, по такому соглашению и будут взыскиваться эти суммы.

Залоговое право предусматривает два этапа реализации права залогодержателя:

- обращение взыскания на имущество;
- реализация заложенного имущества.

¹Статья 3 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (ред. от 02.08.2019) // Собрание законодательства РФ. - 1998. - № 29. – Ст. 29.

Обращение взыскания на недвижимое имущество возможно как в судебном, так и во внесудебном порядке.

Обращение взыскания на предмет ипотеки во внесудебном порядке по исполнительной надписи нотариуса допускается на основании нотариально удостоверенного договора об ипотеке или нотариально удостоверенного договора, влекущего за собой возникновение ипотеки в силу закона, либо закладной, которые содержат условие об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке.

Если права залогодержателя удостоверены закладной, удовлетворение требований залогодержателя за счет имущества, заложенного по договору об ипотеке, во внесудебном порядке по исполнительной надписи нотариуса допускается, если условие об обращении взыскания во внесудебном порядке содержится как в закладной, так и в договоре об ипотеке или договоре, влекущем за собой возникновение ипотеки в силу закона, на основании которых выдается закладная. Такие договоры должны быть нотариально удостоверены.

Как правило, обращение взыскания производится в судебном порядке. Суд, принимая решение об обращении взыскания на заложенное имущество, должен решить ряд вопросов, названных в п. 2 ст. 54 Федерального закона «Об ипотеке» : о суммах, подлежащих уплате залогодержателю; о предмете ипотеки; о способе реализации имущества; о начальной продажной цене (либо по соглашению между сторонами, а в случае спора - судом); о мерах по обеспечению сохранности имущества.

При наличии уважительных причин суд может отсрочить реализацию заложенного имущества на срок до одного года, если залог не связан с осуществлением гражданином-залогодателем предпринимательской деятельности или предметом ипотеки является земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения, а также сумма требований залогодержателя на момент истечения срока отсрочки не превысит стоимость заложенного имущества по оценке, указанной в договоре. Отсрочка не

допускается, если она может повлечь существенное ухудшение финансового положения залогодержателя; либо в отношении любой из сторон возбуждено дело о признании его несостоятельным и в отношении залогодателя или залогодержателя возбуждено дело о признании его несостоятельным (банкротом).

Законом об ипотеке предусмотрена возможность реализации имущества либо путем организации публичных торгов, либо на аукционе, порядок проведения которых определяется также Федеральным законом «Об исполнительном производстве» и ГК РФ, если законом не предусмотрены иные правила.

Отличие публичных торгов от аукциона заключается в том, что организатором публичных торгов выступает пристав-исполнитель, а организатором аукциона - специализированная организация. Право выбора способа реализации недвижимого имущества принадлежит сторонам, но решение сторон должно быть санкционировано судом, который, принимая решение об обращении взыскания на заложенное имущество, устанавливает в решении порядок реализации.

Согласно ст. 58 Закона об ипотеке организатор публичных торгов объявляет их несостоявшимися в случаях, когда на публичные торги явилось менее двух покупателей; на публичных торгах не сделана надбавка против начальной продажной цены заложенного имущества; лицо, выигравшее публичные торги, не внесло покупную цену в установленный срок. Публичные торги должны быть объявлены несостоявшимися не позднее чем на следующий день после того, как имело место какое-либо из указанных обстоятельств. В течение десяти дней после объявления публичных торгов несостоявшимися залогодержатель вправе по соглашению с залогодателем приобрести заложенное имущество по его начальной продажной цене на публичных торгах и зачесть в счет покупной цены свои требования, обеспеченные ипотекой этого имущества. К такому соглашению применяются правила гражданского законодательства Российской

Федерации о договоре купли-продажи. Ипотека в этом случае прекращается. Если соглашение о приобретении имущества залогодержателем не состоялось, не позднее чем через месяц после первых публичных торгов проводятся повторные публичные торги. Начальная продажная цена заложенного имущества на повторных публичных торгах, вызванных причинами, указанными в п. 1 и 2 ст. 58 Закона об ипотеке, снижается на 15%. В случае объявления несостоявшимися и повторных торгов залогодержателю предоставляется право приобрести заложенное имущество по цене не более чем на 25% ниже его начальной продажной цены на первичных публичных торгах и зачесть в счет покупной цены свои требования, обеспеченные залогом недвижимости. Если залогодержатель не воспользуется правом оставить предмет ипотеки за собой в течение месяца после объявления повторных публичных торгов несостоявшимися, ипотека прекращается.

Закон об ипотеке более подробно, чем ГК РФ, регулирует вопрос о распределении суммы, вырученной от реализации заложенного имущества. После покрытия за счет нее расходов, вызванных обращением взыскания на имущество, оставшая часть распределяется между залогодержателем, предъявившим свои требования, другими кредиторами залогодателя и самим залогодателем. Распределение осуществляет орган, производящий исполнение судебных решений. Когда взыскание на заложенное имущество обращается во внесудебном порядке, данную функцию выполняет нотариус, удостоверивший соответствующее соглашение.

Таким образом, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обязательства, обеспеченного ипотекой, кредитор имеет право удовлетворить свои требования из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами. Ни ранее действовавшее, ни новое гражданское законодательство не предусматривает возможность передачи предмета ипотеки в собственность кредитору, поскольку смысл ипотеки состоит не только в том, чтобы обеспечить интересы кредитора-

залогодержателя, но и в том, чтобы учесть интересы должника-залогодателя. Это достигается путем реализации (продажи) предмета залога для того, чтобы выручить за него максимально возможную сумму.

Завершая правовой анализ содержания договора ипотеки (залога недвижимости), необходимо констатировать тот факт, что, к сожалению, заключить договор ипотеки без рисков вообще или хотя бы с минимальными рисками практически невозможно. Немало вопросов возникает и в процессе исполнения сторонами договора ипотеки - при осуществлении страхования предмета ипотеки, контроле за его сохранностью.

У залогодателя благодаря Закону об ипотеке имеется широкий выбор средств ведения войны против залогодержателя - на момент заключения договора ипотеки залогодатель может сделать так, что впоследствии договор ипотеки признают незаключенным или недействительной сделкой; во время действия договора ипотеки залогодатель, опять-таки при помощи комментируемого Закона может настолько обесценить предмет ипотеки, что его реализация с торгов окажется просто невозможной; при обращении взыскания на предмет ипотеки залогодатель может затянуть процесс рассмотрения на неопределенное время; наконец, даже после продажи имущества с торгов залогодатель может оспорить эти торги.

3 ПРИЗНАНИЕ ДОГОВОРА ИПОТЕКИ НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНЫМ И НЕЗАКЛЮЧЕННЫМ

Среди методов обеспечения исполнения гражданско-правовых обязательств залог занимает особое место, ведь он более надежен и предпочтительнее в сравнении с другими способами обеспечения. На протяжении нескольких лет, залог недвижимого имущества (ипотека), стал более распространен в предпринимательских отношениях, особенно при банковском кредитовании. Однако, признание договоров залога недействительными, является актуальной проблемой. Об этом свидетельствует увеличение числа рассматриваемых судами соответствующих споров.

Следует рассмотреть несколько аспектов института недействительности договора ипотеки (залога недвижимости) и в целях выявления причин признания договоров недействительными необходимо составить их соответствующую классификацию.

Во-первых, потребуется определение понятия недействительности договора в гражданском праве. Недействительностью является действие, которое совершено в виде сделки, не обладающей свойствами юридического факта, способного породить те гражданско-правовые последствия, наступление которых желали субъекты. Недействительная сделка считается неправомерным юридическим действием. Согласно ст. 166 ГК РФ сделка недействительна по основаниям, установленным ГК РФ. Для того, чтобы признать сделку (договор) недействительной необходимо наличие оснований, предусмотренных ст. ст. 168 - 179 ГК РФ.

В действующем гражданском законодательстве существуют несколько видов недействительных сделок - ничтожные и оспоримые¹.

¹Статья 166 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 №51-ФЗ (ред. от 16.12.2019) // Собрание законодательства РФ. - 1994. - № 32. - Ст. 3301.

Оспоримая сделка в момент ее заключения продуцирует свойственные действительной сделке правовые последствия, но они являются нестабильными, потому что по требованию исчерпывающе определенного в законе круга лиц такая сделка может быть признана несостоятельной в судебном порядке по основаниям, установленным законом. В таком случае правовой результат договора как сделки может быть полностью аннулированным.

Ничтожная же сделка недействительна в силу нормы права в момент ее заключения, поэтому судебного решения о признании такого договора недействительным не требуется (в силу реализации принципа римского права: - сделанное против закона должно считаться ничтожным). Ничтожный договор не подлежит исполнению. На ничтожность договора вправе ссылаться и требовать в судебном порядке применения последствий ее недействительности любые заинтересованные лица. Кроме того, суд может по собственной инициативе применить последствия ничтожной сделки.

В правовой литературе существуют различные интерпретации недействительных сделок. Можно сказать, что разделение недействительных договоров в зависимости от того, в каком аспекте содержится так называемый «порок», является наиболее информативным. Как представляется, все недействительные договоры следует разделять на подтипы (группы):

- договоры с «пороком» субъектного состава;
- договоры с «пороками» формы;
- договоры с «пороками» содержания;
- договоры с «пороками» воли.

Для того, чтобы выявить распространенные, значимые и характерные основания признания договоров ипотеки недействительными сделками, следует выстроить их видовую (групповую) классификацию с учётом представленных принципов.

К договорам ипотеки (залога недвижимости) с «пороком» субъектного состава относятся: а) связанные с несостоятельностью субъекта, б) связанные с особой правомочностью или статусом органа юридического лица.

К несостоятельности субъектов (физических лиц) можно отнести:

- недействительность (ничтожность) договора ипотеки, совершенного гражданином, который признан недееспособным¹;

- недействительность (оспоримость) договора ипотеки, совершенного лицом, не достигшем совершеннолетнего возраста- от 14 до 18 лет (без согласия законных представителей, если сделка не может быть совершена самостоятельно)². Совершенная сделка будет считаться недействительной по иску пострадавшей стороны или законных представителей.

- недействительность (оспоримость) договора ипотеки, совершенного гражданином с ограниченной дееспособностью без согласия попечителя (по иску последнего)³.

Пункт 5 ст. 74 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» разрешает ипотечное кредитование квартиры, принадлежащей несовершеннолетнему лицу, ограниченно дееспособного, либо недееспособного лица. Статьи 26 - 38 ГК РФ четко регламентируют принципы совершения сделок с участием данной категории лиц. На практике же сделки с участием этой категории лиц связаны со значительными трудностями, об этом свидетельствует сложившаяся судебная практика.

Рассмотрим пример одного из вышеперечисленных составов недействительных сделок.

К примеру, ограниченно дееспособный гражданин без соответствующего согласия попечителя приобрёл недвижимость по сходной стоимости у своего приятеля, которому необходимо в ближайшее время

¹ Статья 171 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 №51-ФЗ (ред. от 16.12.2019) // Собрание законодательства РФ. - 1994. - № 32. - Ст. 3301.

² Статья 175 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 №51-ФЗ (ред. от 16.12.2019) // Собрание законодательства РФ. - 1994. - № 32. - Ст. 3301.

³ Статья 176 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 №51-ФЗ (ред. от 16.12.2019) // Собрание законодательства РФ. - 1994. - № 32. - Ст. 3301.

покинуть страну, и по просьбе этого приятеля предоставил эту недвижимость в залог (ипотеку) для обеспечения кредитных обязательств последнего. Орган опеки и попечительства имеет право быть против такого рода сделок. Однако, ограниченно дееспособный гражданин в этом случае фактически не понес никакого убытка, а напротив - рентабельно приобрел недвижимость, обеспечив себя и своих родственников жильём. Но если рассмотреть данную ситуацию с другой стороны, то можно считать, что взяв на себя кредитные обязательства ипотекой (в пользу банка), ограниченно дееспособный гражданин принял на себя юридические риски возможного обращения взыскания на предмет ипотеки. Это возникает в случае, если в будущем заемщик (лицо, покинувшее страну) не выполнит свои кредитные обязательства соответствующим образом. В этих ситуациях целесообразность признания таких сделок недействительными может обернуться в некое наказание, которое лишит ограниченно дееспособного гражданина всех выгод, приобретенных, по крайней мере, по договору купли-продажи. Этот вид сделок обязаны быть признаны оспоримыми, а не ничтожными, ведь их недостаток в любое время может быть решен согласием на них попечителя.

Во втором случае законодательно определен два нижеследующих состава недействительных договоров ипотеки (залога недвижимости):

- недействительность сделки, совершенной юридическим лицом в противоречии с целями деятельности, определенно ограниченными в его учредительных документах (за пределами специальной правоспособности)¹.

Обязательным условием является то, что одна из сторон заведомо знала или должна была знать о незаконности сделки, о существующих ограничениях.

¹ Статья 173-174 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 №51-ФЗ (ред. от 16.12.2019) // Собрание законодательства РФ. - 1994. - № 32. - Ст. 3301.

В существующей практике крайне нередки случаи совершения договоров ипотеки, являющихся крупными сделками и сделками, в отношении которых имеется заинтересованность.

- недействительность (оспоримость) договора ипотеки, являющегося крупной сделкой или сделкой, в отношении которых имеется заинтересованность, в соответствии с действующим законодательством.

Суд отказывает в удовлетворении требований о признании сделки, в совершении которой имеется заинтересованность и которая совершена с нарушением предусмотренных настоящим Федеральным законом требований к ней, недействительной при наличии одного из следующих обстоятельств:

- голосование акционера, не заинтересованного в совершении данной сделки и обратившегося с иском о признании данной сделки, решение об одобрении которой принимается общим собранием акционеров, недействительной, хотя бы он и принимал участие в голосовании по этому вопросу, не могло повлиять на результаты голосования;

- не доказано, что совершение данной сделки повлекло или может повлечь за собой причинение убытков обществу или акционеру, обратившемуся с соответствующим иском, либо возникновение иных неблагоприятных последствий для них;

- к моменту рассмотрения дела в суде представлены доказательства последующего одобрения данной сделки по правилам, предусмотренным настоящим Федеральным законом, с учетом имевшейся на момент совершения сделки и на момент ее одобрения заинтересованности лиц

- при рассмотрении дела в суде доказано, что другая сторона по данной сделке не знала и не должна была знать о ее совершении с нарушением предусмотренных настоящим Федеральным законом требований к ней¹.

¹ Статья 84 Федерального закона от 26.12.1995 N 208-ФЗ "Об акционерных обществах" (ред. от 04.11.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2020) // Российская газета. - 1995. - № 214.

Следующий вид (группа) недействительных договоров залога недвижимого имущества - договоры с «пороками» формы.

Часть 1 статьи 165 ГК РФ (ч.1) гласит: «Несоблюдение нотариальной формы, а в случаях, установленных законом, - требования о государственной регистрации сделки влечет ее недействительность. Такая сделка считается ничтожной»¹. В соответствии с п. 3 ст. 339 ГК РФ договор ипотеки, который должен быть нотариально удостоверен, подлежит нотариальному удостоверению. Несоблюдение правил, влечет недействительность договора ипотеки². Части 1 и 2 статьи 10 Закона «Об ипотеке»: «Договор об ипотеке заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами, и подлежит государственной регистрации.

Несоблюдение правил о государственной регистрации договора об ипотеке влечет его недействительность. Такой договор считается ничтожным. Договор об ипотеке считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации».

Далее рассмотрим вид (группу) недействительных договоров ипотеки - договоры с «пороками» содержания.

В соответствии со ст. 432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Существенные условия договора об ипотеке перечислены в пункте 1 статьи 9 Закона об ипотеке, а именно: предмет ипотеки, его оценка, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой. Если сторонами не достигнуто соглашение хотя бы по одному из названных условий либо соответствующее условие в договоре отсутствует, договор о залоге не может считаться заключенным³.

¹ Статья 165 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 №51-ФЗ (ред. от 16.12.2019) // Собрание законодательства РФ. - 1994. - № 32. - Ст. 3301.

² Статья 339 п. 3 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 №51-ФЗ (ред. от 16.12.2019) // Собрание законодательства РФ. - 1994. - № 32. - Ст. 3301.

³ Статья 432 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 №51-ФЗ (ред. от 16.12.2019) // Собрание законодательства РФ. - 1994. - № 32. - Ст. 3301.

Банк-кредитор предъявил в арбитражный суд иск о взыскании с ответчика долга по кредитному договору и об обращении взыскания на заложенное по договору ипотеки имущество (здание). Ответчик, возражая против последнего, сослался на то, что договор об ипотеке является незаключенным. В соответствии с п. 1 ст. 339 ГК РФ и п. 1 ст. 9 Закона об ипотеке оценка предмета залога является существенным условием. В заключенном же договоре об ипотеке стороны указали три разные оценки заложенного здания. Поскольку условия договора не позволяют определить, какого соглашения достигли стороны при оценке предмета ипотеки, договор об ипотеке является незаключенным.

Арбитражный суд удовлетворил иск кредитора о взыскании с ответчика суммы долга и об обращении взыскания на заложенное недвижимое имущество.

Анализируя условия ипотечного соглашения, суд установил, что стороны указали три разные оценки предмета ипотеки: оценку, сделанную независимым оценщиком, оценку обеспечения и оценку, основанную на документах ВТИ. В то же время суд установил, что стоимость заложенного здания согласно документам БТИ указывается сторонами в целях реализации положений пункта 4 ст. 4 Закона Российской Федерации от 9 декабря 1991 г. № 2005-1 «О государственной пошлине», действовавшего на момент заключения ипотечного договора. Оценка, которую независимый оценщик дал предмету ипотеки, в силу ст. 12 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135 - ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» носил для них рекомендательный характер и не являлся обязательным. Суд пришел к выводу, что именно залоговая оценка является оценкой предмета ипотеки, которую стороны по соглашению между собой установили в отношении предмета ипотеки.

Четвертый вид (группа) недействительных договоров ипотеки - договоры с «пороками» воли субъектов договорных отношений, формируемой под влиянием неблагоприятных для них обстоятельств.

Современное российское законодательство предусматривает следующие «пороки» воли: заблуждение, обман, насилие, угроза, недееспособность, соответственно, можно выделить три состава недействительных сделок, определенных ст. ст. 177, 178 и 179 ГК РФ:

- недействительная (оспоримая) сделка, совершенная физическим лицом, хотя и дееспособным, но не отдающим отчета своим действиям или не могущим руководить ими (в «состоянии аффекта»). Иск о признании сделки недействительной может быть подан потерпевшей стороной, иными лицами, чьи права и законные интересы были нарушены данной сделкой;

- недействительная (спорная) сделка, совершенная под влиянием обманов - неправильное понимание чего-либо, неправильное волеобразование субъекта. Пострадавший может подать заявление о признании сделки недействительной.

- недействительная (оспариваемая) транзакция, которая была совершена под влиянием обмана, насилия, угроз, злонамеренного соглашения между той или иной стороной или в результате сочетания сложных обстоятельств. Сделка может быть признана недействительной в производстве потерпевшей стороны.

Итак, в завершение нашей дискуссии необходимо еще раз подчеркнуть специфичность рассмотренного института гражданского права - договора ипотеки (залога недвижимости), обладающего, кроме прочего, дополнительными, характерными лишь для него основаниями для признания его недействительным. Предложенная классификация и, соответственно, правовой анализ отдельных видов (групп) договоров ипотеки (залога недвижимости), содержащих те или иные «пороки», преследует цель выявления оснований для признания ипотеки недействительной, что в свою очередь позволит восполнить некоторые пробелы и «узкие места» несовершенного действующего законодательства об ипотеке.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Развитие института ипотеки в России как в юридическом ее аспекте, так и в экономическом протекает весьма противоречиво. За последние годы был принят обширный пакет законов, целью которых являлось, в частности, снижение юридических рисков залогодержателя при осуществлении ипотеки. В действительности же при заключении договора ипотеки залогодержатель по-прежнему несет очень серьезные правовые риски, практически любой договор ипотеки может быть на том или ином основании оспорен, признан недействительной сделкой, незаключенным договором, ипотека может быть признана прекратившейся. Заключить договор ипотеки без рисков вообще или хотя бы с минимальными рисками, к сожалению, практически невозможно. Немало вопросов возникает и в процессе исполнения сторонами договора ипотеки - при осуществлении страхования предмета ипотеки, контроле за его сохранностью и так дальше.

У залогодателя благодаря Закону об ипотеке имеется широкий выбор средств ведения так сказать «войны» против залогодержателя - на момент заключения договора ипотеки залогодатель может сделать так, что впоследствии договор ипотеки признают незаключенным или недействительной сделкой; во время действия договора ипотеки залогодатель, опять-таки при помощи комментируемого Закона может настолько обесценить предмет ипотеки, что его реализация с торгов окажется просто невозможной; при обращении взыскания на предмет ипотеки залогодатель может затянуть процесс рассмотрения на неопределенное время; наконец, даже после продажи имущества с торгов залогодатель может оспорить эти торги.

В процессе обсуждений автором не рассматривался вопрос о том, в какие конкретные законы и иные подзаконные акты следует внести изменения, дополнения, но четко указаны наиболее проблемные аспекты законодательства. Обратим внимание, что автором в ходе анализа не

исключалась возможность и целесообразность решать поставленные перед нами задачи исходя из норм именно действующего законодательства, не ограничиваясь значением того, что может быть принято в будущем.

Предмет изучения данного гражданско-правового института довольно обширен, но учитывая, что чаще всего ипотечные правоотношения принимают форму договора, который всегда занимал особое место в жизни людей, представляя собой одновременно и локальную социально-экономическую систему взаимоотношений, и правовые принципы их организации и прежде всего, преследуя цель выявления научной новизны, мы ограничились правовым регулированием самого договора ипотеки (залога недвижимости) с точки зрения договорного права, значение договора и его элементов в развитии современных институтов. Причем, правовое регулирование рассматриваемой договорной конструкции представляет собой некий «сплав» норм, обеспечивающих правовую регламентацию и непосредственно влияющих на рыночные отношения.

В целом, установленные правовые вопросы усложняют процедуру ипотечного кредитования, и не полностью согласуются с потребностями современного имущественного оборота. Данные вопросы необходимо распределить на следующие категории:

- а) дефицит эластичности в правовых нормах (принципы отображения предмета залога недвижимого имущества и обеспечиваемых обязанностей);
- б) дефицит точности правового контроля (у примеру, при установление стоимости недвижимости при ипотеке);
- в) несовершенство в правовых нормах (к примеру, недостаток конкретных условий для оформления договора залога определенных видов собственности; недостаток критериев отнесения собственности к объектам мобилизационного источника).

Таким образом, с целью урегулирования данных проблем в отдельных вариантах потребуется внесения поправок в действующее законодательство Российской Федерации, в других - потребуются наиболее весомые

изменения. Во любом случае, необходимо произвести редактирование всех правовых норм, регулирующих институт ипотечного кредитования, включая Гражданский кодекс РФ, Закон о залоге, Закон об ипотеке, Закон об оценочной деятельности и прочие нормативные акты.

Таким образом можно сделать вывод, что преобразование определенных положений законодательства об ипотеке послужит значимым условием не только для становления и подъема экономики государства, но и для улучшения эффективности и юридической значимости обеспечивающей «акцессорной» сделки для кредиторов и заемщиков.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативно-правовые акты

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6 - ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2 - ФКЗ, от 21.07.2014 № 11 - ФКЗ) // Собрание законодательства РФ. - 2014. - № 31. - Ст. 4398.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51 - ФЗ (ред. от 16.12.2019) // Собрание законодательства РФ. - 1994. - № 32. - Ст. 3301.
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 27.12.2019) // Российская газета. - 2001. - № 211 - 212.
4. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 № 138 - ФЗ (ред. от 02.12.2019) // Собрание законодательства РФ. - 2002. - №46. - Ст. 389.
5. Федеральный закон от 02.12.1990 № 395 - 1 (ред. от 27.12.2019) «О банках и банковской деятельности» (с изм. и доп., вступ. в силу с 08.01.2020) // Собрание законодательства РФ. - 1996. - №6. - Ст. 492.
6. Федеральный закон от 26.12.1995 № 208 - ФЗ (ред. от 04.11.2019) «Об акционерных обществах» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2020) // Российская газета. - 1995. - № 214.
7. Федеральный закон от 16.07.1998 № 102 - ФЗ (ред. от 02.08.2019) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // Собрание законодательства РФ. - 1998. - № 29. – Ст. 29.
8. Федеральный закон от 11.11.2003 № 152 - ФЗ (ред. от 02.08.2019) «Об ипотечных ценных бумагах» // Собрание законодательства РФ. – 2003. - №46. – Ст. 516.

9. Федеральный закон от 02.10.2007 № 229 - ФЗ (ред. от 02.12.2019) «Об исполнительном производстве» // Собрание законодательства РФ. – 2007. - № 48. – Ст. 3591
10. Гражданский кодекс РСФСР от 01.01.1923г. // СУ РСФСР. - 1923. - № 46 – 47. - Ст. 478. (утратил силу).
11. Закон РФ от 24.12.1992 № 4218-1 (ред. от 22.08.2004) «Об основах федеральной жилищной политики» // Ведомости СНД и ВС РФ. - 1993. - №3. - Ст. 99. (утратил силу).
12. Закон РФ от 29.05.1992 № 2872-1 (ред. от 06.12.2011) «О залоге» // Ведомости СНД и ВС РФ. – 1992. - № 23. - Ст. 1239. (утратил силу).

Материалы судебной практики

13. Постановления Пленумов Верховного Суда РФ и Высшего Арбитражного Суда РФ от 1 июля 1996 г. № 6/8 пункт 48 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского Кодекса РФ» // Бюллетень Верховного суда РФ. – 1996. - № 9.
14. Президиум Высшего Арбитражного суда РФ Информационное письмо от 28 января 2005 года № 90 «Обзор практики рассмотрения Арбитражными судами споров, связанных с договором об ипотеке» // Вестник ВАС РФ. – 2005. - № 4.

Научная и учебная литература

15. Белотелова, Н.П. Деньги. Кредит. Банки : учебник / Н.П. Белотелова, Ж.С. Белотелова. – 4-е изд. – Москва : Дашков и К°, 2015. – 400 с. : ил. – (Учебные издания для бакалавров)
16. Братко, А. Г. Банковское право России в 2 ч. Часть 1 : учебник для бакалавриата и магистратуры / А. Г. Братко. — Москва : Издательство Юрайт, 2018. — 288 с.

17. Вишневский, А. А. Залоговое право. Учебное и практическое пособие. - М.: Издательство «БЕК». - 1995. - 178 с.
18. Головин, Ю. В. Ипотечное кредитование жилищного строительства. Учебное пособие: С.-Петербург. Государственный университет экономики и финансов. – СПб.: Издательство СПбГУЭФ. - 2017. – 218 с.
19. Ермасова, Н. Б. Деньги, кредит, банки. Учебник для вузов. - М.: Издательство Экзамен. - 2016. – 90 с.
20. Колпакова, Г. М.. Финансы. Денежное обращение. Кредит: Учеб. пособие. - 2-е изд., перераб и доп. — М.: Финансы и статистика, 2014. — 496 с.
21. Разумова, И.А. Ипотечное кредитование. 2-е изд. – СПб.: Питер. - 2009. – 304 с.
22. Русецкий, А. Е. Ипотека. Как обезопасить себя при совершении сделок с недвижимостью / А.Е. Русецкий. - М.: Эксмо, 2017. - 160 с.
23. Савинова, Н. Г. Жегалова, Е.В., Тершукова, М. Б.: Финансы, денежное обращение и кредит. Учебник.- Кнорус.-2019. - 168 с.
24. Шевчук, Д. Кредиты физическим лицам (ипотека, автокредит, нецелевые кредиты) / Денис Шевчук. - М.: АВТОР, 2017. - 144 с.

Публикации в научных журналах и сборниках СМИ

25. Аксенова, И.П. Ипотека в системе рыночной инфраструктуры / И.П. Аксенова // Известия Гомельского университета им. Ф. Скорины. – 2018. - №1.- С. 3-8.
26. Александрова, Н.В. Совершенствование национального законодательства, регулирующего ипотечное кредитование / Н.В. Александрова // Актуальные проблемы современной науки. - 2014. - № 4. - С.60 – 69.
27. Белоусов, Ю. Г. Деньги на жилье / Ю.Г. Белоусов // Вестник Сбербанка. - 2018.- № 11 - 12. - С. 104 -105.

28. Борисов, В. В. Политика банков в области реализации залогового имущества / В.В. Борисов, В.Д. Егоров // Экономика, управление, финансы: материалы VII Междунар. науч. конф. (г. Краснодар, февраль 2017 г.). — Краснодар: Новация, 2017. — С. 32-36.
29. Брагина, Н. А. Реальная помощь / Н.А. Брагина // Вестник Сбербанка. - 2017.- № 10.- С. 10 - 15.
30. Глушаченко, С. Б. Институт ипотеки в Древнем Риме / С.Б. Глушаченко, К.Е. Смирнова // История государства и права. – 2018. - № 5. – С. 15-21.
31. Долгополова, Н. О. Права и обязанности сторон по договору ипотеки (залог недвижимости) / Н.О. Долгополова // Молодой ученый. — 2017. — №21. — С. 306-309.
32. Караваева, Ю.С. Современный рынок ипотечного кредитования и проблемы его развития / Ю.С. Караваева // Вестник НГИЭИ. - 2018.- №2. - С. 80-81.
33. Лупу, А. А., Оськина, И. Ю. Залог: теория и практика / А. А. Лупу, И.Ю. Оськина//М.: Дело и Сервис. - 2011. - № 5. – С. 18 - 20.
34. Миннеханова, А.Ф. Особенности ипотечного кредитования в современных условиях / А.Ф. Миннеханова // Экономика и социум. - 2018. - № 12-2. - С. 269 - 272.
35. Максакова, Е. А. Становление ипотечных кредитов в России / Е.А. Максакова // История государства и права. - 2018. - № 1. – С. 12-25.
36. Пономарева, Е. С. Правовое регулирование ипотеки / Е.С. Пономарева // Молодой ученый. — 2017. — №44. — С. 135-137.
37. Санина, Е. Г. Правовая природа залога и ее практический смысл / Е.Г. Санина // Молодой ученый. — 2018. — №21. — С. 389-391.
38. Цаликова, Е.А. Ипотечное кредитование в банке: проблемы и пути их решения / Е.А. Цаликова // ТДР. - 2016. - №2. – С. 5-7.
39. Шедкевич, Г. Ф. История становления ипотеки в России /Г.Ф. Шедкевич // Юрист. – 2017. - №7. – С. 3-6.

40. Щурина, С.В. Ипотека как доступный источник кредитных ресурсов для финансирования инвестиций в 2019 году/ С.В. Щурина // Экономика. Налоги. Право. - 2019. - №1. – С. 86-97.