

Здравствуйте, уважаемые члены аттестационной комиссии!

Тема моей выпускной квалификационной работы - **Гражданско-правовое регулирование ипотеки и ипотечного кредитования по законодательству Российской Федерации.**

Актуальность данной темы обусловлена необходимостью решения нашим государством важных социально-экономических задач, таких как повышение доступности жилья для населения России, увеличение доли собственников жилья. Без решения этой задачи невозможна стабилизация общества.

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

В первой главе рассмотрено формирование и процесс развития ипотечного кредитования в России.

Сегодня для ипотеки характерны две черты: интеграция и унификация. Первая видна невооруженным глазом: банки, занимающиеся ипотечным кредитованием, работают в тесном союзе с застройщиками, риелторами и брокерами. Вторая только формируется и проявляется в попытках внедрить общие стандарты.

Отсюда следует сказать, что Российская ипотека прошла за свою 250-летнюю историю сложный путь с препятствиями: массовое развитие периодически перемежалось с запретами.

Во второй главе более подробно рассмотрен договор об ипотеке.

Договор об ипотеке заключается с соблюдением общих правил Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении договоров, а также положений Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

В договоре об ипотеке должны быть указаны:

- предмет ипотеки, его оценка и существо;
- размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой;
- право, в силу которого имущество, являющееся предметом ипотеки, принадлежит залогодателю;
- наименование органа государственной регистрации прав на недвижимое имущество, зарегистрировавшего это право залогодателя.

По общему правилу предмет ипотеки оценивается по соглашению сторон, причем стороны могут оценить, как рыночную, так и иную стоимость объекта оценки, которая указывается в договоре в денежном выражении.

Договор об ипотеке подлежит государственной регистрации в порядке и на условиях, предусмотренных Федеральным законом от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (с послед. изм.)

Право залога возникает с момента заключения договора о залоге, а в отношении залога имущества, которое подлежит передаче залогодержателю, с момента передачи этого имущества, если иное не предусмотрено договором (п. 1 ст. 341 ГК РФ).

В соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» государственная регистрация прав

на недвижимое имущество и сделок с ним — это юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом РФ.

Государственная регистрация прав проводится на всей территории Российской Федерации по установленной Федеральным законом системе записей о правах на каждый объект недвижимого имущества в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Подпункт 2 п. 1 ст. 20 не содержит исчерпывающего перечня документов, представляемых на государственную регистрацию, а указывает только основные из них:

- заявление;
- договор об ипотеке и его копия;
- документы, указанные в договоре об ипотеке в качестве приложений
- документ об уплате государственной пошлины.

Не подлежат приему на государственную регистрацию прав документы, имеющие подчистки либо приписки, зачеркнутые слова и иные не оговоренные в них исправления, документы, исполненные карандашом, а также документы с серьезными повреждениями, не позволяющими однозначно истолковать их содержание.

Вступившим в действие 22 июля 1998 года Федеральным законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в гражданский и коммерческий оборот введен новый вид ценных бумаг — закладные. Названный Федеральный закон содержит специальные правила составления и выдачи (выпуска в обращение) закладных, отчуждения прав по ним, исполнения удостоверенных закладными обязательств.

Закладная представляет собой именную ценную бумагу, удостоверяющую следующие права ее законного владельца:

- право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой, без представления других доказательств существования этого обязательства;
- право залога на имущество, обремененное ипотекой.

Таким образом, законный владелец закладной вправе требовать исполнения денежного обязательства, предъявив лишь данную ценную бумагу, не подтверждая иными документами наличие обязательства, а также может подтвердить свое право залога на предмет ипотеки.

Далее был рассмотрен переход прав на имущество, заложенное по договору об ипотеке, к другим лицам.

Имущество, заложенное по договору об ипотеке, может быть отчуждено залогодателем другому лицу путем продажи, дарения, обмена, внесения его в качестве вклада в имущество хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в имущество производственного кооператива или иным способом лишь с согласия залогодержателя, если иное не предусмотрено договором об ипотеке» (ст. 346 ГК РФ).

При этом закон содержит диспозитивную норму, вводящую ограничение на распоряжение залогодателем имуществом, являющимся предметом залога. Если договором об ипотеке не предусмотрено иное, то распоряжение имуществом, обремененным залогом, допускается лишь с согласия залогодержателя.

В третьей главе рассмотрено обращение взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке.

Основанием для обращения взыскания на имущество является ненадлежащее исполнение или неисполнение должником обязательства, обеспеченного залогом.

По общему правилу, для обращения взыскания на заложенное имущество залогодержатель должен подать иск в суд общей юрисдикции или арбитражный суд в соответствии с правилами о подсудности и подведомственности, установленными процессуальным законодательством.

Следует отметить также, что ввиду имущественного характера соответствующих исковых требований размеры подлежащей уплате при подаче таких исков государственной пошлины определяются соответственно ст. 4 Закона РФ «О государственной пошлине».

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 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.

Пунктом 1 статьи 56 устанавливается общее правило, в соответствии с которым реализация имущества, заложенного по договору об ипотеке, на которое судебным решением обращено взыскание реализуется путем продажи с публичных торгов. Исключения из данного правила могут быть установлены Федеральным законом.

Порядок проведения публичных торгов по продаже имущества, определяется процессуальным законодательством Российской Федерации.

Необходимо отметить, что право залогодержателя обратить взыскание на имущество залогодателя не абсолютно, а возникает только при наличии достаточных оснований. Такими основаниями являются неисполнение или ненадлежащее исполнение обеспеченного ипотекой обязательства, в частности неуплатой или несвоевременной уплатой суммы долга полностью или в части. Данная норма носит диспозитивный характер, и стороны могут предусмотреть в договоре об ипотеке иные условия.

В четвертой главе рассмотрены особенности ипотеки для военнослужащих.

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

Выплаты денежных средств производятся федеральными органами исполнительной власти, в которых федеральным законом предусмотрена военная служба, в трехмесячный срок, начиная со дня поступления в соответствующий федеральный орган исполнительной власти заявления в письменной форме.

Общественный контроль за инвестированием накоплений для жилищного обеспечения осуществляется Советом по инвестированию накоплений для

жилищного обеспечения в соответствии с положением, утвержденным Правительством Российской Федерации.

Заканчивая доклад, в качестве положительного момента стоит отметить то, что в настоящее время ипотека является основной системой, позволяющей гражданам, обладающим стабильными доходами и трудоустройством, удовлетворить свою потребность в жилье, является система ипотечного жилищного кредитования. Она распространяется на наиболее многочисленный класс граждан со средними доходами, которые позволяют им не ждать от государства бесплатного социального жилья и с помощью долгосрочных кредитов (займов) приобрести квартиру или жилой дом. У большинства граждан не имеется достаточных накоплений, чтобы совершить подобную покупку без заемных средств. Поэтому основной задачей развития системы ипотечного кредитования является привлечение финансовых средств в сферу жилищного кредитования и предоставление долгосрочных кредитов гражданам на доступных для них условиях.

Таким образом, цель работы - разностороннее, совокупное рассмотрение юридической природы ипотеки (залога недвижимости), как способа обеспечения исполнения обязательств, а также раскрытие основных черт ипотеки в современном законодательстве Российской Федерации – достигнута.

Спасибо за внимание! Доклад окончен.