

Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой:

<https://studservis.ru/kursovaya-rabota/122687>

Тип работы: Курсовая работа

Предмет: Гражданское право

СОДЕРЖАНИЕ

Введение 3

1. Понятие и нормативное правовое регулирование ипотеки (залога недвижимости) 4

1.1. Ипотека. Ипотечное кредитование. Договор ипотеки 4

1.2. Правовое регулирование ипотеки 4

2. Актуальные вопросы ипотеки и ипотечного кредита 17

2.1. Спорные вопросы правового регулирования ипотеки 17

2.2. Ипотечные каникулы 22

Заключение 28

Библиографический список 29

Введение

Актуальность темы работы обусловлена тем, что проблема жилья является очень современной и важной для большого количества граждан. Технология ипотеки является одним из способов ее разрешения. Высшим руководством страны – Президентом РФ и Правительством Российской Федерации в числе одного из приоритетных направлений жилищной политики определено формирование эффективной системы ипотеки.

Принимая во внимание, что цены на жилье регулярно растут, собрать, накопить необходимую сумму для покупки жилья для большинства граждан не представляется возможным. Ипотека предоставляет гражданам возможность за сравнительно небольшое время взять в собственность жилое помещение, впоследствии вернув постепенно заемные деньги. Важность и своевременность ипотеки состоит в том, что она позволяет разрешить проблемы многих россиян в жилищной сфере.

2

1. Понятие и нормативное правовое регулирование ипотеки (залога недвижимости)

1.1. Понятие и правовое регулирование ипотеки

Залог недвижимого имущества (ипотека) регулируется Федеральным законом от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Отсюда отнюдь не следует устранение ГК от регулирования соответствующих отношений.

Понятие «ипотека» было впервые введено в законодательство п. 2 ст. 43 Закона РСФСР от 29 мая 1992 г. № 2872-1 «О залоге», ныне утратившего силу. Основные положения о залоге недвижимого имущества опирались на фундаментальные принципы ипотечной системы, получившие свое развитие еще в дореволюционном праве (принцип внесения, принцип старшинства, принцип бесповоротности ипотечных прав), которые в современном российском праве были дополнены принципами специалитета и гласности. В постсоветском времени ипотечно-залоговые идеи прошли три этапа. Принятие Федерального закона от 30 декабря 2008 г. № 306 «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием порядка обращения взыскания на заложенное имущество» явилось первой реформой залогового права, ориентированной на профессиональных кредиторов и профессиональных залогодержателей. Второй этап связан с принятием Федерального закона от 6 декабря 2011 г. № 405-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка обращения взыскания на заложенное имущество», вступившего в силу 7 марта 2012 года. Третий этап начался с принятием Федерального закона от 21 декабря 2013 г. № 367-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса РФ и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации», основной целью которого явилась ликвидация существовавших пробелов в законодательстве.

В числе ориентиров для состоявшихся законодательных изменений следует отметить такой международный документ, как Руководство ЮНСИТРАЛ для законодательных органов по обеспеченным

сделкам, принятое Комиссией ООН по праву международной торговли в 2007 г.

Рассматривая соотношение Гражданского кодекса РФ с Законом об ипотеке, можно отметить, в частности, следующие моменты.

- 1) принятие Закона об ипотеке обусловлено Гражданским кодексом (п. 4 статьи 334 ГК РФ).
- 2) Закон об ипотеке принят согласно с ГК РФ, и нормы права, которые содержатся в Законе должны соответствовать ГК РФ (п. 2 ст. 3 ГК).
- 3) К ипотеке применяются общие правила о залоге, которые имеются в Гражданском кодексе, в тех случаях, когда ГК или Законом об ипотеке не установлены иные правила. Некоторые общие нормы о залоге идентичны в ГК РФ и Законе об ипотеке, перенесены с ГК РФ в Закон об ипотеке.
- 4) Без учета норм ГК РФ невозможно применение Закона об ипотеке.

3

1.2. Ипотечное кредитование. Договор ипотеки

В п. 1 ст. 1 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» определено понятие договора о залоге недвижимого имущества (договора об ипотеке). Самый важный смысл при определении договора об ипотеке несут в себе характеристики таких понятий, как «залог», «недвижимое имущество», «обеспечение».

Одной из основных характеристик режима недвижимости в гражданском праве РФ является необходимость государственной регистрации. На основании Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», вступившим в силу с 1 января 2017 г., создана единая федеральная система государственной регистрации прав на недвижимость и государственного кадастрового учета недвижимости. Теперь каждый объект недвижимости, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости, имеет неизменяемый, не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации кадастровый номер, присваиваемый органом регистрации прав.

Подобная норма содержалась и в Федеральном законе от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости». Закон предусматривал, что каждый объект недвижимости, сведения о котором внесены в государственный кадастр недвижимости, имеет неизменяемый, не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации государственный учетный номер (кадастровый номер).

В таком случае стороны действуют своей волей и в своем интересе. Такие отношения не ипотечные. Возникшее залоговое правоотношение между должником и третьим лицом имеет особенное содержание, которое отличается от содержания основного обязательства, и это является свидетельством самостоятельности залогового титула. Третье лицо не является участником обеспечиваемого обязательства, оно имеет статус обеспечительного должника - лица, которое предоставило обеспечение за должника.

Поэтому существует два вида ипотеки: ипотека легальная (в силу закона) и договорная ипотека.

Договорная возникает по волеизъявлению сторон, на основании заключенного между ними договора об ипотеке (гл. II ФЗ). В свою очередь, ипотека в силу закона - это способ возникновения ипотечного обязательства, который предусматривает установление федеральным законом обстоятельств, которые входят в юридический состав, на основании которого устанавливается ипотека.

Принудительная (легальная, законная) ипотека, не зависит от воли сторон, в отличие от договорной ипотеки. В силу закона залог появляется там и тогда, где закон установил, что определенное обязательство обеспечиваться должно залогом определенного имущества при наступлении указанного юридического факта (п. 3 ст. 334 Гражданского кодекса РФ).

Необходимо заметить, что договоры ипотеки (залога), так же как поручительства и заключенные с целью обеспечения исполнения обязательства третьим лицом и которые имеют одинаковый субъектный состав, признаются взаимосвязанными.

На сегодняшний день, ипотека выступает весьма популярным продуктом банков. Условия предоставления кредита зависят от разных факторов. Например от следующих:

- От способа получения дохода: ИП или работа по найму.
- От документов, подтверждающих доход:

4

- справка 2-НДФЛ;
- справка по форме банка;
- анкета-заявление (без подтверждения от работодателя);
- официальная или управленческая отчетность (для ИП и владельцев бизнеса).

Таким образом, договор ипотеки это с одной стороны особенный договор, а с другой стороны все таки не самостоятельный гражданско-правовой договор. Этот вывод можно сделать, обратившись к залому, как к родовому понятию.

2. Актуальные вопросы ипотеки и ипотечного кредита

2.1. Спорные вопросы правового регулирования ипотеки

До внесения изменений в параграф 3 «Залог» главы 23 Гражданского кодекса Российской Федерации правила о вещных правах не относились к правовому регулированию залоговых отношений, хотя в юридической литературе имелось и имеется множество мнений и споров о вещно-правовой или обязательственно-правовой природе залога. Так, по мнению Е.А. Суханова, наличие ряда обязательственных отношений между залогодателем и залогодержателем, порождаемых договором залога, не превращает залоговое право ни в «вещно-обязательственное», ни тем более в чисто ЧПри этом согласие всех собственников не предполагается, а должно быть дано в письменной форме. Учитывая, что в Законе «Об ипотеке» установлено иное специальное правило о том, что залог недвижимости, которая находится в общей совместной собственности, возможен только с согласия на это всех собственников недвижимого имущества, а также положение п. 4 ст. 253 ГК РФ о том, что правила ст. 253 ГК РФ применяются постольку, поскольку для отдельных видов совместной собственности ГК РФ или другими законами не установлено иное, можно сделать вывод о том, что к залому недвижимого имущества, находящегося в общей совместной собственности, должны применяться правила Закона «Об ипотеке», рассмотренные выше.

Представляется, что редакцию п. 3 ст. 1 Закона «Об ипотеке» следует изменить. Текст п. 3 ст. 1 Закона «Об ипотеке» должен быть аналогичен тексту абз. 2 п. 4 ст. 334 ГК РФ, а именно: «К залому недвижимого имущества (ипотеке) применяются правила Гражданского кодекса Российской Федерации о вещных правах, а в части, не урегулированной указанными правилами и настоящим Законом, общие положения о залоге».

2.2. Ипотечный кредит и ипотечные каникулы

Увеличение доступности жилищного (ипотечного) кредита является одним из приоритетов государственной политики. Мотивировать граждан на получение такого кредита способны дополнительные гарантии защиты их имущественных интересов при возникновении финансовых затруднений, а также снижение нагрузки при обслуживании кредита в случае реструктуризации. В

5

июле текущего года вступили в силу поправки в законодательство, дающие право на так называемые ипотечные каникулы заемщику - физическому лицу, оказавшемуся в трудной жизненной ситуации (Федеральный закон от 01.05.2019 № 76-ФЗ (далее - Закон № 76-ФЗ)). Закон наделил ипотечного заемщика, который действует в целях, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, правом при наступлении определенных обстоятельств обратиться к кредитору с требованием об установлении льготного периода сроком до шести месяцев. На этот срок заемщик вправе по своему выбору приостановить платежи по кредитному договору (договору займа) либо уменьшить их размер. Этим правом наделяются также заемщики по ипотечным кредитам (займам), предоставленным до вступления Закона в силу.

Соотношение этих частей в аннуитетном платеже каждый раз изменяется: со временем доля процентных платежей снижается, поскольку уменьшается сумма непогашенного кредита (остаток основного долга), на который начисляются проценты.

Вопрос состоит в том, какому изменению при таком «переносе платежей» подвергается само обязательство и его элементы (сумма кредита, срок и пр.). Представляется, что на поставленный вопрос можно дать по меньшей мере два удовлетворительных ответа. Банки заинтересованы использовать более простой с точки зрения правового оформления и бухгалтерского учета вариант правового оформления ипотечных каникул. По этой причине встает задача поиска иных (помимо буквального) толкований норм Закона.

Следует исходить из того, что Закон № 76-ФЗ не ограничивает право сторон самостоятельно определять договорно-правовое оформление отношений, возникающих в результате реализации заемщиком права на изменение условий ипотечного договора. С учетом сделанных замечаний, положениям ст. 6.1-1 Закона № 353-ФЗ не противоречит такое изменение условий договора ипотечного кредита, погашение которого осуществляется равными (аннуитетными) платежами, при котором отношения сторон оформляются

дополнительным соглашением, предусматривающим беспроцентное пользование заемщиком суммой кредита в течение льготного периода. При этом сумма основного долга заемщика по кредиту остается неизменной в течение льготного периода, а измененный график платежей определяется путем переноса даты платежей, предусмотренных оригинальным графиком, на шесть месяцев на будущее.

Заключение

Итак, регулирование залоговых отношений в первую очередь осуществляется Гражданским кодексом. К залогу недвижимого имущества в первую очередь должны применяться правила ГК о вещных правах (их пока нет). В части, не урегулированной этими правилами (о вещных правах), соответствующие отношения подчинены Закону об ипотеке. И, наконец, в-третьих, могут применяться общие положения о залоге (ст. ст. 334 - 356) (абз. 2 п. 4 ст. 334 ГК).

Залог недвижимого имущества (ипотека), регулируется Федеральным законом от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Отсюда отнюдь не следует устранение ГК от регулирования соответствующих отношений.

Рассматривая соотношение Гражданского кодекса РФ с Законом об ипотеке, можно отметить, в частности, следующие моменты. 1) принятие Закона об ипотеке обусловлено Гражданским кодексом (п. 4 статьи 334 ГК РФ). 2) Закон об ипотеке принят согласно с ГК РФ, и нормы права, которые содержатся в Законе должны соответствовать ГК РФ (п. 2 ст. 3 ГК). 3) К ипотеке применяются общие

6

правила о залоге, которые имеются в Гражданском кодексе, в тех случаях, когда ГК или Законом об ипотеке не установлены иные правила. Некоторые общие нормы о залоге идентичны в ГК РФ и Законе об ипотеке, перенесены с ГК РФ в Закон об ипотеке. 4) Без учета норм ГК РФ невозможно применение Закона об ипотеке.

В целом нужно признать, что создание должного правового регулирования ипотечных правоотношений для решения жилищных проблем в настоящее время определяется не столько тем, будет ли ипотека прямо отнесена в ГК РФ к вещным правам, сколько надлежащим регламентированием всех иных вещных прав на объекты недвижимого имущества и в первую очередь на земельные участки, а также устранением имеющихся противоречий в регулировании ипотечных правоотношений с участием молодежи и молодых семей.

Библиографический список

1. Конституция РФ (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).
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ, 05.12.1994, № 32, ст. 3301.
3. Кодекс внутреннего водного транспорта Российской Федерации от 07.03.2001 № 24-ФЗ // Собрание законодательства РФ, 12.03.2001, № 11, ст. 1001.
4. Кодекс торгового мореплавания Российской Федерации от 30.04.1999 № 81-ФЗ // Собрание законодательства РФ, 03.05.1999, № 18, ст. 2207.
5. Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // Собрание законодательства РФ, 20.07.1998, № 29, ст. 3400.
6. Федеральный закон от 21.12.2013 № 367-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ, 23.12.2013, № 51, ст. 6687.
7. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства РФ, 20.07.2015, № 29 (часть I), ст. 4344.
8. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» // Собрание законодательства РФ, 30.07.2007, № 31, ст. 4017.
9. Федеральный закон от 21 декабря 2013 г. № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)» // СЗ РФ. 2013. № 51. Ст. 6673.
10. Федеральный закон от 1 мая 2019 г. № 76-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части особенностей изменения условий кредитного договора, договора займа, которые заключены с заемщиком - физическим лицом в целях, не связанных с осуществлением им

предпринимательской деятельности, и обязательства заемщика по которым обеспечены ипотекой, по требованию заемщика» // СЗ РФ. 2019. № 18. Ст. 2200.

7

11. Федеральный закон от 21 декабря 2013 г. № 367-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации» // СЗ РФ. 2013. № 51. Ст. 6687.
12. Распоряжение Правительства РФ от 22.12.1993 № 96-рз «Об Основных положениях о залоге недвижимого имущества – ипотеке» // Российская газета, № 3, 06.01.1994. Утратил силу.
13. Закон РФ от 29.05.1992 № 2872-1 «О залоге» // Российская газета, № 129, 06.06.1992. Утратил силу.
14. Апелляционное определение Московского городского суда от 10.07.2013 по делу № 11-19942 // СПС «КонсультантПлюс».
15. Азорнов Г.А. Вещный характер залогового права в отечественной цивилистике XIX - начала XX века // Вестник Саратовской государственной юридической академии. 2018. № 1(114). С. 74.
16. Алексеева Е.В., Комиссарова Е.Г., Микшис Д.В., Торкин Д.А., Труба А.Н. Комментарий к Федеральному закону от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (постатейный) // СПС КонсультантПлюс. 2016.
17. Бевзенко Р.С. Борьба за залог: третий этап реформы залогового права // Вестник гражданского права. 2015. № 2. Том 15. С. 9.
18. Гражданский кодекс Российской Федерации. Постатейный комментарий к разделу III «Общая часть обязательного права» / А.В. Барков, А.В. Габов, М.Н. Илюшина и др.; под ред. Л.В. Санниковой. М.: Статут, 2016. С. 201.
19. Емелькина И.А. Залог как обеспечительное вещное право // Вестник Омского университета. Серия «Право». 2017. № 1(50). С. 86.
20. Иванов О.М. Изменение обязательства заемщика при ипотечных каникулах // Банковское право. 2019. № 6. С. 31.
21. Иванов О.М., Щербакова М.А. Комментарий к Федеральному закону «О потребительском кредите (займе)»: научно-практический. М.: Статут, 2014. С. 350.
22. Максимов В.А. Залог как вещный способ обеспечения обязательств // Актуальные направления научных исследований: от теории к практике. 2016. № 2-2(8). С. 290 - 294.
23. Нетишинская Л.Ф. К вопросу о правовом регулировании залога недвижимого имущества // Гражданское право. 2019. № 3. С. 31.
24. Российское гражданское право: учебник: в 2 т. / В.В. Витрянский, В.С. Ем, Н.В. Козлова и др.; отв. ред. Е.А. Суханов. 2-е изд., стереотип. М.: Статут, 2011. Т. 2: Обязательственное право. С. 603.
25. Ручкина Г.Ф. Обязательства по кредитным договорам, выраженным в иностранной валюте и обеспеченным залогом недвижимости: некоторые правовые проблемы реструктуризации // Банковское право. 2015. № 1. С. 10.
26. Шатохин М.В. Залог будущего объекта недвижимости: миф или реальность? // Государство и право. 2011. № 3.

Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой:

<https://stuservis.ru/kursovaya-rabota/122687>