**СОДЕРЖАНИЕ**

[**Введение** 3](#_Toc446876475)

[**Глава 1. Общая характеристика ипотеки как способа исполнения обязательства** 5](#_Toc446876476)

[1.1. Общие положения об обязательствах 5](#_Toc446876477)

[1.2. Нормативно-правовые основы ипотеки в РФ 8](#_Toc446876478)

[1.3. Понятие и сущность ипотеки как способа обеспечения обязательств 16](#_Toc446876479)

[**Глава 2. Правовой механизм реализации обеспечительной функции ипотеки** 21](#_Toc446876480)

[2.1. Переход прав на заложенное имущество и обращение взыскания на предмет ипотеки 21](#_Toc446876481)

[2.2. Порядок реализации заложенного имущества 25](#_Toc446876482)

[2.3. Тенденции развития законодательства об ипотеке в РФ………31](#bookmark3)

[**Заключение 3**](#_Toc446876483)7

[**БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК 39**](#_Toc446876484)

**Введение**

**Актуальность исследования.** Как известно, обязательства занимают неотъемлемую часть гражданского оборота. Практически все граждане и абсолютно все юридические лица в своей повседневной жизни вступают в обязательственные правоотношения. Однако само по себе обязательство еще не гарантирует, что оно не будет нарушено. В связи с этим, для придания стабильности гражданским отношениям в законодательстве предусмотрены специальные меры обеспечительного характера, выражающиеся в способах обеспечения исполнения обязательств. Это меры воздействия на должника, целью которых является понуждение его к надлежащему исполнению обязательства.

Среди всех способов обеспечения исполнения обязательств одним из наиболее надежных выступает залог, при этом одним из самых востребованных способов является залог недвижимости — ипотека. Основное призвание ипотеки - обеспечивать выполнение заемщиком своих обязательств по кредиту[[1]](#footnote-1).

Преимущества ипотеки перед остальными способами обеспечения обязательств вытекают главным образом из ее предмета — недвижимости. Недвижимость обладает высокой стоимостью, она всегда ликвидна и в отличие от остального имущества практически не подлежит износу и не падает в цене. Столь ценные свойства недвижимости способны побудить залогодателей к надлежащему исполнению обязательств.

**Объектом исследования** является совокупность общественных отношений в сфере гражданско-правового регулирования ипотеки.

**Предметом исследования** является правовое регулирование ипотеки как способа обеспечения обязательства.

Практическая **значимость** курсовой работы состоит в том, что ее результаты, выводы и предложения, могут быть использованы в дальнейшей научной разработке затронутых вопросов в целях совершенствования законодательства.

**Целью исследования** является изучение ипотеки как способа обеспечения обязательства.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие **задачи:**

1. Рассмотреть общие положения об обязательствах;
2. Охарактеризовать законодательство об ипотеке;
3. Дать общую характеристику ипотеки;
4. Рассмотреть правовой механизм реализации обеспечительной функции ипотеки.

**Методологической основой** исследования являются сравнительно-правовой и системный метод, приёмы формальной логики.

**Степень разработанности темы и теоретическая основа исследования.** Теоретические и методологические проблемы юридического процесса и исполнительного производства освещали в своих монографических исследованиях и учебных пособиях такие ученые и практики, как: Бевзенко Р.С., Гришаев С.П, Демушкина Е.C., Комиссарова Е.Г. и другие.

**Нормативную правовую основу исследования** составляют Конституция РФ, Гражданский кодекс РФ и др., федеральные законы, а также указы Президента РФ, постановления Правительства РФ, ведомственные нормативные правовые акты.

Цель и задачи исследования обусловили **структуру** и объем курсовой работы. Работа включает введение, две главы, состоящие из пяти параграфов, заключение и библиографический список.

**Глава 1. Общая характеристика ипотеки как способа исполнения обязательства**

**1.1. Общие положения об обязательствах**

Обязательством называют одну из разновидностей гражданского правоотношения, содержание которого раскрывается в п. 1 ст. 307 ГК РФ[[2]](#footnote-2). Указанная правовая норма гласит: «В силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как-то: передать имущество, выполнить работу, уплатить деньги и т.п., либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности». Таким образом, содержание обязательства составляют право кредитора (требование) и обязанность должника (долг).

В обязательственные правоотношения могут вступать любые субъекты гражданского права. Как и любое правоотношение, оно является двусторонним. Из приведенного выше определения усматривается, что сторонами обязательственного правоотношения выступают:

- кредитор - сторона, управомоченная требовать совершения определенных действий;

- должник - сторона, обязанная совершить эти действия.

Вместе с тем, число участников обязательственного правоотношения как на стороне кредитора, так и на стороне должника может составлять определенное множество лиц (ст. 308 ГК РФ). Все участники обязательства наделяются правами или обязанностями. Обязательство не создает обязанностей для лица, не участвующего в нем в качестве стороны (для третьих лиц). В случаях, предусмотренных законом, в силу обязательства у третьего лица могут возникнуть права (например, договор в пользу третьего лица).

Основанием возникновения обязательства, как следует из нормы п. 2 ст. 307 ГК РФ, могут служить договор, односторонняя сделка, причинение

1. подобная операция без согласия заемщика и почти всегда заемщик даже не знает о ее проведении. При этом все условия кредитного договора остаются прежними и отношения по выплате кредита продолжаются с прежним кредитором.

Закладная не является товарораспорядительной ценной бумагой. Это обусловлено тем, что на основании ее выдачи не возникает владение вещью, поскольку залогодатель остается собственником обремененного ипотекой имущества.

Таким образом, ипотека (залог недвижимости) является одной из разновидностей залога.

Правовое регулирование ипотеки осуществляется на основании ГК РФ; федеральным законом от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»; иными федеральными законами и подзаконными актами.

**Глава 2. Правовой механизм реализации обеспечительной функции ипотеки**

**2.1. Переход прав на заложенное имущество и обращение взыскания на предмет ипотеки**

Статья 37 закона об ипотеке предусматривает право отчуждения заложенного имущества и правовые последствия сделки по отчуждению. Так, 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.

При этом сам лишь факт отсутствия в государственном реестре прав на недвижимое имущество отметки о погашении к другим лицам и обременение этого имущества правами других лиц регистрационной записи об ипотеке не может препятствовать переходу права собственности к приобретателю этого имущества в установленном законом порядке[[3]](#footnote-3).

Таким правом залогодатель как собственник заложенного имущества обладает лишь с согласия залогодержателя. В то же время иные условия могут быть предусмотрены договором об ипотеке. Согласие, как правило, оформляется в виде отдельного документа и предоставляется в письменной форме. Однако в практике встречаются и другие формы.

Так, по одному из дел суд установил, что в письме по вопросу реализации имущества, в отношении которого банк являлся залогодержателем, банк дал согласие на раздел земельного участка, являющегося объектом залога, и указал, что будет вправе согласовать цену отдельно стоящих объектов и земельного участка при их реализации. Из другого письма банка следует, что он поддерживает намерение общества по погашению задолженности путем поэтапной реализации ООО «Диас» объектов недвижимого имущества, находящихся в залоге у банка. В следующем письме банк предложил обществу схему поэтапной продажи заложенного имущества во внесудебном порядке. При этом банк определил начальную цену продажи земельного участка и нежилого помещения - погрузочной площадки.

**Заключение**

В ходе проведенного исследования было дано понятие ипотеки как способа обеспечения исполнения обязательств. В результате комплексного анализа правового регулирования залога недвижимости были выявлены правовые и правореализационные проблемы в указанной сфере на современном этапе.

В настоящее время ведется работа по усовершенствованию ГК РФ. Так, в проекте ГК РФ появится самостоятельная глава об ипотеке, разъясняющая порядок правового регулирования ипотеки и предусматривающая появление новых видов ипотеки, таких как акцессорная и независимая ипотека.

**БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК**

**Нормативные правовые акты:**

1. Конституция Российской Федерации принята всенародным голосованием 12.12.1993 года (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) // Российская газета, № 237, 25.12.1993.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 31.01.2016) // Собр. законодательства Рос. Федерации. 1994.- № 32, ст. 3301.
3. "Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации" от 14.11.2002 № 138-ФЗ (ред. от 30.12.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016)// Собр. законодательства Рос. Федерации. -2002.- № 46, ст. 4532.
4. Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ (ред. от 05.10.2015) "Об ипотеке (залоге недвижимости)"// Собр. законодательства Рос. Федерации. 1998.-№ 29, ст. 3400.
5. Федеральный закон от 30.12.2008 № 306-ФЗ (ред. от 29.12.2015) "О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием порядка обращения взыскания на заложенное имущество"// Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2009.- № 1, ст. 14.
6. Федеральный закон от 06.12.2011 № 405-ФЗ (ред. от 29.12.2015) "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка обращения взыскания на заложенное имущество"// Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2011.- № 50, ст. 7347.
7. 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"//Собр. законодательства Рос. Федерации.-2013.-№ 51, ст. 6687.
8. 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"//Собр. законодательства Рос. Федерации.- 2013. - № 51, ст. 6687
9. Федеральный закон от 13.07.2015 № 224-ФЗ (ред. от 29.12.2015) "О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"// Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2015. - № 29 (часть I), ст. 4350.

**Учебная и научная литература:**

1. Бевзенко Р.С. Борьба за залог: третий этап реформы залогового права // Вестник гражданского права. 2015. № 2. Т. 15.
2. Гришаев С.П. Ипотека как способ обеспечения исполнения обязательств // Законы России: опыт, анализ, практика. — 2012. — № 6.
3. Гришаев С.П. Комментарий к Федеральному закону «Об ипотеке (залоге недвижимости). — М.: Юрист, 2013.
4. Демушкина Е.С. Проблемы применимости акцессорности и вещной защиты ипотеки в российском гражданском праве. — М.: Юриспруденция, 2011.
5. Иванчак А.И. Гражданское право Российской Федерации: Общая часть. М.: Статут, 2014.
6. Ипотека в России /Под ред. А.В. Толкушкина — М.: Юристъ, 2008.
7. Комиссарова Е.Г., Пермяков А.В. Законодательство об ипотеке: новое и старое в реформе залогового права // Бюллетень нотариальной практики. 2015. № 4.
8. Комментарий к Федеральному закону от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (постатейный) / А.Н. Кайль, И.Ю. Оськина, А.А. Лупу и др. М.: ЭлКниги, 2014.
9. Нетишинская Л. Ф. Залог как способ обеспечения исполнения обязатель­ства: общие положения : учеб. пособие / Л. Ф. Нетишин­ская. - Краснодар : КубГАУ, 2015.
10. Пластинина Н. Минусы ипотеки в силу договора // Жилищное право. 2015. № 12.
11. Тараданов Р.А. К вопросу о допустимости придания вспомогательным зданиям, строениям и сооружениям статуса недвижимого имущества. Комментарий к Постановлению Президиума ВАС РФ от 24 сентября 2013 г. № 1160/13 // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2014. № 6.
12. Толкушин А.В. Комментарий (постатейный) к Федеральному закону от 16 июля 1998 г. № 102 - ФЗ « Об ипотеке (залоге недвижимости)».— М.: Проспект, 2012.

**Судебная практика:**

1. Определение Конституционного Суда РФ от 21 мая 2015 г. № 1157-О
2. Определение Президиума ВАС РФ от 16.07.07 3689/06, постановления Федерального арбитражного суда Московского округа от 05.07.05 № КГ-А40/5576-05, от 21.04.06 г. № КГ-А40/2827-06-2.
3. Постановление Федерального арбитражного суда Уральского округа от 06.11.2013 № Ф09-7836/12 по делу № А71-4252/2009.
4. Постановление Пленума ВАС РФ от 17.02.2011 № 10 "О некоторых вопросах применения законодательства о залоге" и информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 28.01.2005 № 90 "Об обзоре практики рассмотрения арбитражными судами споров, связанных с договором об ипотеке".
5. Постановление ФАС ВСО от 28 июня 2007 г. № А19-20768/06-31-Ф02-3815/07 // СПС, Гарант, 2013.
6. Постановление ФАС Уральского округа от 26 июня 2008 г. № Ф09-4554/08-С6 по делу № А50-17307/07 // СПС Гарант, 2013.
7. Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 19 июля 2013 г. по делу № А45-28750/2012.
8. Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 29 апреля 2013 г. по делу № А01-795/2012
9. Постановление Шестого арбитражного апелляционного суда от 23 июля 2014 г. № 06АП-3402/2014 по делу № А04-1439/2014)
1. Пластинина Н. Минусы ипотеки в силу договора // Жилищное право. 2015. № 12. С. 101 - 111. [↑](#footnote-ref-1)
2. "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 31.01.2016) // Собр. законодательства Рос. Федерации. 1994.- № 32, ст. 3301. [↑](#footnote-ref-2)
3. Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 19 июля 2013 г. по делу № А45-28750/2012. [↑](#footnote-ref-3)