

На правах рукописи

ХИСАМОВ АЗАТ ХАМЗОВИЧ

**ДОГОВОР В СФЕРЕ ОТНОШЕНИЙ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО
КРЕДИТОВАНИЯ**

Специальность 12.00.03 – Гражданское право;
предпринимательское право; семейное право;
международное частное право

АВТОРЕФЕРАТ
диссертации на соискание ученой степени
кандидата юридических наук

Казань – 2007

Работа выполнена на кафедре гражданского и предпринимательского права
Государственного образовательного учреждения высшего профессионального
образования

«Казанский государственный университет
имени В.И. Ульянова-Ленина»

Научные руководители:

доктор юридических наук, профессор
Фархтдинов Ягфар Фасхетдинович

доктор юридических наук, профессор
Сафин Завдат Файзрахманович

Официальные оппоненты:

доктор юридических наук, профессор
Камышанский Владимир Павлович

кандидат юридических наук, доцент
Шайдуллин Ратмир Фаритович

Ведущая организация:

Санкт-Петербургский университет МВД РФ

Защита состоится 24 мая 2007 года в 16.00 часов на заседании диссертационного совета Д.212.081.13 по защите диссертаций на соискание ученой степени доктора юридических наук при ГОУ ВПО «Казанский государственный университет им. В.И. Ульянова-Ленина» по адресу: 420008, г. Казань, ул. Кремлевская, д. 18, юридический факультет, ауд. 324.

С диссертацией можно ознакомиться в Научной библиотеке им. Н.И. Лобачевского Казанского государственного университета.

Автореферат разослан «19» апреля 2007 года.

Ученый секретарь
диссертационного совета
кандидат юридических наук, доцент



А.Р.Каюмова

Общая характеристика работы

Актуальность темы исследования. В настоящее время в России развитие ипотечного жилищного кредитования является одним из приоритетных национальных проектов¹, реализация которого направлена на выработку как эффективных мер государственной социальной политики, так и новых направлений правоприменительной деятельности.

Длительное время сфера жилищного строительства и отношения по обеспечению граждан жилыми помещениями представляли собой широкий пласт правоотношений, правовое регулирование которых осуществлялось на фоне доминирующего государственного бюджетного финансирования преимущественно средствами нормативно-правового характера. В указанных условиях вопросы о роли и значении договора в механизме правового регулирования отношений по реализации прав граждан на жилище играли вспомогательную роль, и поэтому должным образом не исследовались.

Произошедшее кардинальное изменение функциональной роли государства в вопросах обеспечения граждан жильем в нашей стране привело к необходимости поиска и разработки новых схем и средств удовлетворения потребности россиян в доступном жилье. Мировая практика решения указанной проблемы свидетельствует о том, что наиболее эффективным механизмом в рассматриваемой сфере выступает ипотечное жилищное кредитование.

В то же время анализ существующих научных исследований, действующего законодательства, а также практики его применения свидетельствует о недостаточной разработанности вопроса о роли и значении договора в механизме правового регулирования отношений ипотечного жилищного кредитования. Имеющиеся работы по проблематике одноименных правоотношений преимущественно посвящены особенностям договорного регулирования залоговых правоотношений, а именно, условиям и порядку заключения договора ипотеки, вопросам его государственной регистрации и субъектного состава, а также затрагивают общие направления защиты прав и законных интересов субъектов ипотечных правоотношений.

Анализ содержания проведенных научных исследований в рассматриваемой сфере не позволяет утверждать о достаточном уровне разработанности вопросов правового регулирования правоотношений ипотечного жилищного кредитования, которое не ограничивается регулированием залоговых правоотношений, а представлено комплексом правовых средств, воздействующих на систему кредитных и залоговых правоотношений, тесно переплетенных с правоотношениями оценки, страхования, обращения взыскания и реализации жилых помещений, особое место в котором принадлежит договору.

¹ Российская Федерация. Президент. Бюджетное послание Президента РФ Федеральному Собранию от 30.05.2006 «О бюджетной политике в 2007 году» [Текст] // Пенсия. - 2006. - № 6.

Необходимость комплексного исследования договорных конструкций, которые оформляют практически весь комплекс отношений ипотечного жилищного кредитования, предопределяется в современных условиях потребностями правоприменительной практики, нацеленной на эффективное развитие отношений ипотечного жилищного кредитования и обеспечение их максимальной доступности для основной массы населения.

Обращение к исследованию вопросов теории договорного права применительно к сфере отношений ипотечного жилищного кредитования обусловлено необходимостью выработки мер гражданско-правового регулирования отношений в рассматриваемой сфере и требует использования существующего исторического опыта нашей страны, а также применения четкой теоретической основы и тщательного анализа тенденций, имеющих в юридической науке и практике. При этом наиболее значимым на современном этапе является определение оптимальных границ вмешательства государства в сферу отношений ипотечного жилищного кредитования, а именно, установление значения публично-правовых начал в различных договорных формах на стадии возникновения, изменения и прекращения отношений ипотечного жилищного кредитования.

В то же время отсутствие практики ипотечного жилищного кредитования в России, обусловленное приоритетом государственной собственности в сфере жилищного строительства, предопределило необходимость исследования опыта зарубежных стран в области договорного регулирования ипотечного кредитования и выступило предпосылкой рассмотрения отдельных договорных форм в сфере ипотечного жилищного кредитования.

Степень научной разработанности темы. В дореволюционный период вопросы использования договора в правовом регулировании отношений ипотечного жилищного кредитования рассматривались в трудах таких ученых, как И.Д. Базанова, Л.В. Гантовера, Л.А. Фрейтага, А.М. Гуляева и др.

Исследование проблем применения различных правовых средств в механизме правового регулирования отношений ипотечного жилищного кредитования проводилось в работах: И.В. Довдиенко, В.З. Черняка, В.В. Меркулова, М.Ф. Казанцева, В.К. Южелевского, И.В. Павлова, Л.Ю. Грудцыной и др.

Различные аспекты использования договора в правовом регулировании отношений ипотечного жилищного кредитования были предметом ряда диссертационных исследований². Однако выводы и рекомендации имеющихся исследований, сохраняя свою научно-практическую значимость, не позволяют утверждать о достаточной степени теоретической разработанности вопросов использования договора в системе правового регулирования отношений ипотечного жилищного кредитования.

Объектом диссертационного исследования являются общественные

² См.: Яшенков К.А. Ипотечные правоотношения в России: автореф. дис. ... канд. юрид. наук / К.А. Яшенков; - М., 2005; Киселев А.А. Ипотека как гражданское правоотношение: автореф. дис. ... канд. юрид. наук / А.А.Киселев; - М., 2000; Лазаренко Л.Б. Проблемы правового регулирования ипотечных отношений в современных условиях: автореф. дис. ... канд. юрид. наук / Л.Б.Лазаренко; - М., 2005.

отношения в сфере ипотечного жилищного кредитования, урегулированные различными видами договоров, рассмотренные в теоретическом и практическом аспектах.

Предметом диссертационного исследования выступает содержание договоров используемых в процессе правового регулирования правоотношений ипотечного жилищного кредитования, научная доктрина и соответствующая судебная практика.

Цель и задачи исследования. Цель работы состоит в комплексном изучении проблем и анализе теоретических и практических аспектов использования договора в механизме правового регулирования отношений ипотечного жилищного кредитования.

Указанная цель предопределила постановку и последовательное решение следующих исследовательских задач:

- раскрыть содержание понятия ипотечного жилищного кредитования посредством установления места гражданско-правового договора в механизме правового регулирования отношений, входящих в его состав;
- выявить предпосылки формирования комплексного правового института ипотечного жилищного кредитования и установить в правовой системе нормы, формирующие указанный правовой институт;
- исследовать правовую природу отдельных видов договоров в системе ипотечного жилищного кредитования и определить их содержание;
- выявить гражданско-правовые особенности статуса отдельных субъектов ипотечного жилищного кредитования;
- разработать на основе анализа субъектного состава классификацию договоров в сфере обращения взыскания на жилые помещения, приобретенные посредством ипотечного жилищного кредитования.

Методологическая основа исследования. Для достижения поставленной цели и решения поставленных задач диссертационное исследование основывалось как на общенаучных методах познания (историческом методе, методе системного анализа и синтеза, восхождения от абстрактного к конкретному, логическом методе, типологическом методе), так и специально-юридических методах научного исследования (в том числе формально-юридическом методе, сравнительно-правовом, методе правового моделирования).

Нормативная и эмпирическая база исследования. Выводы и предложения, содержащиеся в работе, основаны на исследовании и оценке норм Конституции РФ, Гражданского Кодекса РФ, Федеральных законов РФ, законов субъектов РФ и иных нормативно-правовых актов.

Эмпирической базой исследования послужили материалы судебной практики и практики функционирования агентств по ипотечному жилищному кредитованию в субъектах РФ. Автором были проанализированы постановления Конституционного суда РФ, постановления Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ, постановления Федеральных Арбитражных судов округов РФ.

Теоретическая основа научного исследования. При исследовании темы

диссертации автор опирался на достижения, представленные в работах советских и российских ученых-цивилистов: М.М. Агаркова, М.И. Брагинского, В.В. Витрянского, В.П. Грибанова, В.С. Ема, О.С. Иоффе, А.С. Звоницкого, Л.Л. Кассо, Д.И. Мейера, К.Л. Победоносцева, Г.Ф., Л.А. Лунца, В.Н. Литовкина, И.Б. Мартковича, Л.Ю. Михеевой, В.А. Рахмиловича, П.И. Седугина, К.И. Скловского, В.Л. Слесарева, Е.Л. Суханова, Ю.К. Толстого, Р.О. Халфиной, Б.Б. Черепихина, В.Л. Щенниковой, Г.Ф. Шершеневича, В.Ф. Яковлева и др.

Теоретическую основу исследования составляют достижения отечественной юридической науки (прежде всего цивилистики и теории права), нашедшие выражение в трудах дореволюционных российских ученых-цивилистов. Обращение к трудам дореволюционных российских ученых обусловлено глубиной разработки проблем договорного регулирования ипотечного жилищного кредитования и стремлением к преемственности правовых традиций России.

Научная новизна диссертации состоит в том, что настоящая работа является первым комплексным исследованием проблем ипотечного жилищного кредитования, выполненным после проведения процедуры законодательного обеспечения формирования рынка доступного жилья с позиции преобладающей роли договора как приоритетного правового средства в механизме правового регулирования указанных правоотношений.

В результате проведенного исследования теоретических и практических вопросов, связанных с использованием договора в механизме правового регулирования отношений ипотечного жилищного кредитования, обоснованы следующие положения, выносимые на защиту:

1. Исследован механизм правового регулирования правоотношений, преобладающих в сфере ипотечного жилищного кредитования. На основании результатов исследования установлено, что в настоящее время приоритетным средством правового регулирования указанных отношений по отношению к средствам нормативного правового характера является договор. Договор оформляет систему отношений ипотечного жилищного кредитования, характеризующуюся единством правового, экономического и организационного составляющих.

2. Исследованы предпосылки формирования комплексного правового института ипотечного жилищного кредитования. Установлено, что указанный правовой институт формируется на основе норм правовых институтов различных отраслей действующей правовой системы. В связи с этим предлагается выделение следующей системы правовых норм, формирующей правовой институт ипотечного жилищного кредитования: правовые нормы гражданского права; правовые нормы банковского права; правовые нормы предпринимательского права; правовые нормы налогового права; правовые нормы гражданского исполнительного права.

3. Подробно рассмотрены договоры, заключаемые между гражданами, приобретающими жилые помещения посредством ипотечного жилищного кредитования, и организациями, предоставляющими средства на их приобретение.

В ходе исследования установлено, что в сфере отношений ипотечного жилищного кредитования в качестве самостоятельного договора может быть выделен договор ипотечного жилищного кредитования, не предусмотренный в настоящее время действующим законодательством. В связи с этим предлагается включить в существующую систему гражданско-правовых договоров - договор ипотечного жилищного кредитования, в соответствии с которым кредитор (которым может быть не только банк или иная кредитная организация) обязуется предоставить денежные средства (целевой кредит) заемщику (как правило, физическому лицу) для строительства, приобретения или реконструкции жилого помещения под залог (выступающий обязательной формой обеспечения исполнения обязательств заемщика), а заемщик обязуется возвратить полученную денежную сумму и уплатить проценты на нее.

4. Исследованы особенности заключения договора ипотечного жилищного кредитования. Установлено, что в настоящее время надлежащее исполнение определенных договором обязательств не представляется возможным без расширения числа установленных нормативно-правовыми актами обязательных (существенных) условий указанного договора. В связи с этим предлагается расширить перечень обязательных (существенных) условий договора жилищного ипотечного кредитования путем включения в их число условия о специализированной оценке стоимости закладываемого имущества, независимо от наличия или отсутствия спора между залогодателем и залогодержателем о стоимости жилого помещения.

5. Исследован круг субъектов предпринимательского права, принимающих участие в правоотношениях ипотечного жилищного кредитования. Выявлено, что самостоятельными субъектами указанных правоотношений являются хозяйствующие субъекты, участвующие в финансировании региональных ипотечных программ. Особенности правового статуса указанных субъектов является то, что денежные средства предоставляются ими на основе заключаемых договоров со специализированными государственными организациями, а использование этих средств определяется исключительно усмотрением последних. Представляется, что отстранение хозяйствующих субъектов от определения целей и порядка использования выделенных денежных средств существенным образом ущемляет права данных субъектов. В связи с этим предлагается изменить порядок определения направлений использования выделенных хозяйствующими субъектами средств, включив его в число существенных условий заключаемых договоров.

6. Установлено, что правовой статус собственников жилых помещений в многоквартирных домах является ограниченным, поскольку не предполагает возможности заключения соглашения о внесудебном порядке реализации заложенного имущества и его исполнения. По результатам исследования предлагается внести изменения в действующую редакцию Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в части уточнения перечня оснований, наличие которых препятствует реализации внесудебного порядка обращения взыскания на объекты ипотеки, изложив пп.4 п. 2 ст. 55 Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в следующей редакции: «...предметом ипотеки является

имущество, находящееся в общей собственности, и кто-либо из его собственников не дает согласия в письменной или иной установленной федеральным законом форме на удовлетворение требований залогодержателя во внесудебном порядке. Настоящее положение не распространяется на заключение соглашения об обращении взыскания во внесудебном порядке на заложенные помещения в многоквартирных домах».

7. Исследован комплекс правоотношений в сфере обращения взыскания на жилые помещения, приобретенные в системе ипотечного жилищного кредитования. В процессе исследования выявлено, что указанные правоотношения в зависимости от субъектного состава и этапов реализации имеют публично-правовой либо частно-правовой характер, а также могут иметь смешанный характер. В связи с этим предлагается следующая классификация договоров, заключаемых в процессе реализации заложенного имущества в зависимости от субъектного состава:

- договоры, заключаемые при реализации заложенного имущества на публичных торгах между уполномоченным органом и специализированной организацией;

- договоры, заключаемые при реализации заложенного имущества по соглашению залогодателя и залогодержателя на аукционе между собственником имущества и организатором аукциона;

- договоры, заключаемые для обеспечения реализации заложенного имущества в установленном судом или соглашении сторон порядке;

- договоры, заключаемые по результатам проведения торгов между победителем торгов и организатором конкурса, которым может выступать, в том числе, собственник имущества;

- договоры, заключаемые между залогодателем и залогодержателем в случае объявления торгов несостоявшимися.

8. Подробно исследована процедура реализации имущества, приобретенного в системе ипотечного жилищного кредитования. Установлено, что в настоящее время отменены лицензионные требования в отношении организаций, совершающих операции с недвижимым имуществом, и расширено число субъектов правомочных осуществлять реализацию имущества на аукционе. Данное расширение субъектного состава привело к тому, что соблюдение прав залогодателей (заемщиков) при проведении аукционов в настоящее время является не гарантированным, поскольку отсутствуют единые требования к правовому статусу организаторов аукционов и процедуре их проведения. В связи с этим предлагается в целях формирования системы гарантий прав залогодателей выработать специализированные правила проведения аукционов по реализации заложенного имущества. При этом разработку и принятие указанных правил следует осуществлять не органами государственной власти, а отнести к компетенции саморегулируемых организаций, функционирование которых должно способствовать достижению цели развития и совершенствования внесудебных способов реализации заложенного имущества.

Апробация результатов исследования. Диссертационная работа

выполнена и обсуждена на кафедре гражданского и предпринимательского права Казанского государственного университета. Материалы диссертации, ее основные положения и выводы нашли свое отражение в опубликованных автором работах, в его выступлениях на внутривузовских, всероссийских конференциях, в частности Итоговой научной конференции преподавателей Казанского филиала Российской академии правосудия (г. Казань, 2005 г.), Международной научно-практической конференции «Право собственности в России (вопросы теории и практики)» (г. Пенза, 2006 г.), III Международная научно-практическая конференция «Вопросы теории и практики российской правовой науки» (г. Пенза, 2007 г.).

Результаты исследования использовались при чтении лекций и проведении семинарских, практических занятий со студентами в Казанском государственном университете и Казанском филиале Российской академии правосудия.

Структура диссертационной работы обусловлена целью исследования и вытекающими из нее задачами. Работа состоит из введения, трех глав, включающих девять параграфов, заключения, списка нормативных правовых актов, материалов судебной практики и научной литературы.

ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

Во **«Введении»** дана общая характеристика диссертации: обоснована актуальность изучаемой проблемы; определены объект, предмет и целевая направленность исследования; показаны его методологические основы, научная новизна, теоретическая и практическая значимость; а также сформулированы научные результаты и положения, выдвигаемые автором для публичной защиты.

Первая глава – **«Правовые основы ипотечного жилищного кредитования»** - состоит из трех параграфов, посвященных исследованию понятия ипотечного жилищного кредитования и его особенностей, исторических аспектов развития правового регулирования и определению роли и места договора в механизме правового регулирования отношений в сфере ипотечного жилищного кредитования.

В первом параграфе **«Понятие ипотечного жилищного кредитования и его особенности в современных теоретических исследованиях»** анализируются существующие в научных исследованиях подходы к понятию жилищного ипотечного кредитования в контексте рассмотрения вопросов реализации прав граждан на жилище.

Автором анализируются основные тенденции становления института жилищного ипотечного кредитования, в том числе с позиции трансформации научных подходов о правовой природе залоговых отношений, выступающих системообразующими в структуре правового института ипотечного жилищного кредитования.

В процессе исследования системы отношений ипотечного жилищного кредитования автором анализируются, как правовые составляющие, так и

указывается на необходимость использования комплексного подхода, предполагающего выработку понимания ипотечного жилищного кредитования с позиции единства правовых, экономических и организационных составляющих.

При этом анализ правового регулирования отношений ипотечного жилищного кредитования проводится с позиции выявления регулирующей роли договора как средства правового регулирования применительно к каждому виду правоотношений в структуре исследуемой системы.

Во втором параграфе **«История становления механизма правового регулирования ипотечного жилищного кредитования: анализ отечественного и зарубежного опыта»** подробным образом проведено исследование исторических этапов формирования и развития механизма правового регулирования жилищного ипотечного кредитования. Принимая во внимание тот факт, что механизм правового регулирования отношений не может функционировать через договор, как единственное средство правового регулирования, автор рассматривает исторические аспекты, в том числе, общенормативного правового регулирования исследуемых отношений.

Рассмотрение дореволюционной истории правового регулирования ипотечных правоотношений позволяет сделать вывод о том, что несмотря на широкое использование в рассматриваемый период ипотеки в России ни в законодательстве, ни на практике не проводилась четкая градация по предмету ипотечных правоотношений, позволявшая говорить о существовании особой системы ипотечного жилищного кредитования. При этом характерной особенностью правового регулирования являлось доминирование общенормативного регулирования, в сочетании с отсутствием кодификации и разбросанностью норм об ипотеке в различных законодательных и подзаконных актах.

Автором рассматриваются вопросы использования договорных конструкций в правовом регулировании отношений ипотечного жилищного кредитования в России, в том числе в регионах (на примере Республики Татарстан) и за рубежом. Изучение зарубежного опыта становления договорного регулирования жилищного ипотечного кредитования осуществляется с позиции установления перспективных направлений совершенствования правового регулирования указанных правоотношений в России, не входящих в противоречие с базовыми принципами существующей правовой системы.

При этом в ходе исследования тенденций развития правового регулирования на федеральном уровне и уровне субъекта федерации – Республики Татарстан установлено существование определенных отличий, связанных с особенностями в подходах к организации системы правоотношений ипотечного жилищного кредитования. Указанные различия мотивированы приоритетным развитием принципов социально-ориентированной системы жилищного ипотечного кредитования в республике, в отличие от доминирующих на уровне федерации подходов к коммерциализации ипотеки, прослеживающихся как в базовых нормативных

правовых актах гражданского законодательства, так и в нормативных актах, ориентированных на специально-юридическое регулирование отношений жилищного ипотечного кредитования, в частности, Закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)»).

В третьем параграфе **«Договор в механизме правового регулирования отношений ипотечного жилищного кредитования»** в контексте существующих подходов к категории правового регулирования проведено исследование роли договора в механизме правового регулирования отношений ипотечного жилищного кредитования.

Автор, рассматривая договор как гибкую правовую форму, в которую облекаются различные по характеру общественные отношения указывает, что договор создает условия для эквивалентного обмена, результатом которого выступает удовлетворение различных по своей правовой природе прав и интересов субъектов исследуемых правоотношений.

При этом поскольку сфера правового регулирования отношений ипотечного жилищного кредитования не является неизменной и постоянной, и неуклонно расширяется за счет появления новых отношений (например, андеррайтинг, реализация социально-ориентированных ипотечных программ) рассмотрение правового регулирования ипотечного жилищного кредитования как комплексного разноуровневого воздействия позволяет утверждать, что регулирование осуществляется не только с помощью таких правовых средств, как норма права, но и с применением средств диспозитивно характера (договора), используемых субъектами рассматриваемых отношений самостоятельно, без прямого вмешательства государства.

В то же время, несмотря на то, что правовое регулирование ипотечного жилищного кредитования имеет особую социальную значимость, которая преумножается в современных условиях проведения государством структурных преобразований в экономике, автор считает дискуссионным подход, в соответствии с которым правовое регулирование ипотечного жилищного кредитования подразумевает (или должно подразумевать) лишь опосредованное государственное участие, заключающееся в установлении общих нормативных установлений.

В этой связи особое значение для современного уровня развития отношений ипотечного жилищного кредитования приобретает проблема установления эффективного соотношения нормативного и договорного правового регулирования указанных отношений, с целью выявления системы правовых средств, использование которых субъектами ипотечных отношений позволит добиться сбалансированного удовлетворения субъективных прав и интересов.

По мнению автора, договор в механизме правового регулирования ипотечного жилищного кредитования призван развивать результаты нормативного регулирования, дополняя его индивидуальным содержанием: индивидуализацией, конкретизацией правового статуса субъектов правоотношений.

Автором делается вывод о том, что в настоящее время существуют

предпосылки формирования правового института ипотечного жилищного кредитования. Обосновывая данный вывод, автор отмечает следующее, в целом функциональная направленность ипотеки жилых помещений мало чем отличается от залога вообще - это обеспечение исполнения обязательств по договорам кредитования.

Поэтому ключевым в вопросе: является ли ипотечное жилищное кредитование самостоятельным правовым институтом или же это комплекс разноотраслевых правовых институтов выступает определение целей применения данного института. В настоящее время проведение государственной жилищной политики, направленной на решение задачи создания рынка доступного жилья для широкого круга населения, позволяет утверждать, что ипотечное жилищное кредитование должно существовать не только в единстве с правовыми институтами других отраслей, но и при последовательном развитии сформировать самостоятельную общность правовых норм.

Следует иметь в виду, что основная масса населения нуждается в специальных схемах приобретения жилья, с применением системы специфических финансовых, организационных, нормативно-правовых инструментов и механизмов. В связи с этим решение жилищной проблемы возможно только на основе единых принципов и функций, выработку которых следует осуществлять путем формирования самостоятельного правового института.

Вторая глава **«Содержание договора ипотечного жилищного кредитования»** объединяет в себе три параграфа, в которых автором указываются основания характеристики договора ипотечного жилищного кредитования как самостоятельного подвида кредитного договора, проводится исследование субъектного состава указанного договора, установление особенностей их правового статуса.

В первом параграфе **«Общая характеристика субъектного состава договора ипотечного жилищного кредитования и условий его заключения»** в контексте рассмотрения ипотечного жилищного кредитования как комплексного образования, включающего различные группы отношений: организационные отношения по оценке кредитоспособности заемщика, кредитные отношения между банком и заемщиком, залоговые отношения между банком и залогодателем, страховые отношения между заемщиком и страховой компанией, отношения возмездного приобретения жилых помещений за счет средств банка, отношения по обращению взыскания и реализации жилых помещений, в случае неисполнения заемщиком условий кредитного договора и т.д. проводится анализ существующих договорно-правовых конструкций, оформляющих систему отношений ипотечного жилищного кредитования.

Автором на основе рассмотрения поставленных вопросов делается вывод, что в настоящее время в существующих цивилистических исследованиях не проведено детального анализа правовой природы и содержания кредитного договора, заключаемого между банком и заемщиком в целях последующего

приобретения заемщиком на предоставленные средства необходимого жилого помещения. Указанный договор, по мнению автора, являющийся одним из основополагающих в механизме правового регулирования отношений ипотечного жилищного кредитования может быть охарактеризован как договор ипотечного жилищного кредитования, который в силу специфики предмета и содержания выступает самостоятельным подвидом кредитного договора, не предусмотренным в настоящее время действующим законодательством.

Рассматривая особенности субъектного состава договора ипотечного жилищного кредитования автором установлено следующее. По общему правилу в кредитном договоре на стороне кредитора выступает любой банк или иная кредитная организация (кредитор), имеющая лицензию Центрального банка России на все или отдельные банковские операции. В настоящее время, после принятия Федерального закона Российской Федерации от 24 декабря 2002 г. № 179-ФЗ, субъектами кредитования (заимствования) могут быть не только банки и кредитные организации, но и иные юридические лица, предоставившие кредит или целевой заем на приобретение или строительство жилого дома или квартиры.

В части характеристики правового статуса заемщиков установлено, что общие положения законодательства о кредитном договоре не предусматривают наличие каких-либо особенностей в правовом статусе заемщиков, которыми могут выступать любые субъекты гражданских правоотношений. Однако, обращаясь к специфике правового регулирования договора ипотечного жилищного кредитования автор учитывает, что согласно ст. 74 Закона об ипотеке правила о залоге жилых домов и квартир применяются к ипотеке предназначенных для постоянного проживания индивидуальных и многоквартирных домов и квартир, принадлежащих на праве собственности гражданам или юридическим лицам.

Логическое толкование указанных норм позволяет сделать предварительный вывод о том, что заемщиками в отношениях ипотечного жилищного кредитования могут выступать как физические, так и юридические лица.

В то же время анализ норм Концепции развития ипотечного жилищного кредитования позволяет утверждать, что формирующаяся в настоящее время система ориентирована исключительно на физических лиц, рассматривающих ипотечное жилищное кредитование как способ реализации права на жилище и улучшения своих жилищных условий.

Соответственно указанные нормы вступают в противоречие друг с другом, поскольку в силу ст. 49 ГК РФ юридическое лицо может иметь гражданские права, соответствующие целям деятельности, предусмотренным в его учредительных документах, и нести связанные с этой деятельностью обязанности. При этом юридическое лицо может быть ограничено в правах лишь в случаях и в порядке, предусмотренных законом.

Ограничения на участие юридических лиц на стороне заемщика в отношениях ипотечного жилищного кредитования можно попытаться установить при исследовании норм Жилищного кодекса РФ.

Статья 15 ЖК РФ устанавливает, что жилые помещения являются объектами жилищных прав. Жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства). В соответствии со ст. 17 ЖК РФ жилое помещение предназначено для проживания граждан.

Однако указанные нормы затрагивают исключительно вопросы целевого использования объектов, являющихся жилыми помещениями, но не ограничивают правоспособности юридических лиц в части обладания жилыми помещениями на праве собственности, в том числе с использованием механизма ипотечного жилищного кредитования. В то же время практика реализации отношений ипотечного жилищного кредитования свидетельствует о том, что в настоящее время указанные отношения предполагают участие на стороне заемщика - физических лиц.

Однако, по мнению автора, в перспективе по мере укрепления структуры рассматриваемых отношений не исключена возможность расширения субъектного состава за счет корректировки ориентированности ипотечных программ, в том числе, на юридических лиц, приобретающих жилые помещения, например, для собственных работников. Мотивировкой указанного вывода является отсутствие в действующем законодательстве прямого запрета на использование юридическим лицом привлеченных кредитных средств для приобретения жилых помещений.

Автором подробно анализируются особенности гражданско-правового статуса хозяйствующих субъектов, участвующих в финансировании региональных программ ипотечного жилищного кредитования (на примере Республики Татарстан). Анализ действующего законодательства, регулирующего вопросы ипотечного жилищного кредитования на территории отдельных субъектов федерации, позволил установить, что деятельность указанных хозяйствующих субъектов напрямую влияет на характер участия их сотрудников в региональных программах (например, отсутствие необходимости соблюдать критерии: обеспеченности жилой площадью, достаточной финансовой состоятельности и т.д.). Выявление указанных обстоятельств позволило установить, что применительно к сфере правоотношений жилищного ипотечного кредитования хозяйствующие субъекты, участвующие в финансировании региональных программ являются самостоятельными субъектами, правовой статус которых отличен от правового статуса иных субъектов рассматриваемых правоотношений.

Особенностями правового статуса указанных субъектов является то, что денежные средства предоставляются ими на основе заключаемых договоров со специализированными государственными организациями, а использование этих средств определяется исключительно усмотрением последних. Представляется, что отстранение хозяйствующих субъектов от определения целей и порядка использования выделенных денежных средств существенным образом ущемляет права данных субъектов. В связи с этим предлагается изменить

порядок определения направлений использования выделенных хозяйствующими субъектами средств, включив его в число существенных условий заключаемых договоров.

Во втором параграфе **«Права и обязанности сторон договора ипотечного жилищного кредитования»** рассмотрены корреспондирующие права и обязанности сторон договора ипотечного жилищного кредитования с точки зрения соотношения комплекса указанных прав и обязанностей с условиями заключаемого сторонами договора.

Автором отмечено следующее: во-первых, необходимо определить содержание рассматриваемого договора как сделки с позиции выявления условий характерных для данного подвида гражданско-правового договора и играющих роль предпосылок и способов фиксации взаимных прав и обязанностей сторон; во-вторых, необходимо обратиться к вопросам содержания договора ипотечного жилищного кредитования как правоотношения и исследовать корреспондирующие права и обязанности кредитора (залогодержателя) и заемщика (залогодателя).

Среди договорных условий особое место занимают существенные условия, которые формируют договор в целом и его отдельные виды в частности. Исходя из этого существенными, по общему правилу, являются условия, необходимые и достаточные для того, чтобы договор считался заключенным и тем самым способным создать права и обязанности у его сторон. Выделение существенных условий предусмотрено нормой ст. 432 ГК РФ в которой указано, что договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

К числу общих существенных условий, характерных для кредитного договора в целом, в существующих исследованиях относят: условия об уплате процентов на денежную сумму, полученную в кредит, об определении процентов по договору, их размере и порядке уплаты; условие об обеспечении кредитного договора; условия о процентах за кредит, стоимости иных банковских услуг, имущественной ответственности за нарушение договора, о порядке его расторжения и о предмете договора; условия о размере кредита, сроке, на который он предоставляется, процентных ставках за пользование, обеспечение возвратности кредита и порядке его предоставления; причем все существенные условия кредитного договора определяются соглашением сторон; условия о лимите кредита (его предельном размере, который может использовать заемщик), сроке и условия его предоставления.

По мнению автора, основными принципами договора ипотечного жилищного кредитования, формирующими его существенные условия, являются платность, срочность, целевой характер, обеспеченность и возвратность.

При этом спецификой договора ипотечного жилищного кредитования является то обстоятельство, что залог недвижимости выступает в указанном договоре императивным способом обеспечения обязательств при сохранении возможности использования в числе дополнительных иные предусмотренные и

не предусмотренными законом способы обеспечения исполнения обязательств. Императивность использования залога подтверждается как существующей позицией законодателя в этом вопросе закрепленной, как в Концепции развития ипотечного жилищного кредитования, так и в ст. 77 Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)», предусматривающей, что, если иное не предусмотрено федеральным законом или договором жилой дом или квартира, приобретенные или построенные с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного юридическим лицом на приобретение или строительство жилого дома или квартиры, считаются находящимися в залоге с момента государственной регистрации права собственности заемщика на жилой дом или квартиру.

Исследуя критерий обеспеченности как существенное условие договора ипотечного жилищного кредитования, автор делает вывод о том, что рассмотрение обеспеченности как существенного условия договора ипотечного жилищного кредитования имеет под собой следующие основания.

Вопрос обеспечения исполнения обязательств заемщика тесно связан с правоотношениями оценки жилых помещений, приобретаемых на кредитные средства. В соответствии со ст. 8 ФЗ «Об оценочной деятельности» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ проведение оценки является обязательным при ипотечном кредитовании физических и юридических лиц в случае возникновения споров о величине стоимости предмета ипотеки. Согласно ст. 9 Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в договоре об ипотеке должна быть указана, в том числе, оценка предмета ипотеки.

В то же время, обращаясь к Правилам кредитования физических лиц учреждениями Сбербанка России утв. Правлением Сбербанка РФ 10.07.1997 г. №229-р можно установить следующее. Согласно п.1.8. Правил кредитования обязательным условием предоставления кредита является наличие обеспечения своевременного и полного исполнения обязательств заемщиком. При этом закрепляется, что оценочная стоимость устанавливается на основании экспертного заключения специалиста банка по вопросам недвижимости или дочернего предприятия банка, имеющего лицензию на данный вид деятельности.

Обобщая приведенные положения, автор указывает, что в настоящее время во избежание возникновения оснований отказа в предоставлении ипотечного кредита, закон об ипотеке требуется дополнить нормой о необходимости установления стоимости предмета залога исключительно силами специализированной независимой оценочной организацией без учета наличия или отсутствия спора о стоимости недвижимого имущества, в том числе жилых помещений, выступающих объектом ипотечных правоотношений. Принятие указанной нормы выступит гарантией защиты прав заемщиков на стадии преддоговорных организационных отношений.

В третьем параграфе **«Основания ответственности субъектов договора ипотечного жилищного кредитования»** проводится рассмотрение вопросов гражданско-правовой ответственности субъектов указанного договора в контексте их соотношения с иными мерами, применение которых также

связано с имеющим место нарушением субъективных гражданских прав, но не обладающими признаками гражданско-правовой ответственности.

В числе таких мер автор указывает требования залогодержателя (кредитора) о досрочном исполнении обеспеченного залогом обязательства в случаях нарушения залогодателем правил о замене предмета залога, утраты предмета залога по обстоятельствам, за которые залогодержатель не отвечает, если залогодатель в разумный срок не восстановил предмет залога или не заменил его равноценным имуществом.

Указанные обстоятельства не связаны с виновными действиями залогодателя (заемщика) и могут возникнуть в результате событий, которые находятся за пределами сферы контроля заемщика, например, пожар, стихийное бедствие и т.д.

При этом особому вниманию подвергнуто такое обстоятельство, как выбытие предмета залога из владения залогодателя. По мнению автора, учитывая специфику объекта отношений ипотечного жилищного кредитования данное обстоятельство можно приравнять к нарушению заемщиком правил о распоряжении заложенным имуществом, поскольку не представляется возможным указать на случаи прекращения заемщиком права владения жилым помещением без совершения сделок с заложенным имуществом.

Помимо вышеуказанных, основаниями применения мер не относящихся к мерам гражданско-правовой ответственности являются обстоятельства, которые связаны с субъективными действиями заемщика и помимо требований залогодержателя о досрочном исполнении обязательства в случае неустранения нарушений могут повлечь за собой обращение взыскания на предмет залога. Такими обстоятельствами выступают случаи нарушения залогодателем правил о распоряжении заложенным имуществом; нарушения залогодателем правил о последующем залоге; невыполнения залогодателем таких обязанностей как страхование заложенного имущества; принятия мер, необходимых для обеспечения сохранности заложенного имущества, в том числе для защиты его от посягательств и требований со стороны третьих лиц и т.д.

Указанные нарушения договорных обязательств не являются мерами имущественной ответственности. По своей правовой природе одни из них могут быть отнесены к числу мер, понуждающих нарушителя к надлежащему исполнению обязательств, другие представляют собой меры оперативного воздействия, т.е. право потерпевшей стороны на односторонние действия, которые порождают юридические последствия: отказ от исполнения договора, что равносильно его одностороннему расторжению.

Ответственность заемщика, предусмотренная в кредитном договоре, может состоять в уплате пени или повышенных процентов в случае несвоевременного возврата кредита. Вторым основанием ответственности заемщика, реализация которого осуществляется посредством аналогичной формы в рамках кредитных правоотношений, является в соответствии со ст.813 ГК РФ невыполнение заемщиком предусмотренных договором обязанностей по обеспечению возврата полученной суммы, а также при утрате обеспечения или ухудшении его условий по обстоятельствам, за которые кредитор не отвечает. В этом

случае кредитор также вправе потребовать от заемщика досрочного возврата полученной суммы и уплаты причитающихся процентов, если иное не предусмотрено договором.

Договор ипотечного жилищного кредитования может сопровождаться соглашением сторон об обеспечении его исполнения путем залога имущества заемщика или третьих лиц. Соответственно, если заемщик уклоняется от передачи по условиям договора заложенного имущества кредитору, то последний вправе потребовать досрочного возврата предоставленных средств.

Аналогичное правомочие возникает у кредитора в случае утраты обеспечения (в частности, гибели предмета залога, который в силу невозможности свободного перемещения без несоразмерного ущерба их назначению остается у заемщика), а также ухудшения его условий (например, резкого падения рыночных цен на предмет залога) по обстоятельствам, за возникновение которых кредитор не отвечает.

К имущественной ответственности за неисполнение своих обязанностей может быть привлечен и кредитор, в частности, за немотивированный отказ от предоставления кредита, предоставление его в меньшей сумме или с нарушением сроков. Заемщик вправе в соответствии с п. 1 ст. 395 ГК РФ начислять на сумму долга проценты за неисполнение или ненадлежащее исполнение денежного обязательства, а также требовать возмещения убытков в сумме, не покрытой процентами (п. 2 ст. 395 ГК).

Третья глава **«Договор в процедурах обращения взыскания на жилые помещения и их реализации»** включает в себя три параграфа, посвященных исследованию вопросов общих условий правового регулирования обращения взыскания на жилые помещения, актуальных вопросов правового регулирования соглашения о внесудебном порядке обращения взыскания на жилые помещения, а также особенностям договорного регулирования процесса реализации заложенных жилых помещений.

В первом параграфе **«Общие условия правового регулирования обращения взыскания на жилые помещения»** автор указывает на то, что сфера применения договора в механизме правового регулирования отношений ипотечного жилищного кредитования не ограничивается вопросами текущей реализации субъективных прав и обязанностей, но и распространяется на отношения по обращению взыскания и реализации жилого помещения, представленного в обеспечение исполнения обязательств заемщика.

Автор, анализируя тенденции и результаты принятых в законодательстве изменений, отмечает, что в 90-е годы прошлого столетия на первом этапе становления частной формы собственности на жилые помещения в России права и свободы других граждан и общественные интересы несли соподчиненный характер по отношению к правам, принадлежащим собственнику жилого помещения.

В последующем принятие Закона РФ «Об основах федеральной жилищной политики» внесло определенные коррективы в это соотношение, ввиду того, что в законодательстве было предусмотрено ограничение правомочий

собственника жилищными и иными правами и свободами других граждан, а также общественными интересами.

С принятием части первой Гражданского кодекса РФ установилась определенность по вопросу сохранения прав членов семьи прежнего собственника в случае перехода права собственности третьему лицу – такой переход не являлся основанием для прекращения права пользования вышеуказанных лиц.

Указанная норма ГК РФ обременяла условия отчуждения объекта права собственности на жилье, заложенное в обеспечение обязательств, и порождала противоречивую ситуацию.

С одной стороны, залогодержатель (кредитор по обязательству, обеспеченному жилым помещением) вправе был согласно ст. 348 ГК РФ обратиться с иском на заложенное имущество для удовлетворения своих требований в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного залогом обязательства.

С другой стороны, процедура обращения с иском усложнялась тем, что сохранение права проживания за членами семьи, проживавшими совместно с залогодателем, значительно снижало возможность реализовать квартиру, на условиях выгодных для залогодержателя (кредитора).

На разрешение указанного противоречия была направлена ст. 78 принятого Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)», в соответствии с которой проживающие с залогодателем члены его семьи давали до заключения договора об ипотеке, а если они были вселены в заложенное жилое помещение позже - до их вселения, нотариально удостоверенное обязательство освободить заложенный жилой дом или квартиру в случае обращения на него с иском.

Однако принятая норма не позволила устранить существующую проблему, в частности, в связи с тем, что к моменту обращения с иском на заложенную квартиру в ней мог оказаться проживающим член семьи залогодателя, с которого не взято указанное нотариально удостоверенное обязательство. Это связано с тем, что Жилищный кодекс РСФСР от 24 июня 1983 года, регулировавший вопросы вселения, не предусматривал специальных норм, относящихся к вселению в жилые помещения, являющиеся предметом залога, и предусматривающих в качестве условия вселения необходимость получения указанного обязательства.

Разрешение сложившейся ситуации было достигнуто в результате включения в Закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» нормы, предусматривающей, что обращение залогодержателем с иском на заложенный жилой дом или квартиру и реализация этого имущества являются основанием для прекращения права пользования совместно проживающих в этом жилом доме или квартире залогодателя и членов его семьи при условии, что данный жилой дом или квартира были заложены по договору об ипотеке в обеспечение возврата кредитных средств, предоставленных на приобретение или строительство этого жилого дома или квартиры.

Обобщая проведенный анализ, автор делает следующий вывод. С одной стороны, проведенная трансформация законодательства сформировала меры,

гарантирующие, что при обращении взыскания на жилое помещение оно не будет обременено правами третьих лиц, с другой стороны, от существовавших принципов приоритета прав членов семьи прежнего собственника, правовое регулирование перешло к принципам приоритета правомочий распоряжения собственника.

Во втором параграфе **«Правовое регулирование соглашения о внесудебном порядке обращения взыскания на жилые помещения»** рассмотрены вопросы, касающиеся правовой природы соглашения о внесудебном порядке обращения взыскания на жилое помещение, предмета, субъектного и объектного состава, особенностей исполнения обязательств и взаимной ответственности сторон.

По мнению автора, использование внесудебного порядка: с одной стороны, оправданное исключение из общих правил судебной защиты, способствующее упрощению и ускорению процедуры защиты интересов залогодержателя, а залогодателю, позволяющее избежать возможных судебных расходов; с другой стороны, залогодатель лишается возможности использования комплекса мер по охране его прав и законных интересов, которые могут быть реализованы только судом. К числу таких мер относятся: во-первых, 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 имущества; во – вторых, 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.

В процессе анализа норм ст.ст. 75 и 55 Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» автором было установлено следующее. Согласно ст. 75 Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» при залоге квартиры в многоквартирном жилом доме, части которого в соответствии с пунктом 1 статьи 290 ГК РФ находятся в общей долевой собственности залогодателя и других лиц, заложенной считается наряду с жилым помещением соответствующая доля в праве общей собственности на жилой дом.

В то же время норма п. 2 ст. 55 Закона об ипотеке определяет, что удовлетворение требований залогодержателя во внесудебном порядке посредством заключения соответствующего соглашения не допускается, если предметом ипотеки является имущество, находящееся в общей собственности, и кто-либо из его собственников не дает согласия в письменной или иной установленной федеральным законом форме на удовлетворение требований залогодержателя во внесудебном порядке.

Соответственно, системный анализ указанных норм позволяет утверждать следующее. При возникновении оснований обращения взыскания на жилое помещение, расположенное в многоквартирном доме, лицо, которое приобрело

указанное помещение в системе ипотечного жилищного кредитования не вправе прибегнуть к внесудебному способу разрешения конфликта с залогодержателем путем заключения соответствующего соглашения. Указанное обстоятельство может рассматриваться как недопустимое ограничение гражданской правоспособности заемщиков (залогодателей) исключительно ввиду особого правового статуса общего имущества в многоквартирном доме, заключающегося в его составном характере.

Составные недвижимые вещи, к которым в соответствии со ст. 290 Гражданского Кодекса РФ относятся общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры, не могут, по общему правилу, самостоятельно отчуждаться. Следовательно, возможность заключения соглашения о внесудебном порядке обращения взыскания на заложенное помещение в многоквартирном доме, по мнению автора, не может ограничить права и законные интересы иных собственников общего имущества дома.

В связи с этим, по мнению автора, необходимо внести изменения в действующую редакцию Закона об ипотеке, в части уточнения перечня оснований, наличие которых препятствует реализации внесудебного порядка обращения взыскания на объекты ипотеки, изложив пп. 4 п. 2 ст. 55 Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в следующей редакции: «...предметом ипотеки является имущество, находящееся в общей собственности, и кто-либо из его собственников не дает согласия в письменной или иной установленной федеральным законом форме на удовлетворение требований залогодержателя во внесудебном порядке. Настоящее положение не распространяется на заключение соглашения об обращении взыскания во внесудебном порядке на заложенные помещения в многоквартирных домах».

Реализация указанного предложения направлено на расширение возможностей залогодателя в процедуре обращения взыскания на заложенное имущество и преодоление существующих ограничений правомочий собственника объекта недвижимости, связанных с особым характером права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Третий параграф **«Особенности договорного регулирования процесса реализации заложенных жилых помещений»** посвящен исследованию проблем применения конструкции гражданско-правового договора в процессе реализации имущества, приобретенного в системе ипотечного жилищного кредитования.

В ходе исследования проанализированы следующие способы реализации заложенных жилых помещений, выделяемые различными учеными-цивилистами: во-первых, реализация заложенного имущества путем проведения публичных торгов; во – вторых, реализация путем продажи на аукционе; в – третьих, реализация путем продажи на аукционе по соглашению между залогодержателем и залогодателем, заключенному во внесудебном порядке с соблюдением требований ст. 55 Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)». По мнению автора, третий способ реализации заложенного

имущества не является таковым, а должен рассматриваться как один из существующих вариантов процедуры обращения взыскания на заложенное имущество.

Автором подробно исследована процедура реализации заложенных жилых помещений посредством проведения публичных торгов по продаже заложенного имущества, правом организации и проведения которых в соответствии с п. 1 ст. 62 ФЗ «Об исполнительном производстве» наделены только специализированные организации, имеющие право совершать операции с недвижимостью и с которыми заключен соответствующий договор.

Положения о «специализированном статусе» организаций, имеющих право совершать операции с недвижимостью, подкреплялись существовавшим в законодательстве условием о лицензировании риэлтерской деятельности, которое было отменено с вступлением в силу ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности» от 08.08.2001 г. №128-ФЗ.

В связи с этим, Постановлением Правительства РФ от 25.12.2002 г. №925 был учрежден Российский фонд федерального имущества к компетенции которого были отнесены вопросы продажи приватизируемого федерального имущества, реализации имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество, а также распоряжения и реализации конфискованного, движимого бесхозяйного, изъятого и иного имущества, обращенного в собственность государства по основаниям, предусмотренным законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации. На функционировании указанного фонда в настоящее время базируется деятельность службы судебных приставов по принудительной реализации решений судов общей юрисдикции и арбитражных судов.

В то же время, анализируя вопросы реализации заложенного имущества посредством проведения аукциона, автор приходит к следующему выводу. В соответствии со ст. 59 Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» по соглашению сторон реализация имущества может производиться посредством проведения аукциона. В качестве организатора аукциона выступает избранная для этого залогодержателем с согласия залогодателя «специализированная организация», которая действует на основании договора с залогодержателем и выступает от его или от своего имени. Основным отличием публичных торгов от аукциона заключается в том, что организатором публичных торгов выступает пристав-исполнитель, а организатором аукциона - специализированная организация.

Исследуя содержание правового статуса «специализированных организаций», уполномоченных осуществлять организацию и проведение аукциона по продаже заложенного имущества, автором установлено следующее.

В соответствии со ст. 49 Гражданского Кодекса РФ юридическое лицо может иметь гражданские права, соответствующие целям деятельности, предусмотренным в его учредительных документах, и нести связанные с этой деятельностью обязанности. Коммерческие организации, за исключением

унитарных предприятий и иных видов организаций, предусмотренных законом, могут иметь гражданские права и нести гражданские обязанности, необходимые для осуществления любых видов деятельности, не запрещенных законом. Отдельными видами деятельности, перечень которых определяется законом, юридическое лицо может заниматься только на основании специального разрешения (лицензии).

Наличие у коммерческих организаций общего характера правоспособности позволяет утверждать, что в настоящее время число организаций, имеющих право совершать операции с недвижимостью, предельно возросло. К таким субъектам могут быть отнесены: общества с ограниченной и дополнительной ответственностью, акционерные общества, производственные кооперативы, государственные и муниципальные унитарные предприятия. Не исключается также возможность включения в число указанных субъектов и ряда некоммерческих организаций, основным видом деятельности в соответствии с уставом которых определено организация и проведение аукционов.

Изложенное, по мнению автора, не способствует стабилизации правоотношений в сфере реализации заложенного имущества. При этом происходящий правовой процесс сокращения лицензируемых видов деятельности и перехода к саморегулированию порождает необходимость изменения подхода к правовому регулированию в российской цивилистике в части определения оптимального соотношения публично-правового и частного-правового методов регулирования вопросов реализации жилых помещений, на которые обращено взыскание. В русле имеющихся тенденций автором обосновывается необходимость разработки специализированных правил проведения аукционов по реализации заложенного имущества. Утверждение указанных правил должно осуществляться не актами органов государственной власти, а должно быть отнесено, по мнению автора, к компетенции саморегулируемых организаций, функционирование которых должно способствовать достижению цели развития и совершенствования внесудебных способов реализации заложенного имущества, направленных на защиту интересов залогодержателей (заемщиков).

В «**Заключении**» диссертационной работы на основе обобщения результатов исследования формулируются теоретические выводы, излагаются предложения по совершенствованию российского законодательства.

По теме диссертации опубликованы следующие работы:

Публикации в ведущих рецензируемых журналах, перечень которых утвержден ВАК МО РФ:

1. Хисамов А.Х. Правовое регулирование соглашения о внесудебном порядке обращения взыскания на жилые помещения / А.Х.Хисамов // Журнал Российского права. – Москва, 2007. № 4. - С. 141 - 147. (0,52 п.л.).

Публикации в иных изданиях:

1. Хисамов А.Х. Некоторые проблемы обращения взыскания на жилое

помещение в отношениях по ипотечному кредитованию. / А.Х.Хисамов // Ученые записки. Том I. Сборник статей преподавателей Казанского филиала Российской академии правосудия. Казань, 2005. – С. 116 - 126. (0,4 п.л.).

2. Хисамов А.Х. Региональные особенности развития ипотечного жилищного кредитования (на примере Республики Татарстан). / А.Х.Хисамов // Ученые записки. Том II. Сборник статей преподавателей Казанского филиала ГОУ ВПО Российской академии правосудия. – Казань. 2006. - С.129 - 138 (0,6 п.л.).

3. Хисамов А.Х. Социальная ипотека. / А.Х.Хисамов // Налоговые Известия Республики Татарстан. – Казань, 2005. - № 3. – С. 43 - 45 (0,17 п.л.).

4. Хисамов А.Х. Право собственности в ипотечных правоотношениях / А.Х.Хисамов // Право собственности в России (вопросы теории и практики): сборник статей Международной научно-практической конференции. – Пенза. 2006. - С.99-101 (0,14 п.л.).

5. Хисамов А.Х. Договор в системе отношений ипотечного жилищного кредитования / А.Х.Хисамов // Вопросы теории и практики российской правовой науки: сборник статей III Международной научно-практической конференции. – Пенза. 2007. – С. 87-89 - (0,12 п.л.).

6. Хисамов А.Х. Имущественный налоговый вычет при приобретении или строительстве жилья с привлечением ипотечного кредита / А.Х.Хисамов // Налоговые Известия Республики Татарстан. – Казань, 2007. - № 8. – С. 32 - 37 (0,39 п.л.).