

Документ подписан простой электронной подписью  
Информация о владельце:  
ФИО: Смирнов Сергей Николаевич  
Должность: врио ректора  
Дата подписания: 25.06.2025 16:27:49  
Уникальный программный ключ:  
69e375c64f7e975d4e8830e7b4fec3ad1bf35f08

УП: 40.03.01  
Юриспруденция  
2025.plx

**МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**  
**ФГБОУ ВО «ТВЕРСКОЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»**

УТВЕРЖДАЮ  
Руководитель ООП

Ю.А. Дронова



28.02. 2025 г.

Рабочая программа дисциплины

**Правовое регулирование ипотечного кредитования**

Закреплена за кафедрой:	Гражданского права
Направление подготовки:	40.03.01 Юриспруденция
Направленность (профиль):	Правопользование и правоприменение
Квалификация:	Бакалавр
Форма обучения:	очная
Семестр:	7

Программу составил(и):  
*д-р юрид. наук, проф., Ильина Ольга Юрьевна*

## 1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ДИСЦИПЛИНЫ

### Цели освоения дисциплины (модуля):

достижение всестороннего глубокого понимания студентами: современной системы правового регулирования ипотечного кредитования и происходящих в ней процессов; природы и сущности соответствующих гражданско-, земельно-, семейно-правовых отношений; подготовка к практической деятельности высококвалифицированных специалистов, формирование творческой личности будущих юристов.

### Задачи :

- иметь представление об ипотечном кредитовании как правовом институте; знать понятие и основные признаки ипотеки, правовую сущность ипотечного кредитования, принципы ипотечного кредитования, правовой статус субъектов ипотечного кредитования, особенности эволюции ипотечного кредитования, основные правовые модели ипотечного кредитования, понятие и особенности договора об ипотеке и кредитного договора, обеспеченного ипотекой; быть способными адекватно и толерантно воспринимать соответствующие социальные, этнические, конфессиональные и культурные критерии характеристики данных правоотношений;

- быть способными продолжать процесс изучения правового института ипотечного кредитования самостоятельно для чего должны владеть соответствующими способностями работать с литературой и нормативно-правовыми актами, регулирующими ипотечное кредитование;

- иметь умения и навыки практической работы, понимать смысл нормативно-правовых актов и эффективно применять соответствующие нормы права к конкретным ситуациям.

## 2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ООП

Цикл (раздел) ОП: Б1.В

### Требования к предварительной подготовке обучающегося:

Гражданское право

Юридические документы

**Дисциплины (модули) и практики, для которых освоение данной дисциплины (модуля) необходимо как предшествующее:**

Правоприменительная практика

Актуальные вопросы общей части гражданского права

## 3. ОБЪЕМ ДИСЦИПЛИНЫ

<b>Общая трудоемкость</b>	2 ЗЕТ
Часов по учебному плану	72
<b>в том числе:</b>	
самостоятельная работа	38

## 4. ПЛАНИРУЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ, СООТНЕСЕННЫЕ С ПЛАНИРУЕМЫМИ РЕЗУЛЬТАТАМИ ОСВОЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ

ПК-3.1: Использует нормы действующего законодательства, правила правоприменения в различных сферах профессиональной деятельности, регулирующие порядок принятия решений и совершения юридических действий

ПК-3.2: Обосновывает принимаемые решения и совершаемые действия с позиции действующего закона, даёт юридическую оценку правам и обязанностям участников конкретных ситуаций, делает правильные выводы об особенностях их требований и возражений

ПК-3.3: Принимает решения и совершает юридические действия в точном соответствии с нормами законодательства, регулирующего правоотношения, использует материалы судебной и иной правоприменительной практики в соответствующей сфере профессиональной деятельности

ПК-7.1: Применяет юридическую терминологию, необходимую для составления юридических документов, демонстрирует навыки составления основных видов юридических документов в правоприменительной деятельности на основе типовых форм

ПК-7.2: Определяет вид и содержание юридических документов, необходимых для составления в различных сферах профессиональной юридической деятельности, уясняет содержание документов, составленных другими лицами

ПК-7.3: Разрабатывает юридические документы, порождающие определённые юридические последствия и направленные на регулирование определённых отношений в конкретной ситуации профессиональной юридической деятельности

## 5. ВИДЫ КОНТРОЛЯ

Виды контроля в семестрах:	
зачеты	7

## 6. ЯЗЫК ПРЕПОДАВАНИЯ

Язык преподавания: русский.

## 7. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

№	Наименование разделов и тем	Вид занятия	Сем.	Часов	Примечание
	Раздел 1. Темы				
1.1	ИПОТЕКА КАК ВЕЩНЫЙ СПОСОБ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА. 1.1. Современное понимание термина «ипоте-ка» (многообразие концепций). 1.2. Понятие, сущность и основные признаки ипотеки. 1.3 Правовое регулирование ипотеки в россий-ском праве как вещного способа обеспечения обязательства.	Пр	7	6	
1.2	ИПОТЕКА КАК ВЕЩНЫЙ СПОСОБ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА. 1.1. Современное понимание термина «ипоте-ка» (многообразие концепций). 1.2. Понятие, сущность и основные признаки ипотеки. 1.3 Правовое регулирование ипотеки в россий-ском праве как вещного способа обеспечения обязательства.	Ср	7	6	

1.3	<p>ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПРАВОВОГО ИНСТИТУТА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ.</p> <p>2.1. Понятие, сущность и субъекты ипотечного кредитования.</p> <p>2.2. Основные права, обязанности и ответственность субъектов ипотечного кредитования.</p> <p>2.3. Принципы ипотечного кредитования.</p> <p>2.4. Место института ипотечного кредитования в системе права.</p>	Пр	7	6	
1.4	<p>ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПРАВОВОГО ИНСТИТУТА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ.</p> <p>2.1. Понятие, сущность и субъекты ипотечного кредитования.</p> <p>2.2. Основные права, обязанности и ответственность субъектов ипотечного кредитования.</p> <p>2.3. Принципы ипотечного кредитования.</p> <p>2.4. Место института ипотечного кредитования в системе права.</p>	Ср	7	6	
1.5	<p>ЭВОЛЮЦИЯ И СОВРЕМЕННЫЙ ЭТАП РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ И ЕГО ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ</p> <p>3.1. История возникновения института ипотеки.</p> <p>3.2. Современные модели ипотечного кредитования.</p> <p>3.3. Отечественная история развития ипотечного кредитования.</p> <p>3.4. Нормативно-правовое регулирование ипотечного кредитования в современной России.</p>	Пр	7	6	
1.6	<p>ЭВОЛЮЦИЯ И СОВРЕМЕННЫЙ ЭТАП РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ И ЕГО ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ</p> <p>3.1. История возникновения института ипотеки.</p> <p>3.2. Современные модели ипотечного кредитования.</p> <p>3.3. Отечественная история развития ипотечного кредитования.</p> <p>3.4. Нормативно-правовое регулирование ипотечного кредитования в современной России.</p>	Ср	7	6	
1.7	<p>ОСНОВАНИЯ ВОЗНИКНОВЕНИЯ ИПОТЕКИ.</p> <p>4.1. Ипотека в силу закона.</p> <p>4.2. Ипотека в силу договора.</p>	Пр	7	6	
1.8	<p>ОСНОВАНИЯ ВОЗНИКНОВЕНИЯ ИПОТЕКИ.</p> <p>4.1. Ипотека в силу закона.</p> <p>4.2. Ипотека в силу договора.</p>	Ср	7	6	

1.9	<p><b>ВИДЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ</b></p> <p>5.1. Классификация ипотечных кредитов</p> <p>5.2. Правовое регулирование ипотеки земель-ных участков.</p> <p>5.3. Особенности ипотеки предприятий, зданий и сооружений.</p> <p>5.4. Правовые основы ипотеки жилых домов и квартир.</p> <p>5.5. Особенности ипотечного кредитования строительства жилой и коммерческой недви-жимости.</p> <p>5.6. Ипотечное кредитование долевого участия в жилищном строительстве.</p> <p>5.7. Социальная ипотека.</p>	Пр	7	6	
1.10	<p><b>ВИДЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ</b></p> <p>5.1. Классификация ипотечных кредитов</p> <p>5.2. Правовое регулирование ипотеки земель-ных участков.</p> <p>5.3. Особенности ипотеки предприятий, зданий и сооружений.</p> <p>5.4. Правовые основы ипотеки жилых домов и квартир.</p> <p>5.5. Особенности ипотечного кредитования строительства жилой и коммерческой недви-жимости.</p> <p>5.6. Ипотечное кредитование долевого участия в жилищном строительстве.</p> <p>5.7. Социальная ипотека.</p>	Ср	7	6	
1.11	<p><b>АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ПРАВОВОГО ИНСТИТУТА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ</b></p> <p>6.1. Современные проблемы правового регули-рования ипотеки и ипотечного кредитования в Российской Федерации.</p> <p>6.2. Программы поддержки ипотечного креди-тования и их место в системе ипотечного кре-дитования в современной России.</p> <p>6.3. Перспективы развития отечественной си-стемы правового регулирования ипотеки и ипотечного кредитования.</p>	Пр	7	4	

1.12	<b>АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ПРАВОВОГО ИНСТИТУТА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ</b> 6.1. Современные проблемы правового регулирования ипотеки и ипотечного кредитования в Российской Федерации. 6.2. Программы поддержки ипотечного кредитования и их место в системе ипотечного кредитования в современной России. 6.3. Перспективы развития отечественной системы правового регулирования ипотеки и ипотечного кредитования.	Ср	7	8	
------	---	----	---	---	--

### Список образовательных технологий

1	Дискуссионные технологии (форум, симпозиум, дебаты, аквариумная дискуссия, панельная дискуссия, круглый стол, фасилитированная и т.д.)
2	Методы группового решения творческих задач (метод Дельфи, метод 6–6, метод развивающей кооперации, мозговой штурм (метод генерации идей), нетворкинг и т.д.)
3	Технологии развития критического мышления

## 8. ОЦЕНОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ТЕКУЩЕЙ И ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ

### 8.1. Оценочные материалы для проведения текущей аттестации

Оценочные материалы для проведения текущей аттестации

Типовые контрольные задания для проверки уровня сформированности компетенции ПК-3-Способен принимать решения и совершать юридические действия в точном соответствии с законодательством Российской Федерации

ПК-7-Способен осуществлять подготовку юридических документов

Практические задания:

УКАЗАНИЕ: Составьте логические схемы по приведенным определениям и обоснуйте их в пояснительной части.

ОБРАЗЕЦ:

Классификация ипотечных кредитов в зависимости от модели финансирования

модель универсальной модели  
 модель универсальных коммерческих зированных рефинансирования банков (секьюритизации) ипотечных активов

модель жилищных

модель специальных контрактных сбережений

распространённых в мировой практике моделей финансирования ипотечных кредитов. Универсальные коммерческие банки осуществляют широкий спектр банковских операций, используя в качестве финансовых ресурсов для предоставления ипотечных кредитов различные источники, включая межбанковские кредиты, целевые кредитные линии, средства физических и юридических лиц, размещаемые на расчётных счетах и депозитах и т.п. Для данной модели характерно отсутствие специального законодательства, регулирующего деятельность коммерческих банков по привлечению депозитов для финансирования кредитов, обеспеченных ипотекой. Основное преимущество универсальных банков – диверсификация активов, возможность варьирования уровня доходности по различным операциям, использование разнообразных инструментов для хеджирования рисков и обеспечения финансовой устойчивости. Основная проблема, возникающая в рамках данной модели, заключается в необходимости поддержания текущей ликвидности универсальных коммерческих банков, а также согласование краткосрочных пассивов долгосрочных активов, что становится особенно острой проблемой в случае увеличения доли жилищных кредитов, обеспеченных ипотекой, в кредитном портфеле банка.

Модель жилищных контрактных сбережений предполагает финансирование ипотечных кредитов за счет средств целевых жилищных вкладов населения, привлекаемых специализированными институтами на договорной (контрактной) основе. Реализация такой модели на практике осуществляется различными способами: работает в режиме полностью закрытого типа, который характеризуется замкнутым циклом финансовых потоков (стройсберкассы в Германии); относительно закрытого типа (строительные объединения в Великобритании); полностью открытого типа (ссудосберегательные ассоциации в США) и в форме специальных жилищно-накопительных программ (во Франции). Для данной модели финансирования жилищно-строительных кредитов, обеспеченных ипотекой, характерно наличие специального законодательства, которое регулирует сферу деятельности специализированных институтов, привлекающих долгосрочные жилищные депозиты. Преимуществами данной модели являются: замкнутость системы и возможность функционировать практически автономно от внешнего финансового рынка, что позволяет удерживать стоимость кредитных средств на минимальном уровне, а простота финансового и правового механизмов позволяет им адаптироваться к условиям рынка без создания сложной инфраструктуры и дополнительных затрат. Подобная модель позволяет не только мобилизовать финансовые ресурсы, но и дает информацию о клиенте, его платежеспособности и готовности выполнять принятые обязательства.

Модель специализированных ипотечных банков, специализированных кредитных институтов, которые предоставляют долгосрочные кредиты населению за счёт средств, привлекаемых на основе эмиссии ипотечных облигаций, обеспеченных выданными ипотечными кредитами. Ипотечные банки, как правило, обладают эксклюзивным правом выпускать ипотечные облигации, которые имеют высокий рейтинг, признаются инвесторами как надёжные, высоколиквидные финансовые инструменты и потому размещаются по относительно низким ценам. Надёжность ценных бумаг обеспечивается жёсткими законодательными рамками, накладывающими достаточно строгие ограничения как по активным, так и по пассивным операциям банков, а также регулирующими условия предоставления ипотечных кредитов и выпуска облигаций.

Модель рефинансирования (секьюритизации) ипотечных активов наибольшее развитие получила в США, Великобритании и Австралии. В рамках этой модели первичный кредитор (банк, ипотечная компания), выдав ипотечный кредит, может тут же рефинансировать его путём непосредственной продажи инвестору или специализированному оператору вторичного рынка (агентства, фонды ипотечного кредитования) либо посредством обмена собранных в пулы кредитов, обеспеченных ипотекой, на ипотечные ценные бумаги, выпущенные специализированным эмитентом, в качестве которого выступает все тот же специализированный оператор вторичного рынка. С этого момента первичный кредитор по сути не несёт никаких рисков по данному кредиту. Банки, ипотечные компании и другие ипотечные кредиторы при модели рефинансирования (секьюритизации) ипотечных активов не оставляют ипотечные кредиты на своём балансе и самостоятельно не выпускают ипотечные ценные бумаги. Эти функции отводятся

специализированным операторам вторичного рынка, а первичным кредиторам отводится лишь роль своеобразных посредников. Модель рефинансирования (секьюритизации) ипотечных активов может нормально функционировать только при наличии специальных правовых норм, регулирующих деятельность операторов вторичного рынка, и стандартизации требований к процедурам выдачи и обслуживания ипотечных кредитов

Составить логические схемы классификации ипотечных кредитов с пояснениями:

1. по виду кредитора;
2. по виду заемщика;
3. по порядку выдачи;
4. по способу погашения кредита;
5. по возможности досрочного погашения;
6. по виду процентной ставки.

Практические задания:

УКАЗАНИЕ:

1. Составить договор, предусматривающий возникновение ипотеки в силу закона (легальной ипотеки), при этом заложить условия максимально защищающие интересы одной из сторон. Привести к договору подробное пояснение и обоснование.

2. Составить исковое заявление о выселении из ипотечной квартиры. Привести к заявлению подробное пояснение и обоснование. Какие моменты истец должен при этом учесть?

3. Подготовить в интересах продавца образец договора купли-продажи земельного участка с возведенным на нем объектом незавершенного строительства с рассрочкой платежа и с возникновением ипотеки в силу закона. Какие существенные условия необходимо учесть? Привести к договору подробное пояснение и обоснование.

Уровень Описание Баллы

Нет ответа; студент не владеет навыками самостоятельного применения правовых норм; студент не способен толковать нормативные правовые акты; студент не способен юридически правильно квалифицировать факты и обстоятельства, не знает положений действующего законодательства и не способен устанавливать характер возникших правоотношений. 0

Пороговый уровень Студент знает отдельные положения действующего законодательства. Студент умеет определять характер возникших правоотношений, но не в полной мере определил систему нормативных правовых актов, подлежащих применению в данной ситуации. Студент неверно дает правовую оценку ситуации, либо допускает неточности, свидетельствующие о недостаточно полном знании содержания соответствующих правовых норм и отсутствии способности правильно толковать нормы права, используя различные приемы и способы, а так же определять и анализировать юридически значимые факты и обстоятельства, самостоятельно применять действующие нормы, анализировать результаты правоприменительной деятельности. Студент имеет только общее представление о документах о праве собственности на объекты недвижимости а так же для совершения сделок, но испытывает трудности с их анализом, сбором и подготовкой документов, не способен организовать эффективное взаимодействие с иными организациями. 1-13

Достаточный уровень Студент знает основные положения действующего законодательства. Студент способен самостоятельно применять нормы материального и процессуального права применительно к конкретной ситуации, однако ответ имеет неточности либо студент определил не все нормы, подлежащие применению. Студент способен толковать правовые нормы, используя некоторые приемы и способы для уяснения и разъяснения их смысла и содержания. Студент способен квалифицировать основные юридически значимые факты и обстоятельства, однако не в полной мере их анализирует.

Студент в целом способен анализировать содержание документов о праве собственности на земельный участок, а так же по совершению сделок с ним, осуществлять взаимодействие с иными организациями. 14--27

уровень Студент уверенно знает положения действующего законодательства; студент способен правильно определять характер возникших правоотношений, и владеет навыками самостоятельного применения норм материального и процессуального права, применительно к конкретной ситуации. Студент способен правильно толковать нормативные правовые акты, а так же правильно квалифицировать факты и обстоятельства, анализировать юридически факты и сложные юридические составы на основе использования материалов судебной и иной правоприменительной практики. Студент правильно дает правовую оценку ситуации, аргументирует и обосновывает свою правовую позицию в соответствии с нормативно-правовыми актами, уверенно знает положения действующего законодательства, судебную и иную правоприменительную практику. Студент способен анализировать содержание документов о праве собственности на земельный участок, а так же по совершению сделок с ним, осуществлять взаимодействие с иными организациями. 28-40

## **8.2. Оценочные материалы для проведения промежуточной аттестации**

Типовые контрольные задания для проверки уровня сформированности компетенции  
ПК-3 - Способен принимать решения и совершать юридические действия в точном соответствии с законодательством Российской Федерации  
ПК-7 - Способен осуществлять подготовку юридических документов

### **ПРАКТИЧЕСКИЕ ЗАДАНИЯ**

#### **Задание 1.**

Процесс предоставления ипотечного кредита состоит из определённых этапов.

1. Выбрать необходимые процедуры и расположить их во временной последовательности. Решение может иметь несколько вариантов, может быть составлено в виде алгоритма. Некоторые действия могут быть объединены в один этап.

2. Составить схему получения ипотечного кредита с использованием субсидии.

- Сбор документов, необходимых для принятия предварительного решения о возможности предоставления кредита.
- Предварительная квалификация заемщика.
- Оценка кредитоспособности заемщика.
- Принятие решения кредитного комитета о возможности кредитования.
- Оценка жилых помещений, приобретаемых на кредитные средства.
- Заполнение заявления-анкеты на кредит.
- Заключение кредитного договора.
- Регистрация кредитного договора.
- Заключение договора страхования.
- Заключение службы безопасности о возможности заключения сделки.1
- Заключение договора поручительства.
- Подбор квартиры, соответствующей финансовым возможностям заёмщика и требованиям кредитора.
- Регистрация договора ипотеки.
- Заключение по кредитной заявке.
- Заключение договора аренды индивидуальной банковской ячейки.
- Нотариальное удостоверение договора купли-продажи.
- Оплата за открытие ссудного счёта.
- Оплата за рассмотрение заявки на кредит.
- Нотариальное удостоверение договора ипотеки.
- Заключение договора ипотеки на приобретаемое жильё.
- Страхование жизни и здоровья заёмщика и предмета залога.

- Заключение договора купли-продажи.
- Окончательное определение суммы кредита, суммы первоначального взноса, величины аннуитетного платежа (в случае аннуитетных платежей) и сроков кредита.
- Расчёт эффективной процентной ставки.
- Оплата первоначального взноса.

## Задание 2.

Для получения кредита заёмщик предоставил следующие документы:

- паспорт;
  - ксерокопия паспорта;
  - пенсионное свидетельство;
  - ксерокопия пенсионного свидетельства;
  - справка об отсутствии долга по квартплате;
  - ксерокопия свидетельства о браке/разводе;
  - ксерокопия свидетельства о рождении или паспорта детей (только заполненные страницы);
  - ксерокопия трудовой книжки, заверенная работодателем;
  - ксерокопия военного билета 2;
  - документы об образовании и повышении квалификации (дипломы, свидетельства, сертификаты);
  - справка № 2-НДФЛ с места работы за прошлый год и прошедшие месяцы текущего года (в случае смены работы в течение указанного периода — в том числе и с предыдущих мест работы);
  - ксерокопия справки № 2-НДФЛ с места работы за прошлый год;
  - ксерокопия трудового договора (контракта);
  - ксерокопия приказа, подтверждающего последнее назначение, заверенная работодателем, и/или справка;
  - учредительные документы предприятия, на котором работает заёмщик;
  - документы, подтверждающие отсутствие задолженности по налогам и перед внебюджетными фондами, у предприятия, на котором работает заёмщик;
  - справка с места жительства заёмщика;
  - справка с места жительства продавца;
  - справка о состоянии здоровья заёмщика;
  - справка о состоянии здоровья продавца квартиры;
  - копия паспорта продавца;
  - справка из отдела учета о размере субсидии;
  - жилищный сертификат для военнослужащих.
- Какие из вышеперечисленных документов лишние, а каких не хватает?

## Задания:

ЗАДАНИЕ 1. Дать определение:

1. Ипотека как залог...
2. Ипотека как кредит...
3. Ипотека как особый механизм...
4. Ипотека как договор...
5. Ипотека как специфичный институт...
6. Ипотека как юридически-правовая система...
7. Ипотека как способ организации совместной деятельности людей...
8. Ипотека как ограничение (обременение) вещного права...
9. Ипотека как способ обеспечения обязательства...
10. Сущность ипотеки...
11. Предмет ипотеки...

12. Определение ипотеки согласно статье 334 Гражданского кодекса Российской Федерации...

ЗАДАНИЕ 2. Ответьте на вопросы:

1. Вещно-правовые характеристики ипотеки?
2. Обязательственно-правовые характеристики ипотеки?
3. Особенности предмета ипотеки?
4. Основные признаки ипотеки как особого вида залога?
5. Ипотека может быть установлена в обеспечение?

ЗАДАНИЕ 3. Дать определение:

1. Ипотечный кредит как долгосрочная ссуда...
2. Ипотечный кредит как финансово-кредитный инструмент...
3. Ипотечный кредит как инвестиционный инструмент...
4. Ипотечный кредит как многогранная система...
5. Кредитор...
6. Заемщик...
7. Залогодатель...
8. Залогодержатель...

ЗАДАНИЕ 4. Ответьте на вопросы:

1. На какие цели может быть выдан ипотечный кредит?
2. В чем заключается сущность ипотечного кредита?
3. Какие нормативно-правовые акты регулируют ипотечное кредитование в Российской Федерации?

ЗАДАНИЕ 5. Дать определение:

1. Одноуровневая (европейская) модель ипотечного кредитования...
2. Двухуровневая (американская) модель ипотечного кредитования...
3. Ипотека в силу закона (легальная ипотека)...
4. Ипотека в силу договора (договорная ипотека)...
5. Банковская ипотека...
6. Небанковская ипотека...
7. Аннуитетный ипотечный кредит...
8. Ипотечный кредит с дифференцированными платежами...
9. Модель универсальных коммерческих банков...
10. Модель жилищных контрактных сбережений...
11. Модель специализированных ипотечных банков...
12. Модель рефинансирования (секьюритизации) ипотечных активов...
13. Ипотечное кредитование индивидуального жилищного строительства...
14. Кредитование долевого участия в жилищном строительстве...
15. Ипотечное кредитование коммерческого жилищного строительства...
16. «Классическое» ипотечное кредитование...
17. Договор долевого участия в строительстве...
18. Договор об ипотеке...
19. Кредитный договор...
20. Договор займа...
21. Кредитный договор с возникновением ипотеки в силу закона...
22. Договор купли-продажи недвижимого имущества с рассрочкой платежа с возникновением ипотеки в силу закона...
23. Социальная ипотека...

ЗАДАНИЕ 6. Ответьте на вопросы:

1. Основные способы классификации ипотечных кредитов?
2. Основания возникновения ипотеки?
3. Условия возникновения ипотеки в силу закона (легальной ипотеки)?
4. Классификация ипотечных кредитов по объекту кредитования?
5. Классификация ипотечных кредитов в зависимости от вида предмета ипотеки?
6. Классификация ипотечных кредитов по срокам кредитования?

ЗАДАНИЕ 7. Рассмотреть порядок получения кредитов по федеральным и/или региональным программам льготного ипотечного кредитования. Результаты представить в виде реферата или доклада.

Необходимо определить:

- виды программ льготного ипотечного кредитования федерального или регионального значения;
- из каких источников они финансируются;
- какие требования предъявляются к участникам;
- какие документы необходимо предоставить;
- в каком виде осуществляется государственная поддержка, какова её величина, от чего она зависит;
- схему приобретения жилья с использованием кредитных и бюджетных ресурсов;
- основные проблемы, с которыми сталкиваются заёмщики, получающие государственную поддержку;
- сделать выводы, разработать рекомендации по совершенствованию правового регулирования льготного ипотечного кредитования.

Тесты:

Отметьте один из вариантов ответов на поставленный вопрос.

1. Ипотека подлежит государственной регистрации?

- A. в Едином государственном реестре юридических лиц;
- B. в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- C. в Едином государственном реестре недвижимости;
- D. в Едином ипотечном реестре;
- E. в Государственном кадастре недвижимости.

2. Государственная регистрация ипотеки осуществляется?

- A. по месту жительства залогодателя;
- B. по месту жительства залогодержателя;
- C. по месту государственной регистрации залогодержателя;
- D. по месту нахождения имущества, являющегося предметом ипотеки.

3. В каких органах в настоящее время осуществляется государственная регистрация ипотеки?

- A. в органах юстиции;
- B. в Министерстве финансов Российской Федерации;
- C. в налоговых органах;
- D. в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии;
- E. в Федеральной службе по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека.

4. В качестве первоначального залогодержателя всегда выступает?

- A. залогодатель;
- B. кредитор;
- C. орган государственной власти;
- D. Агентство по ипотечному жилищному кредитованию.

5. В качестве залогодателя может выступать?

- A. только заемщик;
- B. только третье лицо;
- C. как сам заемщик, так и третье лицо;
- D. Агентство по ипотечному жилищному кредитованию.
- E. АО «ДОМ.РФ»

6. В качестве кредитора может выступать?

- A. только банк;
- B. кредитная организация;
- C. любое юридическое лицо;
- D. любое физическое лицо или юридическое лицо.

7. Закладная, при которой заем относится более чем к одной части недвижимого имущества и обычно применяется для финансирования модернизации имущества:

- A. главная закладная;
- B. общая закладная;
- C. основная закладная.

8. Вторичный объект недвижимости – вновь созданные объекты недвижимости, так ли это:

- A. да;
- B. отчасти;
- C. нет.

9. Долговечность не является характеристикой недвижимого имущества, так ли это:

- A. да;
- B. нет;
- C. Отчасти.

10. Ипотечный агент – это специализированные коммерческие организации, исключительным предметом деятельности которых является приобретение прав ... по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, и(или) закладных и которым предоставлено право осуществлять эмиссию облигаций с ипотечным покрытием:

- A. желания;
- B. собственности;
- в) требования.

11. Закладная на недвижимое имущество, если до нее не была зарегистрирована ни одна закладная по данному имуществу, – это закладная:

- A. первая;

- В. открытая;
- С. закрытая.

#### 1. Критерии оценивания устного ответа

##### Шкала оценивания Критерии оценивания

**Продвинутый уровень** Студент владеет навыками устной речи с использованием правил логики, аргументации, коммуникативных стратегий и приемов на достаточно высоком уровне. Студент дает правильный и полный (развернутый) ответ на теоретический вопрос, логично и грамотно излагать собственные умозаключения и выводы, демонстрируя уверенные знания на дополнительные вопросы и способность участвовать в обсуждении проблем на практических занятиях.

**Достаточный уровень** Студент владеет основными навыками устной речи с использованием правил логики, аргументации. Студент дает в большей части правильный ответ на теоретический вопрос, имеет собственные умозаключения и выводы, демонстрирует знания на дополнительные вопросы.

**Пороговый уровень** Студент владеет навыками устной речи, но ответ не достаточно аргументирован и построен с нарушением логики изложения материала. Студент дает неполный ответ, демонстрируя поверхностные знания по вопросу либо дает неверный ответ. Студент способен выступать с сообщением на занятиях, но при этом материал не структурирован, не обобщен в достаточной степени, а само выступление требует доработки.

#### 1. Критерии оценивания решения задачи

##### Шкала оценивания Критерии оценивания

**Продвинутый уровень** Соблюдена методика решения задач. Студент дает правильный и развернутый ответ по задаче, правильно определяет правовую природу возникших правовых отношений, их объектов, субъектов, содержание. Студент правильно определил все нормативные правовые акты, подлежащие применению в данной ситуации. Правильно квалифицированы юридически значимые факты и обстоятельства. Правовая оценка ситуации дана правильно. Теоретические основы решения задачи основаны на анализе положений действующего законодательства, научной, учебной литературы, материалов судебной практики. Окончательные выводы сформулированы студентом верно и в достаточной степени обоснованы. Правильно составлен (в случае необходимости) проект юридического документа.

**Достаточный уровень** В целом соблюдена методика решения задач. Студент дает в целом правильный ответ на теоретический вопрос, но имеются неточности либо ответ студента не в достаточной степени обоснован. Студент в целом правильно определил характер возникших правоотношений и указал основные нормативные правовые акты, подлежащие применению в данной ситуации. Теоретические основы решения задачи изложены на основе анализа положений действующего законодательства, учебной литературы, но требуют небольшой доработки. Правовая оценка ситуации в целом дана правильная. Однако, не в полной мере квалифицированы юридически значимые факты и обстоятельства. Проект юридического документа составлен с небольшими недостатками.

**Пороговый уровень** Не соблюдена методика решения задач. Студент дает неполный ответ, демонстрируя поверхностные знания по вопросу либо дает не совсем верный ответ (не правильно квалифицированы юридически значимые факты и обстоятельства, либо дана не совсем правильная правовая оценка ситуации). Ответ не содержит ссылки на необходимые нормативно-правовые акты, либо положения данных нормативных правовых актов утратили силу. Теоретические основы решения задачи не базируются в достаточной степени на анализе нормативных правовых актов, учебной, научной литературе. Проект юридического документа составлен с серьезными

недостатками.

Вопросы к зачету:

1. Современное понимание ипотеки: многообразие концепций.
2. Понятие и основные признаки ипотеки.
3. Проблема определения правовой природы ипотеки.
4. Характеристика обязательно-правовой природы ипотеки.
5. Вещно-правовые характеристики ипотеки.
6. Государственная регистрация ипотеки.
7. Общая характеристика правового регулирования ипотеки в российском праве как вещного способа обеспечения обязательства.
8. Современные источники российского права об ипотеке.
9. История возникновения института ипотеки.
10. Понятие и сущность ипотечного кредитования.
11. Субъекты ипотечного кредитования и их классификация.
12. Права и обязанности субъектов ипотечного кредитования.
13. Юридическая ответственность субъектов правоотношений, возникающих при ипотечном кредитовании
14. Принципы ипотечного кредитования.
15. Место института ипотечного кредитования в системе права.
16. Одноуровневая (европейская) модель ипотечного кредитования.
17. Двухуровневая (американская) модель ипотечного кредитования.
18. Отечественный опыт ипотечного кредитования.
19. Общая характеристика современной системы правового регулирования ипотечного кредитования в Российской Федерации.
20. Анализ федеральных нормативно-правовых актов, регулирующих ипотечное кредитование.
21. Роль региональных нормативно-правовых актов об ипотечном кредитовании.
22. Проблемы построения двухуровневой модели ипотечного кредитования с использованием конструкций «континентального залога».
23. Правовая основа деятельности АО «ДОМ.РФ», как единого института развития в жилищной сфере.
24. Правовая основа реализации в России одноуровневой модели ипотечного кредитования.
25. «Накопительная ипотека» в России и ее перспективы.
26. Основания возникновения ипотеки.
27. Ипотека в силу закона.
28. Ипотека в силу договора.
29. Кредитный договор.
30. Договор ипотеки.
31. Классификация ипотечных кредитов.
32. Правовое регулирование ипотеки земельных участков.
33. Особенности ипотеки предприятий, зданий и сооружений.
34. Правовые основы ипотеки жилых домов и квартир.
35. Особенности ипотечного кредитования строительства жилой и коммерческой недвижимости.
36. Ипотечное кредитование долевого участия в жилищном строительстве.
37. Социальная ипотека.
38. Общая характеристика проблем развития ипотечного кредитования в России.
39. Несовершенство законодательства об ипотечном кредитовании, несогласованность разнообразных правовых актов между собой.
40. Основные направления совершенствования отечественного законодательства об ипотечном кредитовании.

### **8.3. Требования к рейтинг-контролю**

1. Рейтинговый контроль знаний осуществляется в соответствии с Положением о

рейтинговой системе обучения в ТвГУ, принятого ученым советом ТвГУ (протокол № 11 от 29 июня 2022 г.).

2. Каждый семестр делится на два модуля, которые завершаются контрольной точкой.

3. Формы рейтингового модульного контроля выбираются преподавателями по его усмотрению. Это может быть одно из заданий, подобных тем, которые предлагаются в представленном разделе программы, включая ответы на тестовые вопросы.

4. Контрольные рейтинговые задания выполняются студентами в рамках аудиторного занятия в установленный учебным графиком день. Преподаватель может сообщить условия соответствующего задания заранее, установив срок и предложив выполнение его во внеучебное время (в рамках отведенного времени для самостоятельной работы).

И в первом и во втором случае преподаватель организует сбор подготовленных заданий, проверяет их и объявляет результаты.

5. Формой рейтингового модульного контроля является тестирование по соответствующим темам. Тестирование проводится на платформе LMS.

6. Дисциплина заканчивается зачетом.

На первый модуль отводится 40 баллов, которые распределяются следующим образом:

- текущий контроль – до 35 баллов;
- рубежный контроль – 5 баллов.

На второй модуль отводится 60 баллов, которые распределяются следующим образом:

- текущий контроль – до 55 баллов;
- рубежный контроль – 5 баллов.

Обучающемуся, набравшему 40 баллов и выше по итогам работы в семестре, в рейтинговой ведомости учета успеваемости и зачетной книжке выставляется отметка «зачтено».

Обучающийся, набравший до 39 баллов включительно, сдает зачет.

7. На первом занятии преподаватель озвучивает обучающимся тематический и календарный график занятий, формы и сроки выполнения заданий, баллы, которые могут быть получены обучающимся за выполнение каждого из заданий.

Дополнительно обучающимся озвучиваются формы и правила выполнения заданий для получения премиальных баллов.

## 9. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

### Рекомендуемая литература

#### Основная

Шифр	Литература
Л.1.1	Алексеева, Пыхтин, Банковское кредитование, Москва: Юрайт, 2024, ISBN: 978-5-534-08084-1, URL: <a href="https://urait.ru/bcode/538477">https://urait.ru/bcode/538477</a>
Л.1.2	Баронин, Бочкарев, Николаева, Ипотечное кредитование жилищного строительства, Москва: ООО "Научно-издательский центр ИНФРА-М", 2022, ISBN: 978-5-16-006823-7, URL: <a href="https://znanium.com/catalog/document?id=414732">https://znanium.com/catalog/document?id=414732</a>
Л.1.3	Землин, Землина, Ольховская, Финансовое право Российской Федерации, Москва: Юрайт, 2024, ISBN: 978-5-534-16307-0, URL: <a href="https://urait.ru/bcode/541483">https://urait.ru/bcode/541483</a>

Л.1.4	Корнеева, Жилищное право Российской Федерации, Москва: Юрайт, 2024, ISBN: 978-5-534-16266-0, URL: <a href="https://urait.ru/bcode/535535">https://urait.ru/bcode/535535</a>
Л.1.5	Лаптева, Скворцов, Инвестиционное право, Москва: Юрайт, 2024, ISBN: 978-5-534-15242-5, URL: <a href="https://urait.ru/bcode/541728">https://urait.ru/bcode/541728</a>
Л.1.6	Лаптева, Скворцов, Инвестиционное право. Практикум, Москва: Юрайт, 2024, ISBN: 978-5-534-12914-4, URL: <a href="https://urait.ru/bcode/543463">https://urait.ru/bcode/543463</a>
Л.1.7	Лаптева, Инвестиционные режимы. Правовые аспекты, Москва: Юрайт, 2024, ISBN: 978-5-534-10428-8, URL: <a href="https://urait.ru/bcode/541731">https://urait.ru/bcode/541731</a>

### Перечень программного обеспечения

1	Kaspersky Endpoint Security 10 для Windows
2	Google Chrome
3	Adobe Acrobat Reader
4	Notepad++
5	paint.net
6	Многофункциональный редактор ONLYOFFICE
7	ОС Linux Ubuntu

### Современные профессиональные базы данных и информационные справочные системы

1	ЭБС «Лань»
2	ЭБС «Университетская библиотека онлайн»
3	ЭБС «ЮРАИТ»
4	ЭБС «ZNANIUM.COM»
5	СПС "КонсультантПлюс"
6	СПС "ГАРАНТ"

## 10. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

Аудит-я	Оборудование
7-109	комплект учебной мебели, переносной ноутбук, проектор
7-201	комплект учебной мебели, переносной ноутбук, проектор
7-203	комплект учебной мебели, переносной ноутбук, проектор
7-208	комплект учебной мебели, компьютер, МФУ, телевизор
7-209	комплект учебной мебели, переносной ноутбук, проектор
7-212	комплект учебной мебели, переносной ноутбук, проектор
7-220	комплект учебной мебели, переносной ноутбук, проектор
7-221	комплект учебной мебели, переносной ноутбук, проектор

## 11. МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ

### Тема 1. ИПОТЕКА КАК ВЕЩНЫЙ СПОСОБ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

#### 1.1. Современное понимание термина «ипотека» (многообразие концепций).

Многообразие концепций понимания термина «ипотека». Ипотека как кредит, обеспеченный ипотекой. Ипотека как залог недвижимого имущества. Ипотека как историческая форма залога с оставлением предмета залога у залогодержателя. Ипотека как способ организации совместной деятельности людей. Ипотека как договор о залоге недвижимого имущества. Ипотека как ограничение (обременение) вещного права на объект недвижимого имущества. Ипотека как специфичный институт обеспечения сделок долгосрочного жилищного кредитования.

#### 1.2. Понятие, сущность и основные признаки ипотеки.

Проблема определения правовой природы ипотеки. Характеристика обязательственно-правовой природы ипотеки. Вещно-правовые характеристики ипотеки. Ипотека как вещный способ обеспечения обязательства. Сущность ипотеки. Предмет ипотеки. Залог вещей, которые залогодатель приобретет в будущем. Основные признаки ипотеки как особого вида залога. Современное понятие ипотеки как вещного способа обеспечения обязательства. Имущество, которое может быть предметом ипотеки. Государственная регистрация ипотеки.

#### 1.3. Правовое регулирование ипотеки в российском праве как вещного способа обеспечения обязательства.

Общая характеристика правового регулирования ипотеки в российском праве как вещного способа обеспечения обязательства. Анализ современных источников российского права об ипотеке. Определение ипотеки в Гражданском кодексе Российской Федерации. Общая характеристика Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ и его места в отечественной правовой системе.

### Тема 2. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПРАВОВОГО ИНСТИТУТА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

#### 2.1. Понятие, сущность и субъекты ипотечного кредитования.

Разнообразие подходов к пониманию сущности ипотечного кредитования: ипотечный кредит как «долгосрочная ссуда» или «кредит под залог недвижимости», как «финансово-кредитный» или «инвестиционный» инструмент и т. д. Цели ипотечного кредитования. Сущность ипотечного кредита. Субъекты ипотечного кредитования и их классификация. Современное понятие ипотечного кредитования.

#### 2.2. Основные права, обязанности и ответственность субъектов ипотечного кредитования.

Характеристика основных субъектов правоотношений, возникающих при ипотечном кредитовании: кредитора, заемщика, залогодержателя и залогодателя. Права и обязанности субъектов ипотечного кредитования. Юридическая ответственность субъектов правоотношений, возникающих при ипотечном кредитовании.

#### 2.3. Принципы ипотечного кредитования.

Общая характеристика принципов ипотечного кредитования. Принцип возвратности. Принцип платности. Принцип обеспеченности. Принцип срочности. Принцип специальности. Принцип обязательности (принцип внесения). Принцип гласности (публичности). Принцип достоверности. Принцип приоритета (старшинства). Принцип бесповоротности. Принцип дифференцированности.

#### 2.4. Место института ипотечного кредитования в системе права.

Определение института ипотечного кредитования. Место и роль ипотечного кредита в системе кредитных отношений. Комплексный характер института ипотечного кредитования и его взаимосвязь с различными отраслями права.

### Тема 3. ЭВОЛЮЦИЯ И СОВРЕМЕННЫЙ ЭТАП РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ И ЕГО ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ

#### 3.1. История возникновения института ипотеки.

Личный кредит: понятие и сущность. Первые формы реального кредита. Реформы Солона. Ипотека в Древней Греции. Развитие ипотеки в гражданском праве Древнего Рима. Особенности «античной» ипотеки. Ипотека в средневековом европейском законодательстве. Особенности развития ипотечного права в Германии. Система ипотечного кредитования конца XIX века в европейских странах. Основные черты, свойственные ипотеке в начале XX века. Ипотека как современный рыночный институт.

#### Тема 3.2. Современные модели ипотечного кредитования.

Суть одноуровневой модели ипотечного кредитования. Правовой режим ипотечных ценных бумаг при одноуровневой модели ипотечного кредитования. Ссудо-сберегательные учреждения (стройсберкассы). Рефинансирование кредитных ресурсов при одноуровневой модели ипотечного кредитования. Опыт Германии в построении одноуровневой модели ипотечного кредитования.

Особенности двухуровневой модели ипотечного кредитования. Роль специальных институтов – агентств (фондов) ипотечного кредитования в двухуровневой модели ипотечного кредитования. Рефинансирование кредитных ресурсов при двухуровневой модели ипотечного кредитования. Практика ипотечного кредитования в США.

Сравнительная характеристика одноуровневой (европейской) и двух-уровневой (американской) моделей ипотечного кредитования.

#### 3.3. Отечественная история развития ипотечного кредитования.

Залог личности (закуп) в отечественном праве. Становление имущественного залога в отечественном праве. Соборное уложение 1649 г. и его роль в регулировании залоговых отношений. Залоговое право в России в XVIII веке. Нормы об ипотеке в Своде законов Российской империи. Особенности института залога недвижимости (ипотеки) в России сер. XIX века. Основные принципы ипотечного права конца XIX века. Характеристика системы ипотечного кредитования в дореволюционной России.

Значение революции 1917 года для ипотечной системы. Новая система жилищного финансирования. Роль залога в советском праве. Кредитование жилищного строительства, обеспеченное ипотекой, – «в виде исключения» в советском праве.

«Возрождение залога» в начале 90-х годов XX века. Значение Основных положений о залоге недвижимого имущества – ипотеке от 22.12.1993 г. в развитии института ипотеки в России. Ипотека в Гражданском кодексе РФ. Практика ипотечного кредитования в России до 1998 года. Принятие Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ. Попытки построения в России двухуровневой системы ипотечного

кредитования. Роль и место Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) в истории становления и развития ипотечного кредитования в Российской Федерации.

Характеристика современного этапа развития ипотечных отношений в Российской Федерации.

Тема 3.4. Нормативно-правовое регулирование ипотечного кредитования в Российской Федерации.

Общая характеристика современной системы правового регулирования ипотечного кредитования в Российской Федерации. Анализ федеральных нормативно-правовых актов, регулирующих ипотечное кредитование. Женевская международная конвенция о морском залоге и ипотеке как источник права. Роль региональных нормативно-правовых актов об ипотечном кредитовании. Проблемы построения двухуровневой модели ипотечного кредитования с использованием конструкций «континентального залога».

Правовая основа деятельности АО «ДОМ.РФ», как единого института развития в жилищной сфере. Анализ основных направлений деятельности АО «ДОМ.РФ: развитие рынка ипотечного кредитования и ипотечных ценных бумаг, развитие рынка арендного жилья, в том числе с использованием механизмов коллективных инвестиций, обеспечение застройщиков земельными ресурсами, формирование комфортной городской среды и создание ипотечно-строительного банка.

Правовая основа реализации в России одноуровневой модели ипотечного кредитования. Анализ практики ипотечного кредитования Сбербанка России как лидера российского рынка ипотечного кредитования. «Накопительная ипотека» в России и ее перспективы.

## Тема 4. ОСНОВАНИЯ ВОЗНИКНОВЕНИЯ ИПОТЕКИ

### Тема 4.1. Ипотека в силу закона.

Разнообразие оснований возникновения ипотеки. Ипотека «в силу судебного акта» (судебная ипотека). Общая характеристика ипотеки «в силу закона» (легальной ипотеки). Условия возникновения ипотеки «в силу закона». Случаи возникновения легальной ипотеки, предусмотренные действующим российским законодательством.

### 4.2. Ипотека в силу договора.

Возникновение ипотеки «в силу договора» (договорной ипотеки). Понятие и общая характеристика кредитного договора. Стороны кредитного договора. Особенности кредитного договора, обеспеченного ипотекой. Существенные условия кредитного договора, обеспеченного ипотекой. Существо обязательства, обеспеченного ипотекой, как условие кредитного договора. Понятие и характеристика договора об ипотеке. Стороны договора об ипотеке. Существенные условия договора об ипотеке.

## Тема 5. ВИДЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

### 5.1. Классификация ипотечных кредитов.

Многообразие способов классификации ипотечных кредитов: по применяемой модели ипотечного кредитования; по основанию возникновения ипотеки; в зависимости от модели финансирования ипотечных кредитов; по объекту кредитования; в зависимости от вида предмета ипотеки; по виду кредитора; по виду заемщика; по порядку выдачи; по способу погашения кредита; по возможности досрочного погашения; по виду процентной ставки; по срокам кредитования. Банковская ипотека и небанковская ипотека. Постоянные (аннуитетные) кредиты; кредиты с переменными выплатами и кредиты с единовременным погашением. Кредиты с фиксированной процентной ставкой и с переменной процентной ставкой.

## 5.2. Правовое регулирование ипотеки земельных участков.

Земельные участки, которые могут быть предметом ипотеки. Ипотека земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена. Земельные участки, не подлежащие ипотеке. Ипотека земельного участка, на котором имеются здания или сооружения, принадлежащие залогодателю. Ипотека земельного участка, приобретенного с использованием кредитных средств. Ипотека земельного участка, на котором находятся здания или сооружения, приобретенные или построенные с использованием кредитных средств. Возведение залогодателем зданий или сооружений на заложенном земельном участке. Ипотека земельного участка, на котором имеются здания или сооружения, принадлежащие третьим лицам. Оценка земельного участка при его ипотеке. Особенности обращения взыскания на заложенные земельные участки и их реализации.

## 5.3. Особенности ипотеки предприятий, зданий и сооружений.

Ипотека предприятий, зданий или сооружений с земельным участком, на котором они находятся. Ипотека зданий, сооружений и нежилых помещений, приобретенных с использованием кредитных средств. Ипотека предприятия как имущественного комплекса. Обязательства, которые могут обеспечиваться ипотекой предприятия. Права залогодателя в отношении заложенного предприятия. Обращение взыскания на заложенное предприятие.

## 5.4. Правовые основы ипотеки жилых домов и квартир.

Основные правила об ипотеке жилых домов и квартир. Особенности ипотеки квартиры в многоквартирном жилом доме. Ипотека жилых домов и квартир «в силу закона». Ипотека строящихся жилых домов. Особенности ипотеки жилого помещения, в котором проживают граждане, находящиеся под опекой или попечительством. Обращение взыскания на заложенный жилой дом или квартиру.

5.5. Особенности ипотечного кредитования строительства жилой и коммерческой недвижимости.

Понятие и сущность ипотечного кредитования строительства. Современные механизмы финансирования строительства за счет ипотечных кредитов. Правовой статус застройщика при кредитовании строительства, обеспеченном ипотекой. Понятие и особенности ипотечного кредитования коммерческого жилищного строительства. Понятие и особенности ипотечного кредитования индивидуального жилищного строительства.

## 5.6. Ипотечное кредитование долевого участия в жилищном строительстве.

Договор долевого участия в строительстве как самостоятельный вид гражданско-правового договора. Правовое регулирование долевого участия в жилищном строительстве. Анализ Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ. Кредитование долевого участия в жилищном строительстве как особый вид ипотечного кредитования. Понятие и основные характеристики ипотечного кредитования долевого участия в жилищном строительстве. Эскроу-счета в системе ипотечного кредитования.

## 5.7. Социальная ипотека.

Понятие и сущность «социальной ипотеки». Ипотечные программы «Молодая семья». Меры государственной поддержки семей, имеющих детей, в части погашения обязательств по ипотечным жилищным кредитам (займам). Выплаты многодетным семьям

на погашение ипотечного кредита. Ипотека с материнским капиталом. Льготная ипотека для молодых специалистов. Военная ипотека. Детская (семейная) ипотека с господдержкой на новостройку. Нестандартные программы ипотечного кредитования. Социальная ипотека в субъектах Российской Федерации. Социальная ипотека в Тверской области.

## Тема 6. АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ПРАВОВОГО ИНСТИТУТА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

Общая характеристика проблем развития ипотечного кредитования в России. Ограниченный платежеспособный спрос населения и иные макроэкономические проблемы. Несовершенство законодательства об ипотечном кредитовании, несогласованность разнообразных правовых актов между собой. Незрелость инфраструктуры рынка жилья и жилищного строительства и их правового регулирования. Административные барьеры на пути развития ипотечного кредитования. Недостаточная законодательная защищенность субъектов ипотечного кредитования. Психологические факторы и иные проблемы ипотечного кредитования в России.

Основные направления развития ипотечного кредитования. Анализ перспектив ипотечного кредитования в России. Ипотечное кредитование как инструмент решения проблемы обеспечения граждан жильем. Перспективы социальной ипотеки в России. Основные направления совершенствования отечественного законодательства об ипотечном кредитовании.