

Документ подписан простой электронной подписью  
Информация о владельце:  
ФИО: Лельчицкий Игорь Давыдович  
Должность: и.о. проректора по образовательной деятельности  
Дата подписания: 17.04.2026 12:56:17  
Уникальный программный ключ:  
aa5b5ee17d97a2e4d84e98e985329af04f047ce2

УП: 40.04.01  
Юриспруденция  
ЮпСС 2026.plx

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

**УТВЕРЖДАЮ**  
Руководитель ООП

Ильина Ольга Юрьевна



*22.01.2026г.*

Рабочая программа дисциплины

## **Ипотечное кредитование и защита прав членов семьи**

Закреплена за кафедрой:	<b>Гражданского права</b>
Направление подготовки:	<b>40.04.01 Юриспруденция</b>
Направленность (профиль):	<b>Юрист по семейным спорам</b>
Квалификация:	<b>магистр</b>
Форма обучения:	<b>очная</b>
Семестр:	<b>2</b>

Программу составил(и):

*д-р юрид. наук, декан, Ильина Ольга Юрьевна*

Тверь, 2026

## 1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ДИСЦИПЛИНЫ

### Цели освоения дисциплины (модуля):

Основной целью изучения дисциплины «Ипотечное кредитование и защита прав членов семьи» является достижение всестороннего глубокого понимания магистрами: современной системы правового регулирования ипотечного кредитования и

происходящих в ней процессов; природы и сущности соответствующих гражданско-, жилищно-, земельно-, семейно-правовых отношений; подготовка к практической деятельности высококвалифицированных специалистов, формирование творческой личности будущих юристов.

### Задачи :

После изучения данного курса студенты должны:

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:

Программа предусматривает наличие знаний об основных понятиях теории государства и права, а также положений гражданского, гражданского процессуального,

жилищного, земельного, семейного и иного отраслевого законодательства, что свидетельствует о тесной взаимосвязи учебной дисциплины «Ипотечное кредитование и защита прав членов семьи» с другими дисциплинами.

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

Раздел общего имущества супругов: теоретические и практические проблемы

Семейно-правовые аспекты банкротства гражданина

Практика по профилю профессиональной деятельности

## 3. ОБЪЕМ ДИСЦИПЛИНЫ

<b>Общая трудоемкость</b>	4 ЗЕТ
Часов по учебному плану	144
<b>в том числе:</b>	
самостоятельная работа	87
часов на контроль	27

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

ПК-3.1: Подбирает, анализирует и обобщает материалы судебной практики

ПК-3.2: Анализирует спорные точки зрения для формулирования самостоятельных выводов и суждений

ПК-3.3: Использует материалы практики и научные источники в исследовательской и профессиональной деятельности

#### **5. ВИДЫ КОНТРОЛЯ**

Виды контроля в семестрах:	
экзамены	2

#### **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 «ипотека» (многообразие концепций). 1.2. Понятие, сущность и основные признаки ипотеки. 1.3 Правовое регулирование ипотеки в российском праве как вещного способа обеспечения обязательства. 1.4. Ипотека и семейно-правовые отношения	Пр	2	4	

1.2	<p><b>ИПОТЕКА КАК ВЕЩНЫЙ СПОСОБ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА.</b></p> <p>1.1. Современное понимание термина «ипотека» (многообразие концепций).</p> <p>1.2. Понятие, сущность и основные признаки ипотеки.</p> <p>1.3 Правовое регулирование ипотеки в российском праве как вещного способа обеспечения обязательства.</p> <p>1.4. Ипотека и семейно-правовые отношения</p>	Ср	2	10	
1.3	<p><b>ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПРАВОВОГО ИНСТИТУТА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ.</b></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	2	4	
1.4	<p><b>ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПРАВОВОГО ИНСТИТУТА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ.</b></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	2	9	
1.5	<p><b>ЭВОЛЮЦИЯ И СОВРЕМЕННЫЙ ЭТАП РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ И ЕГО ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ</b></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	2	4	

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	2	16	
1.7	<p>ОСНОВАНИЯ ВОЗНИКНОВЕНИЯ ИПОТЕКИ.</p> <p>4.1. Ипотека в силу закона.</p> <p>4.2. Ипотека в силу договора.</p>	Пр	2	4	
1.8	<p>ОСНОВАНИЯ ВОЗНИКНОВЕНИЯ ИПОТЕКИ.</p> <p>4.1. Ипотека в силу закона.</p> <p>4.2. Ипотека в силу договора.</p>	Ср	2	12	
1.9	<p>ВИДЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ</p> <p>5.1. Классификация ипотечных кредитов</p> <p>5.2. Правовое регулирование ипотеки земельных 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 недвижимости.</p> <p>5.6. Ипотечное кредитование долевого участия в жилищном строительстве.</p> <p>5.7. Социальная ипотека.</p>	Пр	2	4	
1.10	<p>ВИДЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ</p> <p>5.1. Классификация ипотечных кредитов</p> <p>5.2. Правовое регулирование ипотеки земельных 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 недвижимости.</p> <p>5.6. Ипотечное кредитование долевого участия в жилищном строительстве.</p> <p>5.7. Социальная ипотека.</p>	Ср	2	12	

1.11	<p>«СЕМЕЙНАЯ ИПОТЕКА», КАК ОСОБЫЙ ВИД ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ.</p> <p>6.1. Понятие, сущность и особенности «Семейной ипотеки».</p> <p>6.2. Ипотечные программы «Молодая семья».</p> <p>6.3. Государственная поддержка семей, имеющих детей, в части погашения обязательств по ипотечным жилищным кредитам (займам).</p> <p>6.3. Ипотека с материнским капиталом.</p>	Пр	2	4	
1.12	<p>«СЕМЕЙНАЯ ИПОТЕКА», КАК ОСОБЫЙ ВИД ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ.</p> <p>6.1. Понятие, сущность и особенности «Семейной ипотеки».</p> <p>6.2. Ипотечные программы «Молодая семья».</p> <p>6.3. Государственная поддержка семей, имеющих детей, в части погашения обязательств по ипотечным жилищным кредитам (займам).</p> <p>6.3. Ипотека с материнским капиталом.</p>	Ср	2	12	
1.13	<p>ИПОТЕКА В БРАКЕ И ПРИ РАЗВОДЕ</p> <p>7.1. Ипотека до брака.</p> <p>7.2. Ипотека в браке.</p> <p>7.3. Ипотека и брачный договор.</p> <p>7.4. Ипотека при разводе.</p> <p>7.5. «Гражданский брак» и ипотека: особенности оформления и возможные риски</p> <p>7.6. Раздел военной ипотеки при разводе.</p>	Пр	2	4	
1.14	<p>ИПОТЕКА В БРАКЕ И ПРИ РАЗВОДЕ</p> <p>7.1. Ипотека до брака.</p> <p>7.2. Ипотека в браке.</p> <p>7.3. Ипотека и брачный договор.</p> <p>7.4. Ипотека при разводе.</p> <p>7.5. «Гражданский брак» и ипотека: особенности оформления и возможные риски</p> <p>7.6. Раздел военной ипотеки при разводе.</p>	Ср	2	8	

1.15	<b>АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ПРАВОВОГО ИНСТИТУТА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ</b> 8.1. Современные проблемы правового регулирования ипотеки и ипотечного кредитования в Российской Федерации. 8.2. Программы поддержки ипотечного кредитования и их место в системе ипотечного кредитования в современной России. 8.3. Перспективы развития отечественной системы правового регулирования ипотеки и ипотечного кредитования.	Пр	2	2	
1.16	<b>АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ПРАВОВОГО ИНСТИТУТА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ</b> 8.1. Современные проблемы правового регулирования ипотеки и ипотечного кредитования в Российской Федерации. 8.2. Программы поддержки ипотечного кредитования и их место в системе ипотечного кредитования в современной России. 8.3. Перспективы развития отечественной системы правового регулирования ипотеки и ипотечного кредитования.	Ср	2	8	
1.17		Экзамен	2	27	

### Список образовательных технологий

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

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

### 8.1. Оценочные материалы для проведения текущей аттестации

1. Типовые контрольные задания для проверки уровня сформированности компетенции ПК-3 :

Типовые задания для проверки результатов сформированности компетенции на уровне «Знать», «Уметь», «Владеть»:

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 универсальных коммерческих рефинансирования банков (секьюритизации)	модель жилищных контрактных сбережений	модель специализированных банков	модель ипотечных кредитов
--	--	----------------------------------	---------------------------

ипотечных активов  
Пояснительная часть:

Модель универсальных коммерческих банков является одной из наиболее 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 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 регулируемыми 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.

Критерии оценивания ответа:

Магистрант демонстрирует высокий уровень сформированности компетенции, если: Схема составлена верно, пояснение к ней полностью правильное, при этом сама схема и пояснение к ней в полном объеме соответствует правилам относительно структуры и оформления.

Магистрант демонстрирует средний уровень сформированности если: Схема составлена в целом верно, в пояснении к ней имеются некоторые незначительные ошибки и погрешности в изложении; может быть нарушена логика суждений.

Магистрант демонстрирует низкий уровень сформированности если: Схема составлена с ошибками, в пояснении к ней имеют место серьезные ошибки, значительные погрешности в изложении либо задание не выполнено.

## 2. КРИТЕРИИ ОЦЕНИВАНИЯ ТИПОВЫХ ЗАДАНИЙ ДЛЯ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ УСПЕВАЕМОСТИ

### 1. Критерии оценивания устного / письменного ответа

«Отлично» / «Зачтено» - студент дает правильный и полный (развернутый) ответ на вопрос, умеет логично и грамотно излагать собственные умозаключения и выводы, не допускает неточностей, демонстрируя уверенные знания и навыки участия в обсуждении проблем на практических занятиях.

«Хорошо» / «Зачтено» - студент дает правильный ответ на вопрос, умеет формулировать собственные умозаключения и выводы, однако допускает существенные неточности.

«Удовлетворительно» / «Зачтено» - дает неполный ответ, демонстрируя поверхностные знания по вопросу; знает лишь отдельные элементы вопроса, допускает грубые ошибки в формулировках.

«Неудовлетворительно» / «Не зачтено» - студент не дает ответа либо дает неверный ответ.

### 2. Критерии оценивания заданий, связанных с систематизацией и анализом научной и учебной литературы, содержания правовых норм и правоприменительной практики:

«Отлично» / «Зачтено» - Студент дает правильный и полный (развернутый) ответ на все теоретические вопросы, последовательно их раскрывает; логично и грамотно излагает собственные умозаключения и выводы, демонстрируя уверенные знания по заявленной

теме; ответ проиллюстрирован конкретными примерами из правоприменительной практики.

Студент демонстрирует навыки по сбору и систематизации научной информации, учебной

литературы по данному вопросу в достаточном количестве.

«Хорошо» / «Зачтено» - Студент дает неполный ответ, демонстрируя поверхностные знания по вопросу.

«Удовлетворительно» / «Зачтено» - Способен подбирать материал, но при этом материал не структурирован, не обобщен в достаточной степени, а само выступление требует доработки.

«Неудовлетворительно» / «Не зачтено» - Задание не выполнено либо выполнено неверно.

3. Критерии оценивания ответов на теоретические вопросы с приведением аргументации своей позиции:

«Отлично» / «Зачтено»- Студент дает правильный и развернутый ответ на все теоретические вопросы. Студент демонстрирует навыки по сбору, систематизации и анализу специальной литературы. Студент может аргументировать свою точку

зрению

(приведено не менее 3-х аргументов), убедительно обосновать свою позицию по конкретному вопросу.

«Хорошо» / «Зачтено» - Студент дает неполный ответ, демонстрируя поверхностные знания по вопросу.

«Удовлетворительно» / «Зачтено» - Студент сформулировал свою позицию, но при этом ответ слабо аргументирован, позиция убедительно не обоснована.

«Неудовлетворительно» / «Не зачтено» - Нет ответа либо ответ неверный.

4. Критерии оценивания публичных докладов (выступлений)

«Отлично» / «Зачтено» - Доклад (сообщение) подготовлен на основе систематизированной и изученной студентом научной и учебной литературы,

других

информационных ресурсов. Студент продемонстрировал уверенное владение навыками

публичной речи, аргументации, ведения дискуссии и полемики, анализа логики рассуждений. Выступление студента демонстрирует владение профессиональной терминологией, умение свободно излагать материал, вызывать интерес к вопросу (проблеме).

«Хорошо» / «Зачтено» - Доклад подготовлен, но при его подготовке использовалось недостаточное количество специальной литературы. Автор затрудняется с ответами

на

дополнительные вопросы.

«Удовлетворительно» / «Зачтено» - Доклад требует доработки. Автор не в достаточной степени овладел навыками публичных выступлений.

«Неудовлетворительно» / «Не зачтено» - Доклад не подготовлен.

5. Критерии оценивания презентаций

«Отлично» / «Зачтено»- Тема презентации соответствует программе учебной дисциплины. Презентация содержит достоверную информацию. Все заключения подтверждены надлежащими источниками. Студент продемонстрировал навыки

обобщения

материала, правильного использования соответствующей изучаемому курсу терминологии.

Содержание презентации свидетельствует о ее актуальности. В презентации имеются в достаточном количестве графические иллюстрации, диаграммы, примеры из СМИ. Материал изложен в логической последовательности. Имеются обоснованные выводы

в

заключении.

«Хорошо» / «Зачтено» - Тема презентации в целом соответствует программе учебной дисциплины. Презентация содержит неточности, основана на недействующем законодательстве. Имеются отдельные недостатки в техническом оформлении

(использование цвета (фон, шрифт, заголовки, картинки, схемы, рисунки).

«Удовлетворительно» / «Зачтено» - Не соблюдены требования к объему презентации и объему текстовой информации.

«Неудовлетворительно» / «Не зачтено» - Презентация не сделана.

#### 6. Критерии оценивания работы в малой группе

«Отлично» / «Зачтено» - Студентами продемонстрирована способность работать в составе команды, организовывать работу исполнителей, вести диалог. Студенты демонстрируют развитые навыки ведения дискуссии, принятия решения. В ходе обсуждения

формулируются собственные суждения и аргументированные умозаключения.

Студенты

способны пользоваться информационными ресурсами, находить необходимую литературу.

Демонстрируется понимание проблемы, ее актуальности

«Хорошо» / «Зачтено» - Студенты, работая в команде, могут эффективно организовать ее работу лишь по отдельным направлениям, принимать частично согласованные решения.

«Удовлетворительно» / «Зачтено» - Студенты способны пользоваться ограниченными информационными ресурсами. Формулируются некоторые суждения, с частичной аргументацией.

«Неудовлетворительно» / «Не зачтено» - Задание не выполнено.

#### 7. Критерии оценивания участия в дискуссии

«Отлично» / «Зачтено» - Студент уверенно знает правила проведения дискуссий, умеет аргументировать свою позицию, при этом демонстрирует готовность к саморазвитию,

самореализации, использованию творческого потенциал, а также готовность правильно

действовать в нестандартных ситуациях

«Хорошо» / «Зачтено» - Студент принимает достаточно активное участие в дискуссии, обозначает свою позицию, но при этом его аргументация неполная, хотя и со

ссылкой на соответствующие источники.

«Удовлетворительно» / «Зачтено» - Студент принимает достаточно активное участие в дискуссии, обозначает свою позицию, но при этом его аргументация не содержит ссылки на

соответствующие источники.

«Неудовлетворительно» / «Не зачтено» - Студент в дискуссии не участвует.

#### 8. Критерии оценивания составленной схемы (заполнения таблицы)

«Отлично» / «Зачтено» - Схема (таблица) носит целостный характер. Материал соответствует нормам действующего законодательства. Студент демонстрирует умение

поиска, систематизации и анализа специальной литературы. Правильно определена последовательность изложения материала.

«Хорошо» / «Зачтено» - Схема (таблица) составлена, но имеются отдельные недостатки, свидетельствующие о недостаточной проработке вопроса (темы).

«Удовлетворительно» / «Зачтено» - Имеются недостатки в определении последовательности изложения материала.

«Неудовлетворительно» / «Не зачтено» - Схема (таблица) не составлена.

## 9. Критерии оценивания тестовых заданий

«Отлично» / «Зачтено» - процент выполненных тестовых заданий более 50%

«Хорошо» / «Зачтено» - процент выполненных заданий от 35% до 50%

«Удовлетворительно» / «Зачтено» - процент выполненных заданий от 20% до 35%

«Неудовлетворительно» / «Не зачтено» - процент выполненных тестовых заданий менее 20%

### 3. 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 заемщика 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 заемщика 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 заемщик 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?

## 8.2. Оценочные материалы для проведения промежуточной аттестации

Теоретические вопросы:

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

Рейтинг-контроль не предусмотрен

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

### Рекомендуемая литература

#### Основная

Шифр	Литература
Л.1.1	Шаблова, Жевняк, Гражданское право, Москва: Юрайт, 2023, ISBN: 978-5-534-16272-1, URL: <a href="https://urait.ru/bcode/530725">https://urait.ru/bcode/530725</a>
Л.1.2	Разумовская, Гражданское право. Особенная часть, Москва: Юрайт, 2024, ISBN: 978-5-534-16764-1, URL: <a href="https://urait.ru/bcode/536476">https://urait.ru/bcode/536476</a>
Л.1.3	Зенин, Гражданское право. Особенная часть, Москва: Юрайт, 2024, ISBN: 978-5-534-17481-6, URL: <a href="https://urait.ru/bcode/537359">https://urait.ru/bcode/537359</a>
Л.1.4	Белов, Гражданское право в 2 т. Том 2. Особенная часть, Москва: Юрайт, 2024, ISBN: 978-5-534-00191-4, URL: <a href="https://urait.ru/bcode/538418">https://urait.ru/bcode/538418</a>

### Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети "Интернет"

Э1	сайт Верховного суда РФ : <a href="http://www.vsrfr.ru">www.vsrfr.ru</a>
Э2	сайт Тверского областного суда : <a href="http://oblsud.twr.sudrf.ru">oblsud.twr.sudrf.ru</a>

Э3	база данных ПОЛПРЕД: <a href="http://www.polpred.com">http://www.polpred.com</a>
Э4	ЮристЛиб. Электронная юридическая библиотека: <a href="http://www.juristlib.ru">http://www.juristlib.ru</a>
Э5	библиотека юридической литературы: <a href="http://pravo.eup.ru/">http://pravo.eup.ru/</a>
Э6	юридическая научная библиотека издательства «СПАРК»: <a href="http://www.lawlibrary.ru/poisk.php">http://www.lawlibrary.ru/poisk.php</a>

### Перечень программного обеспечения

1	Kaspersky Endpoint Security 10 для Windows
2	Google Chrome
3	OpenOffice
4	Notepad++
5	paint.net
6	Многофункциональный редактор ONLYOFFICE

### Современные профессиональные базы данных и информационные справочные системы

1	Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU (подписка на журналы)
2	ЭБС «Лань»
3	ЭБС «Университетская библиотека онлайн»
4	ЭБС «ЮРАИТ»
5	ЭБС «ZNANIUM.COM»
6	СПС "КонсультантПлюс"
7	СПС "ГАРАНТ"

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

Аудит-я	Оборудование
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
7-214	комплект учебной мебели, переносной ноутбук, проектор
7-215	комплект учебной мебели, переносной ноутбук, проектор
7-221	комплект учебной мебели, переносной ноутбук, проектор
7-220	комплект учебной мебели, переносной ноутбук, проектор
7-223	комплект учебной мебели, переносной ноутбук, проектор

# 11. МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ

## 1. ПЛАНЫ ПРАКТИЧЕСКИХ ЗАНЯТИЙ

### 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 обязательно-вещной 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 двухуровневой (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 заложенные 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». Льготная ипотека для молодых специалистов. Военная ипотека. 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.

### ЗАДАНИЯ ДЛЯ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ

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;
- B. открытая;
- C. закрытая.

## 5. МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОРГАНИЗАЦИИ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ

Примерный вариант структуры и содержания рецензии научной статьи:

В рамках изучения темы «Основные права, обязанности и ответственность субъектов ипотечного кредитования» я ознакомился с научной статьей к.ю.н., И. А. Лепехина «Гражданско-правовая ответственность заемщика по кредитному договору» //

Бюллетень

нотариальной практики. 2010. № 2.

На мой взгляд, вопросы, затронутые автором в данной статье, являются актуальными, поскольку:

- вопрос об ответственности, и о гражданско-правовой ответственности в частности, является одним из наиболее сложных и дискуссионных в отечественном праве;

- ...;

-.....

Споры о правовой природе процентов за пользование чужими денежными средствами в науке гражданского права продолжают до сих пор. Существует несколько точек

зрения

на данную проблему. Их автор рассмотрел в своей статье и пришел к выводу, что

проценты

за пользование чужими денежными средствами выступают в качестве одной из форм гражданско-правовой ответственности.

В своей статье И. А. Лепехин отмечает следующие проблемы в области гражданско-правовой ответственности заемщика по кредитному договору:

- ...;

- ...;

- .....

Я считаю возможным согласиться (не согласиться) с автором в том, что .....

На мой взгляд, автор прав (не прав) в том, что ....

Представляется, что приведенные в статье точки зрения, высказанные иными авторами, также заслуживают внимания. В частности, справедливо (спорно,

убедительно, не

убедительно и т.п.) мнение .....

На мой взгляд, в рецензируемой научной статье отражены все вопросы (частично отражены вопросы, не в полном объеме исследован вопрос и т.п.), касающиеся

гражданско-

правовой ответственности заемщика по кредитному договору.

Представляется возможным отметить дополнительно следующие аспекты: .....

Требования к написанию реферата:

Написание реферата является одной из форм контроля знаний студентов. Ее назначение состоит в проверке усвоения материала конкретной темы изучаемой дисциплины.

Приступать к работе над рефератом следует после изучения основных положений дисциплины на основе того или иного учебника (учебного пособия) и

дополнительной

учебной литературы, а также нормативного материала по избранной теме. Подобный

подход

поможет правильно определить место и значение избранной темы (проблемы).

Список

рекомендуемой научной литературы следует рассматривать как основу для

самостоятельной

работы.



Написание реферата является обязательным элементом контроля. Работа должна быть представлена в установленный преподавателем срок. В случае несвоевременного представления работы, она не проверяется преподавателем, не засчитывается как выполненная и не учитывается при подведении итоговой рейтинговой аттестации. По результату проверки реферата преподавателем студент получает проверенную преподавателем работу с замечаниями и с оценкой «зачтено» или «не зачтено».

#### Оценка

«зачтено» является допуском к экзамену / зачету по дисциплине «Семейная ипотека и ипотечное кредитование: правовые аспекты».

### 7. ТЕМЫ РЕФЕРАТОВ

1. Современное понимание термина «ипотека» (многообразие концепций)
2. Проблема определения правовой природы ипотеки.
3. Ипотека как ограничение (обременение) вещного права на объект недвижимого имущества.
4. Ипотека как специфичный институт обеспечения сделок долгосрочного жилищного кредитования.
5. Общая характеристика правового регулирования ипотеки в российском праве как вещного способа обеспечения обязательства.
6. Анализ современных источников российского права об ипотеке.
7. Разнообразие подходов к пониманию сущности ипотечного кредитования
8. Понятие и сущность ипотечного кредитования.
9. Субъекты ипотечного кредитования, их классификация и правовой статус.
10. Юридическая ответственность субъектов правоотношений, возникающих при ипотечном кредитовании.
11. Принципы ипотечного кредитования.
12. Место и роль ипотечного кредита в системе кредитных отношений.
13. Комплексный характер института ипотечного кредитования и его взаимосвязь с различными отраслями права.
14. История возникновения института ипотеки.
15. Правовое регулирование ипотечного кредитования в российском дореволюционном законодательстве.
16. Залог и жилищное кредитование в советском праве.
17. Правовое регулирование ипотечного кредитования в Российской Федерации до 1998 года.
18. Современные модели ипотечного кредитования.
19. Сравнительная характеристика одноуровневой (европейской) и двухуровневой (американской) моделей ипотечного кредитования: правовые аспекты.
20. Попытки построения в России двухуровневой системы ипотечного кредитования.
21. Проблемы построения двухуровневой модели ипотечного кредитования с использованием конструкций «континентального залога».
22. Общая характеристика современной системы правового регулирования ипотечного кредитования в Российской Федерации.
23. Анализ федеральных нормативно-правовых актов, регулирующих ипотечное кредитование.
24. Основные положения Федерального закона «Об ипотеке (залоге) недвижимости».
25. Женевская международная конвенция о морском залоге и ипотеке как источник права.
26. Роль региональных нормативно-правовых актов об ипотечном кредитовании.
27. Правовая основа деятельности АО «ДОМ.РФ», как единого института развития в жилищной сфере.
28. Правовая основа реализации в России одноуровневой модели ипотечного

кредитования.

29. Основные тенденции развития правового регулирования ипотеки и ипотечного кредитования в Российской Федерации.
30. «Накопительная ипотека» в России и ее перспективы.
31. Ипотека «в силу закона» (легальная ипотека).
32. Ипотека «в силу судебного акта» (судебная ипотека).
33. Ипотека в силу договора (договорная ипотека).
34. Понятие, характеристика и существенные условия договора об ипотеке.
35. Ответственность кредитора по кредитному договору.
36. Ответственность заемщика при ипотечном кредитовании.
37. Обращение взыскания на предмет ипотеки.
38. Ипотечные ценные бумаги.
39. Закладная.
40. Классификация ипотечных кредитов.
41. Земля как особый объект ипотеки.
42. Правовое регулирование ипотеки земельных участков.
43. Особенности ипотеки предприятий, зданий и сооружений.
44. Обращение взыскания на заложенное предприятие.
45. Правовые основы ипотеки жилых домов и квартир.
46. Особенности ипотеки жилого помещения, в котором проживают граждане, находящиеся под опекой или попечительством.
47. Обращение взыскания на заложенный жилой дом или квартиру.
48. Понятие и сущность ипотечного кредитования строительства.
49. Правовой статус застройщика при кредитовании строительства, обеспеченном ипотекой.
50. Понятие и особенности ипотечного кредитования коммерческого жилищного строительства.
51. Понятие и особенности ипотечного кредитования индивидуального жилищного строительства
52. Ипотечное кредитование долевого участия в жилищном строительстве.
53. Договор долевого участия в строительстве как самостоятельный вид гражданско-правового договора.
54. 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.
55. Кредитование долевого участия в жилищном строительстве как особый вид ипотечного кредитования.
56. Эскроу-счета в системе ипотечного кредитования.
57. Понятие и сущность «социальной ипотеки».
58. Ипотечные программы «Молодая семья».
59. Меры государственной поддержки семей, имеющих детей, в части погашения обязательств по ипотечным жилищным кредитам (займам) в современной России.
60. Правовое регулирование выплат многодетным семьям на погашение ипотечного кредита.
61. Ипотека с материнским капиталом.
62. Льготная ипотека для молодых специалистов.
63. Военная ипотека.
64. Детская (семейная) ипотека с господдержкой на новостройку.
65. Нестандартные программы ипотечного кредитования.
66. Социальная ипотека в субъектах Российской Федерации.
67. Социальная ипотека в Тверской области
68. Общая характеристика проблем развития ипотечного кредитования в России.
69. Несовершенство законодательства об ипотечном кредитовании, несогласованность разнообразных правовых актов между собой.
70. Незрелость инфраструктуры рынка жилья и жилищного строительства и их правового регулирования.

71. Административные барьеры на пути развития ипотечного кредитования.
72. Недостаточная законодательная защищенность субъектов ипотечного кредитования.
73. Основные направления развития ипотечного кредитования.
74. Анализ перспектив ипотечного кредитования в России.
75. Ипотечное кредитование как инструмент решения проблемы обеспечения граждан жильем.
76. Перспективы социальной ипотеки в России.
77. Основные направления совершенствования отечественного законодательства об ипотечном кредитовании.

Примечание: тема реферата может быть предложена студентом и согласованна с преподавателем.

## 7. ПЕРЕЧЕНЬ СУДЕБНЫХ РЕШЕНИЙ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ИЗУЧЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

- Определение Конституционного Суда РФ «По запросу Арбитражного суда Нижегородской области о проверке конституционности пункта 2 статьи 333.18, подпункта 20 пункта 1 статьи 333.33 Налогового кодекса Российской Федерации и пункта 4 статьи 16 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 15 января 2008 г. № 294-О-П.// Вестник Конституционного Суда РФ. 2008. № 4.
- Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 6 и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» от 01 июля 1996 г.// Российская газета. 1996. №152.
- Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 13 и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 14 «О практике применения положений Гражданского кодекса Российской Федерации о процентах за пользование чужими денежными средствами» от 8 октября 1998 г. (в ред. Постановления Пленума ВС РФ № 34, Пленума ВАС РФ № 15 от 04.12.2000).// Бюллетень Верховного Суда РФ. 1998. № 12.
- Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» от 29 апреля 2010г.// Российская газета. 2010. № 109.
- Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ «О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя» от 23 июля 2009 г. №58.// Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. Сентябрь, 2009. № 9.
- Определение Верховного Суда РФ от 17 августа 1999 г. № КАС99-199.// СПС «Консультант Плюс».
- Решение Верховного Суда РФ от 01 июля 1999 г. № ГКПИ99-484.// СПС «Консультант Плюс».

- Обзор судебной практики Верховного Суда РФ «Обобщение практики рассмотрения судами Российской Федерации дел по спорам между гражданами и организациями, привлекающими денежные средства граждан для строительства многоквартирных жилых домов» от 19 сентября 2002 г. // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2003. № 2.
- Информационное письмо Высшего Арбитражного Суда РФ «Обзор практики рассмотрения арбитражными судами споров, связанных с договором об ипотеке» № 90 от 28 января 2005 г. // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 2005. № 4.
- Определение Московского областного суда от 06 марта 2006 г. по делу № 33-724 // СПС «Консультант Плюс».