## Законодательство о залоге недвижимости

ПО российскому закону, ипотека, является

Согласно действующему российскому законодательству ипотека признается одной из форм залога, где закладываемое недвижимое имущество в собственности должника остается с самого начала, однако кредитор, в случае невыполнения заемщиком своих обязательств, получает право получить удовлетворение за счет реализации заложенного имущества. При этом, такие понятия, как ипотека и ипотечное кредитование следует отличать, последнее является одной из составляющих ипотечной системы, и в этом случае приобретаемая недвижимость поступает в залог банку, как гарантия возврата займа. Ипотека имеет в себе массу спорных вопросов, которые регулируются отдельными нормативно-правовыми документами, это: Федеральный закон об ипотеке, [Жилищный кодекс РФ](http://mosadvokat.org/zhilishhnyj-kodeks-rf-s-kommentariyami/), Федеральный закон о кредитных историях, [Федеральный закон о государственной регистрации прав на недвижимое имущество](http://mosadvokat.org/federalnyj-zakon-o-registracii-imushhestva/) и другие законодательные акты федерального и иного значения.

Федеральный закон об ипотеке (залоге недвижимости) № 102-ФЗ от 16.07.1998г. является основополагающим документом в этой сфере, в своей структуре он содержит 14 глав и 79 статей. Основные положения закона, как и в других законах, представлены в главе 1 документа. Статьи 1-7 определяют основания возникновения ипотеки, обязательства и требования, обеспечиваемые ипотекой, виды имущества, которые могут являться предметом ипотеки, право отдавать имущество в залог и обеспечение ипотекой дополнительных расходов залогодержателя.

Глава 2 закона об ипотеке регламентирует сферу заключения определенных договоров. Так, статьями 8-9 установлены общие правила заключения договора об ипотеке и непосредственно его содержание, статьями 10-11 – форму государственной регистрации договора и возникновение ипотеки как обременения, статьей 12 – предупреждение залогодержателя о правах третьих лиц. Статьи главы 3 разрешают споры в области закладной: фиксируются ее основные положения, содержание, приложения и регистрация владельцев закладной, также, устанавливается восстановление прав на утраченную закладную и осуществление прав по закладной.

Государственная регистрация ипотеки осуществляется на основании статьи главы 4 закона, где регламентируются основные положения подобной регистрации, порядок выполнения и причины отказа. Кроме того, статьями 22-25 трактуются формы регистрационных записей об ипотеке, возможности исправления, изменения или дополнения таких записей, размер государственной пошлины, и виды погашения регистрационной записи. Глава 5 закона об ипотеке статьями 29-36 обеспечивает сохранности имущества, заложенного по договору об ипотеке, устанавливая основные правовые меры защиты и права в этой области.

Статьями глав 6-8 регулируется переход прав на имущество, заложенное по ипотеке, к другим лицам и обременение этого имущества правами иных лиц, виды последующей ипотеки и уступка прав по договору ипотеки, в том числе передача и залог закладной. Обращение взыскания на имущество, которое было отдано под залог, выполняется в соответствии со статьями 50-55.2 главы 9 закона об ипотеке, при этом реализация этого имущества происходит согласно статей 56-61 документа.

Главы 11 – 13 настоящего законодательного акта регламентируют особенности ипотеки земельных участков, предприятий, сооружений, зданий и нежилых помещений, а также жилых домов и квартир. Глава 14 статьей 79 вводит в действие закон об ипотеке в установленный действующим законодательство срок.