

Демушкина Е.С.

ПРОБЛЕМЫ ПРИМЕНИМОСТИ
АКЦЕССОРНОСТИ
И ВЕЩНОЙ ЗАЩИТЫ ИПОТЕКИ
В РОССИЙСКОМ
ГРАЖДАНСКОМ ПРАВЕ

МОСКВА
Юриспруденция
2011

УДК 347
ББК 67.404
Д30

*Издано при содействии Агентства по ипотечному
жилищному кредитованию*

Автор:

Демушкина Екатерина Сергеевна – имеет 15 летний опыт работы в российской банковской системе, из них более 7 лет в Центральном банке РФ. Входила в состав рабочих групп по подготовке ФЗ «Об ипотечных бумагах» и разработке нормативных актов ФСФР, регулирующих эмиссию и обращение ипотечных ценных бумаг. Имеет ряд публикаций по проблемам ипотечного кредитования и ипотечных ценных бумаг

В настоящее время – вице-президент ЗАО «Депозитарно-клиринговая компания» – расчетного депозитария группы компаний РТС; продолжает научную работу, специализируясь на проблематике ипотечного кредитования.

Д30

Демушкина Е.С.

Проблемы применимости акцессорности и вещной защиты ипотеки в российском гражданском праве. – М.: ИД «Юриспруденция», 2011. – 208 с.

ISBN 978-5-9516-0522-1

В монографии исследованы основные правообразующие элементы ипотеки – акцессорность и вещная защита, присущие этому понятию и претерпевшие изменения в историческом развитии как в части адаптации акцессорности ипотеки к развитию форм публичного оборота, так и в части вещной защиты. Дана оценка современной доктрины гражданского права, законодательства и практики в сфере ипотечного кредитования, сделаны выводы о необходимости с целью усиления защиты прав ипотечного кредитора введения в гражданский оборот форм ипотеки с ослабленной акцессорностью, форм неакцессорной ипотеки на основе модификации правовой конструкции закладной, а также защиты прав ипотечного кредитора с помощью вещного ипотечного иска.

Рассмотренные проблемы актуальны как для ипотеки, квалифицированной в качестве обязательственного права с вещно-правовыми элементами, так и для вещной ипотеки с учетом изменения доктрины в пользу отнесения ипотеки к вещным правам. Учтены рекомендации ЕС по гармонизации законодательства в сфере кредитования.



УДК 347
ББК 67.404

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	3
-----------------------	---

Глава I ИСТОРИЯ РАЗВИТИЯ АКЦЕССОРНОСТИ ИПОТЕКИ С УЧЕТОМ ПУБЛИЧНОГО ОБОРОТА НЕДВИЖИМОСТИ И РАЗВИТИЯ ВЕЩНОЙ ЗАЩИТЫ ИПОТЕКИ	7
---	---

1. Особенности исторического развития акцессорности в условиях публичного оборота недвижимости и вещной защиты ипотеки в отдельных западных странах 9
2. Особенности исторического развития акцессорности в условиях публичного оборота недвижимости и вещной защиты ипотеки в России 36
3. Некоторые актуальные проблемы применимости акцессорности ипотеки в современном российском праве, обусловленные историческим опытом развития ипотеки в западных странах и России 53

Глава 2 ЗНАЧЕНИЕ ОСНОВНОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА КАК МАТЕРИАЛЬНО-ПРАВОВОГО ОСНОВАНИЯ ВОЗНИКНОВЕНИЯ ИПОТЕЧНОГО ПРАВООТНОШЕНИЯ. ЕГО СООТНОШЕНИЕ С ДРУГИМИ ЮРИДИЧЕСКИМИ ФАКТАМИ ПРИ АКЦЕССОРНОЙ И НЕАКЦЕССОРНОЙ ИПОТЕКЕ	62
---	----

1. Значение записей о праве ипотеки в единой системе государственной регистрации прав на недвижимое имущество в случае их совершения до возникновения основного обязательства 62
2. Соотношение договора ипотеки и основного обязательства при возникновении акцессорной ипотеки на основании договора ипотеки 78
3. Проблема определения значения основного обязательства как основания возникновения ипотеки, возникающей в силу закона 89
4. О значении основного обязательства для определения материально-правовых оснований перехода ипотеки 98
5. Значение возникновения /перехода права собственности для возникновения ипотеки недвижимости, приобретаемой на средства ипотечного кредита 114

6. О значении основного обязательства для возникновения неакцессорных форм ипотеки и форм ипотеки с ослабленной акцессорностью	130
7. Проблема акцессорности ипотеки в правоотношениях с участием закладной. Недостатки правовой конструкции закладной и возможности ее модификации как формы неакцессорной ипотеки	148
Глава 3	
О ПРОБЛЕМАХ И ВОЗМОЖНОСТЯХ ПРИМЕНЕНИЯ ВЕЩНЫХ ИСКОВ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ПРАВА НА УДОВЛЕТВОРЕНИЕ ТРЕБОВАНИЙ ЗА СЧЕТ СТОИМОСТИ ЗАЛОЖЕННОГО ИМУЩЕСТВА ДЛЯ АКЦЕССОРНЫХ И НЕАКЦЕССОРНЫХ ФОРМ ИПОТЕКИ	172
1. Об Обращении взыскания на заложенное имущество как меры судебного запрещения и возможностях удовлетворения требований залогового кредитора за счет стоимости заложенного имущества на основании вещных ипотечных исков	172
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	196
