

## ПРОБЛЕМЫ РОССИЙСКОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

Дата поступления рукописи в редакцию: 06.03.2026 г.  
Дата принятия рукописи в печать: 30.04.2026 г.

DOI: 10.24412/2076-1503-2026-4-443-449

**АХМЕДОВ Джалил Ахмедович,**  
старший преподаватель Юридического института  
Дагестанского государственного университета,  
соискатель кафедры административного,  
финансового и таможенного права,  
e-mail: ahmed0956@mail.ru

### ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

**Аннотация.** В статье исследуется современная система законодательного регулирования ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации. Раскрываются конституционные, гражданско-правовые, банковско-правовые, регистрационные, семейно-правовые и социально-правовые основы ипотеки как механизма обеспечения жилищных потребностей граждан. Анализируются нормы Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)», Федерального закона «О потребительском кредите (займе)», Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости», а также смежных нормативных правовых актов, регулирующих доленое строительство, использование средств материнского капитала, предоставление ипотечных каникул и защиту прав ипотечных заемщиков.

**Ключевые слова:** ипотека, ипотечное жилищное кредитование, право на жилище, кредитный договор, залог недвижимости, государственная регистрация, ипотечный заемщик, потребительский кредит, банковское регулирование, жилищное законодательство.

**AKHMEDOV Jalil Akhmedovich,**  
Senior lecturer at the Law Institute  
of the Dagestan State University,  
Applicant for the Department of Administrative,  
Financial and Customs Law

### LEGISLATIVE REGULATION OF MORTGAGE LENDING IN THE RUSSIAN FEDERATION

**Annotation.** This article examines the current system of legislative regulation of mortgage lending in the Russian Federation. It explores the constitutional, civil, banking, registration, family, and social legal foundations of mortgages as a mechanism for meeting citizens' housing needs. It analyzes the provisions of the Civil Code of the Russian Federation, the Federal Law "On Mortgages (Pledges of Real Estate)," the Federal Law "On Consumer Credit (Loans)," the Federal Law "On State Registration of Real Estate," and related legal acts governing shared-equity construction, the use of maternity capital funds, the provision of mortgage holidays, and the protection of mortgage borrowers' rights.

**Key words:** mortgage, mortgage housing lending, right to housing, loan agreement, real estate pledge, state registration, mortgage borrower, consumer credit, banking regulation, housing legislation.

Ипотечное жилищное кредитование в современной России выступает не просто разновидностью гражданско-правового обязательства, а одним из ключевых инструментов реализации конституционного права граждан на жилище. Конституция Россий-

ской Федерации закрепляет, что каждый имеет право на жилище, а органы публичной власти обязаны поощрять жилищное строительство и создавать условия для осуществления этого права [1]. Из этого следует, что законодательное регулирование ипотеки не может рассматриваться исключительно как техническая совокупность норм о залоге и кредите: оно имеет выраженное социальное измерение и связано с балансированием частных, публичных и финансово-рыночных интересов [1; 11; 12].

В научной литературе обоснованно отмечается, что ипотечное жилищное кредитование находится на стыке гражданского, финансового, банковского, жилищного и семейного права, поскольку его правовая природа включает одновременно обязательственный, вещно-правовой и публично-регулятивный элементы [11; 12]. Такая многослойность предопределяет сложную систему источников правового регулирования, в которой общие нормы о залоге и обязательствах дополняются специальными правилами о кредитовании граждан, государственной регистрации недвижимости, долевом строительстве, мерах социальной поддержки семей и стандартами защиты заемщиков.

Цель настоящей статьи заключается в комплексном анализе законодательного регулирования ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации, выявлении его системных особенностей, а также в определении основных проблем и направлений дальнейшего совершенствования. Методологическую основу исследования составили формально-юридический, системно-структурный, сравнительно-правовой и телеологический методы.

В российском праве ипотечное жилищное кредитование не сводится к одному легальному определению, закреплённому в единственном нормативном акте. Его конструкция выстраивается путем системного толкования норм гражданского и специального законодательства. С одной стороны, ипотека представляет собой разновидность залога недвижимого имущества. С другой стороны, ипотечное жилищное кредитование означает предоставление гражданину заемных денежных средств на цели приобретения либо строительства жилья под обеспечение недвижимостью. Именно поэтому в юридической доктрине данный институт рассматривается как сложное комплексное правоотношение, включающее основной кредитный долг и акцессорное вещное обеспечение [2; 3; 12].

Общую нормативную рамку формирует Гражданский кодекс Российской Федерации. Он закрепляет универсальные положения о залоге и прямо предусматривает, что общие правила о

залоге применяются к ипотеке, если специальным законом не установлено иное [2]. Тем самым ипотека конструируется как специальный вид залогового обременения, подчиненный одновременно общим нормам гражданского права и особому закону [2; 3].

Ключевое значение имеет Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». В соответствии с его положениями ипотека может обеспечивать исполнение обязательства по кредитному договору, договору займа или иному обязательству; при этом ипотека обеспечивает уплату основной суммы долга, процентов, неустойки и иных связанных требований в пределах, установленных законом и договором [3]. Данный федеральный закон является центральным актом специального регулирования ипотеки и определяет предмет ипотеки, основания ее возникновения, правила оформления закладной, порядок обращения взыскания и иные существенные элементы ипотечного правоотношения [3]. Особое значение имеет разграничение ипотеки в силу договора и ипотеки в силу закона. Первая возникает на основании волеизъявления сторон, вторая — в силу прямого предписания закона при наличии указанных в нем юридических фактов. Такое разграничение имеет не только теоретическое, но и практическое значение, поскольку влияет на основания возникновения обременения, состав документов и особенности доказывания прав сторон [3; 13].

В сфере жилищного кредитования ипотека приобретает дополнительную специфику. Жилое помещение одновременно выступает объектом гражданского оборота, средством обеспечения возврата кредита и социально значимым благом. Поэтому законодательство в этой сфере должно обеспечивать не только устойчивость банковского оборота, но и повышенные гарантии защиты заемщика-гражданина как более слабой стороны договора [4; 9; 10].

Система источников регулирования ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации является межотраслевой. Ее базис составляют Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)», Федеральный закон «О потребительском кредите (займе)» и Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» [1–5]. Именно через взаимодействие этих актов формируется современная модель жилищной ипотеки. Федеральный закон от 21 декабря 2013 г. № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)» регулирует отношения, возникающие в связи с предоставлением потребительского кредита физическому лицу в целях, не связанных с пред-

принимательской деятельностью [4]. Для ипотечного жилищного кредитования значение этого закона состоит в том, что он закрепляет стандарты информационной прозрачности, требования к полной стоимости кредита, правила о сопутствующих услугах, порядке заключения и изменения договора, а также специальные защитные механизмы, ориентированные на гражданина-заемщика [4; 9]. Не менее значим Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Он исходит из того, что государственная регистрация прав на недвижимое имущество представляет собой юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права либо ограничения права и обременения недвижимого имущества, осуществляемый путем внесения записи в Единый государственный реестр недвижимости [5]. Для ипотеки это принципиально, поскольку именно регистрация превращает договорную конструкцию в публично достоверное вещное обременение, действующее в отношении третьих лиц [5; 13].

Верховный Суд Российской Федерации указывает, что ипотека как залог недвижимой вещи подлежит государственной регистрации и как обременение считается возникшей с момента такой регистрации [13]. Следовательно, регистрационный элемент в ипотеке не является второстепенной технической стадией; он входит в юридический состав возникновения вещного права залога. В этом проявляется публичная функция регистрационного режима — обеспечение определенности оборота и предсказуемости правового статуса объекта недвижимости.

В системе источников существенное место занимают также подзаконные и стандартизирующие акты Банка России, которые не заменяют федеральное законодательство, но конкретизируют требования к поведению профессиональных участников рынка. В современных условиях они выполняют важную превентивную функцию, предупреждая злоупотребления на стадии заключения ипотечной сделки и делая условия кредитования более понятными для гражданина [10].

Современная модель ипотечного жилищного кредитования не ограничивается сочетанием норм о кредите и залоге. На нее существенное влияние оказывают акты, регулирующие приобретение жилья в строящихся объектах, использование социальных выплат и специфику семейных имущественных отношений. Прежде всего, речь идет о Федеральном законе от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости». Для рынка жилищной ипотеки данный закон значим потому, что значительная часть

ипотечных кредитов выдается на приобретение жилых помещений по договорам участия в долевом строительстве. Это учитывается и в стандартах Банка России, распространяющихся на кредиты, выдаваемые по договорам участия в долевом строительстве и по договорам уступки прав требования по ним [6; 10].

Существенную роль в системе жилищной ипотеки играет Федеральный закон от 29 декабря 2006 г. № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей». Его правовое значение состоит в том, что он закрепляет публично-правовой механизм, направленный на улучшение жилищных условий семей с детьми, а средства материнского капитала на практике широко используются в ипотечных сделках как элемент первоначального взноса либо как средство погашения части долга [8; 11]. Таким образом, частноправовая кредитная конструкция дополняется институтом социальной поддержки, что усиливает межотраслевой характер регулирования.

Отдельного внимания заслуживает семейно-правовой блок регулирования. Семейный кодекс Российской Федерации устанавливает требование о нотариально удостоверенном согласии супруга на совершение сделок по распоряжению имуществом, права на которое подлежат государственной регистрации, в случаях, предусмотренных законом [7]. В ипотечных отношениях данное правило имеет принципиальное значение, поскольку позволяет обеспечить защиту имущественных интересов семьи и минимизировать последующие споры о действительности сделки либо об объеме прав супругов на жилое помещение, приобретенное с использованием заемных средств. Следовательно, жилищная ипотека в российском праве — это не изолированный банковский продукт, а юридически сложная конструкция, в которой переплетаются нормы о недвижимых вещах, обязательствах, государственной регистрации, семейной собственности и публичной социальной поддержке. Именно эта сложность делает необходимым системное толкование законодательства и осторожное применение отдельных норм в совокупности, а не изолированно.

В последние годы российское законодательство заметно смещается от формального регулирования ипотечного договора к модели усиленной защиты ипотечного заемщика. Этот вектор проявляется как в федеральных законах, так и в актах Банка России. Знаковое значение в данной связи имеет Федеральный закон от 1 мая 2019 г. № 76-ФЗ, которым были внесены изменения в отдельные законодательные акты в части особенностей изменения условий кредитного договора

или договора займа, обязательства по которому обеспечены ипотекой [9]. Смысл данного регулирования состоит в признании за гражданином специального права требовать изменения режима исполнения ипотечного обязательства при наступлении предусмотренных законом обстоятельств. Иначе говоря, законодатель отказался от прежней модели, при которой риск ухудшения жизненной ситуации почти полностью лежал на заемщике.

Новый этап развития защитного регулирования связан со Стандартом защиты прав и законных интересов ипотечных заемщиков, утвержденным Комитетом по стандартам деятельности кредитных организаций и согласованным Банком России. Указанный Стандарт регулирует порядок раскрытия информации при заключении договора ипотечного кредита, устанавливает требования к отдельным условиям такого договора и ориентирован на формирование у заемщика полного представления о рисках ипотечной сделки [10].

Особое значение имеет то обстоятельство, что Банк России фактически перешел от общей декларации о защите потребителя к адресному ограничению конкретных высокорисковых схем. В официальных материалах регулятора подчеркивалось, что стандарт направлен на минимизацию распространения моделей, при которых пониженная ставка фактически компенсируется завышением цены объекта, а также на более полное информирование заемщика о реальной структуре его долговой нагрузки [10]. Такой подход свидетельствует о развитии российского ипотечного права в направлении субстантивной, а не сугубо формальной справедливости.

Вместе с тем, следует подчеркнуть, что значительная часть новейших гарантий защиты ипотечного заемщика пока закреплена не в самом федеральном законе, а в стандартах поведения кредитных организаций и надзорной практике. Это усиливает прикладную эффективность регулирования, но одновременно ставит вопрос о необходимости дальнейшей законодательной кодификации наиболее значимых стандартов добросовестного поведения кредитора. Хотя предмет настоящего исследования составляет прежде всего законодательное регулирование, без учета судебных разъяснений невозможно понять реальный механизм действия ипотечных норм. Верховный Суд Российской Федерации формирует обязательные ориентиры толкования, которые фактически конкретизируют содержание законодательства об ипотеке.

Прежде всего, судебная практика подтверждает вещно-правовую природу ипотечного обременения и его неразрывную связь с государственной регистрацией. Верховный Суд Российской Федерации в Постановлении Пленума от 27

июня 2023 г. № 23 специально указал, что ипотека как залог недвижимой вещи подлежит государственной регистрации и считается возникшей с момента такой регистрации [13]. Данная позиция исключает упрощенное понимание ипотеки как сугубо договорной договоренности сторон и подчеркивает публичную значимость регистрационного режима. Не менее важен выработанный судебной практикой принцип соразмерности обращения взыскания. В разъяснениях Верховного Суда Российской Федерации подчеркивается, что при разрешении споров об обращении взыскания на заложенное имущество суд обязан исследовать все юридически значимые обстоятельства, включая характер нарушения обязательства, поведение сторон и последствия применения крайней меры в виде лишения гражданина жилого помещения [13; 14]. Следовательно, даже в ситуации формального наличия права залогодержателя на обращение взыскания суд не вправе механически игнорировать требования соразмерности, добросовестности и полноты судебного исследования обстоятельств дела. Именно через такие судебные фильтры законодательство об ипотеке приобретает более справедливый и социально ориентированный характер.

Несмотря на значительный массив нормативных правовых актов, регулирование ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации сохраняет ряд системных недостатков.

Во-первых, очевидна нормативная фрагментарность. Ипотечные отношения одновременно регулируются гражданским, банковским, регистрационным, жилищным, семейным и социальным законодательством, причем единая легальная конструкция ипотечного жилищного кредитования как самостоятельного комплексного института до сих пор не закреплена [2–12]. Это затрудняет единообразное правоприменение и повышает транзакционные издержки для гражданина, которому приходится ориентироваться в разнородных правовых массивах.

Во-вторых, российское право долгое время исходило из формального равенства сторон ипотечного договора, хотя экономически и информационно заемщик и кредитная организация находятся в заведомо неравном положении. Именно этим объясняется современный регуляторный поворот к стандартам раскрытия информации и запрету отдельных рискованных практик [4; 10]. Однако многие элементы такой защиты по-прежнему содержатся не в федеральном законе, а в стандартах и надзорных механизмах, что делает систему менее устойчивой и более сложной для восприятия гражданами.

В-третьих, сохраняется напряжение между социальной функцией ипотеки и ее рыночной при-



родой. С одной стороны, ипотека должна способствовать реализации права на жилище и развитию жилищного строительства. С другой стороны, она остается финансовым инструментом, в котором доминирует логика обеспечения возвратности капитала. Отсюда вытекают конфликты вокруг обращения взыскания на жилье, допустимых способов субсидирования, роли материнского капитала, правил первоначального взноса и распределения рисков между заемщиком, банком, застройщиком и государством [1; 8; 10; 11; 12].

В-четвертых, в законодательстве остается недостаточно ясно урегулированным вопрос о пределах допустимой коммерциализации сопутствующих ипотечных услуг. Практика последних лет показала, что снижение формальной процентной ставки может сопровождаться ростом цены приобретаемого объекта или навязыванием дополнительных платежей. Реакция Банка России на эти схемы была своевременной, однако в перспективе соответствующие запреты и критерии добросовестности целесообразно закрепить на уровне федерального закона, а не только в стандартах.

В-пятых, остается актуальной проблема согласования ипотечного законодательства с задачами демографической и жилищной политики государства. Расширение программ льготной ипотеки, семейной ипотеки и иных форм субсидирования неизбежно влияет на структуру частноправовых ипотечных обязательств. Вследствие этого возникает необходимость более четкого разграничения рыночных и социальных элементов ипотечного кредитования, а также закрепления единых принципов правовой защиты граждан, участвующих в таких программах.

Представляется, что дальнейшее развитие законодательства об ипотечном жилищном кредитовании должно идти по нескольким направлениям. Прежде всего, назрела потребность в более четкой систематизации норм. Законодатель мог бы закрепить в Федеральном законе «О потребительском кредите (займе)» либо в Федеральном законе «Об ипотеке (залоге недвижимости)» обобщенное легальное понятие ипотечного жилищного кредитования как комплексного института, объединяющего кредитную, обеспечительную, регистрационную и социальную составляющие. Такой шаг упростил бы правоприменение и усилил системность регулирования. Далее, следует развивать законодательные гарантии преддоговорной прозрачности. В настоящее время значительная часть таких гарантий уже присутствует в стандартах Банка России [10], однако их наиболее значимые элементы целесообразно инкорпорировать в федеральный закон. Это касается раскрытия экономического смысла пониженной ставки,

структуры сопутствующих платежей, фактического размера первоначального взноса, рисков приобретения жилья в строящемся объекте и условий использования социальных мер поддержки.

Кроме того, требуется дальнейшее совершенствование правил, обеспечивающих баланс между защитой заемщика и правами залогодержателя при обращении взыскания на жилье. Нормативная модель не должна подрывать устойчивость ипотечного рынка, но вместе с тем она обязана исключать несоразмерное вмешательство в жилищную сферу гражданина. Поэтому судебные выработанные критерии добросовестности и соразмерности желательно развивать и на законодательном уровне [13; 14]. Наконец, следует признать, что жилищная ипотека давно перестала быть исключительно частным договором между банком и заемщиком. Она встроена в государственную жилищную политику, связана с институтами долевого строительства, социальной поддержки семей, регистрационного учета и банковского надзора. Это означает, что дальнейшее развитие законодательства должно основываться на межотраслевом подходе, а не на точечных поправках в отдельные законы.

В качестве перспективной меры следует также рассмотреть возможность подготовки единого концептуального акта или официальных рекомендаций высшего уровня, систематизирующих основные принципы ипотечного жилищного кредитования: добросовестность кредитора, прозрачность условий сделки, соразмерность мер ответственности, приоритет защиты жилищных прав семьи и достоверность регистрационных сведений. Даже если такой документ не будет иметь кодификационного характера, он может сыграть важную роль в унификации правоприменения.

Таким образом, законодательное регулирование ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации представляет собой сложную, многоуровневую и межотраслевую систему. Ее ядро образуют нормы Конституции Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации, федеральных законов об ипотеке, потребительском кредите и государственной регистрации недвижимости. Вместе с тем полноценное функционирование института жилищной ипотеки обеспечивается также нормами о долевом строительстве, социальной поддержке семей, семейном имуществе супругов, ипотечных каникулах и актами Банка России, направленными на защиту прав заемщиков [1–10].

Современный этап развития российского ипотечного законодательства характеризуется усилением социальной и потребительско-защит-

ной составляющей. Это проявляется в признании права заемщика на изменение условий исполнения обязательства в исключительных жизненных ситуациях, в установлении стандартов раскрытия информации и в ограничении высокорисковых ипотечных схем. Вместе с тем сохраняются проблемы нормативной фрагментарности, недостаточной системности и неполного законодательного оформления ряда защитных механизмов. Вследствие этого дальнейшее совершенствование правового регулирования должно быть ориентировано на систематизацию источников, законодательное закрепление лучших регуляторных практик и углубление баланса между устойчивостью ипотечного рынка и защитой права гражданина на жилище. Только при таком подходе ипотечное жилищное кредитование сможет в полной мере выполнять не только финансово-обеспечительную, но и социальную функцию в современном российском государстве.

#### Список литературы:

- [1] Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изм., одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020). // СПС КонсультантПлюс. URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_28399/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/) (дата обращения: 14.02.2026).
- [2] Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) : Федер. закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ. // СПС КонсультантПлюс. URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_5142/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/) (дата обращения: 14.02.2026).
- [3] Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 N 102-ФЗ (последняя редакция) // СПС КонсультантПлюс. URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_19396/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19396/) (дата обращения: 14.02.2026).
- [4] Федеральный закон «О потребительском кредите (займе)» от 21.12.2013 N 353-ФЗ (последняя редакция) // СПС КонсультантПлюс. URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_155986/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_155986/) (дата обращения: 14.02.2026).
- [5] Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 N 218-ФЗ (последняя редакция) // СПС КонсультантПлюс. URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_182661/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/) (дата обращения: 14.02.2026).
- [6] Федеральный закон «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 N 214-ФЗ (последняя редакция) // СПС КонсультантПлюс. URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_51038/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51038/) (дата обращения: 14.02.2026).
- [7] Семейный кодекс Российской Федерации от 29.12.1995 N 223-ФЗ (ред. от 23.03.2026) // СПС КонсультантПлюс. URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_8982/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_8982/) (дата обращения: 14.02.2026).
- [8] Федеральный закон «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» от 29.12.2006 N 256-ФЗ (последняя редакция) // СПС КонсультантПлюс. URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_64872/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_64872/) (дата обращения: 14.02.2026).
- [9] Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части особенностей изменения условий кредитного договора, договора займа, которые заключены с заемщиком - физическим лицом в целях, не связанных с осуществлением им предпринимательской деятельности, и обязательства заемщика по которым обеспечены ипотекой, по требованию заемщика» от 01.05.2019 N 76-ФЗ (последняя редакция) // СПС КонсультантПлюс. URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_323793/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_323793/) (дата обращения: 14.02.2026).
- [10] Стандарт защиты прав и законных интересов ипотечных заемщиков / Комитет по стандартам деятельности кредитных организаций // Банк России. 2024. URL: <https://cbr.ru/press/event/?id=21019> (дата обращения: 14.02.2026).
- [11] Воробьев И. П. Финансово-правовое регулирование ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации // Образование и право. 2023. № 1. С. 175–183.
- [12] Ахмедов Д. А. Ипотечное жилищное кредитование: понятие, содержание и место в системе финансового права // Образование и право. 2024. № 11. С. 169–172.
- [13] Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2023 N 23 «О применении судами правил о залоге вещей» // СПС КонсультантПлюс. URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_451067/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_451067/) (дата обращения: 14.02.2026).
- [14] Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 17.11.2015 N 50 (ред. от 19.11.2024) «О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства» // СПС КонсультантПлюс. URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_189010/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_189010/) (дата обращения: 14.02.2026).

#### References:

- [1] Constitution of the Russian Federation (adopted by popular vote on 12.12.1993, with amendments approved during the all-Russian vote on

01.07.2020). // SPS ConsultantPlus. URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_28399/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/) (date of access: 14.02.2026).

[2] Civil Code of the Russian Federation (Part One): Federal Law of 30.11.1994 No. 51-FZ. // SPS ConsultantPlus. URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_5142/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/) (date of access: 14.02.2026).

[3] Federal Law "On Mortgages (Real Estate Pledges)" of July 16, 1998 N 102-FZ (latest revision) // SPS ConsultantPlus. URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_19396/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19396/) (accessed: February 14, 2026).

[4] Federal Law "On Consumer Credit (Loans)" of December 21, 2013 N 353-FZ (latest revision) // SPS ConsultantPlus. URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_155986/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_155986/) (accessed: February 14, 2026).

[5] Federal Law "On State Registration of Real Estate" dated July 13, 2015 N 218-FZ (latest revision) // SPS ConsultantPlus. URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_182661/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/) (date of access: February 14, 2026).

[6] Federal Law "On Participation in Shared Construction of Apartment Buildings and Other Real Estate and on Amendments to Certain Legislative Acts of the Russian Federation" dated December 30, 2004 N 214-FZ (latest revision) // SPS ConsultantPlus. URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_51038/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51038/) (date of access: February 14, 2026).

[7] Family Code of the Russian Federation of 29.12.1995 N 223-FZ (as amended on 23.03.2026) // SPS ConsultantPlus. URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_8982/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_8982/) (accessed on 14.02.2026).

[8] Federal Law "On Additional Measures of State Support for Families with Children" of 29.12.2006 N 256-FZ (latest revision) // SPS Consult-

antPlus. URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_64872/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_64872/) (accessed on 14.02.2026).

[9] Federal Law "On Amendments to Certain Legislative Acts of the Russian Federation in Terms of the Specifics of Changing the Terms of a Credit Agreement, a Loan Agreement Concluded with a Borrower - an Individual for Purposes Not Related to Their Entrepreneurial Activities, and the Borrower's Obligations Under Which Are Secured by a Mortgage, at the Request of the Borrower" dated 01.05.2019 N 76-FZ (latest revision) // SPS ConsultantPlus. URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_323793/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_323793/) (date of access: 14.02.2026).

[10] Standard for the Protection of the Rights and Legitimate Interests of Mortgage Borrowers / Committee on Standards of Activities of Credit Institutions // Bank of Russia. 2024. URL: <https://cbr.ru/press/event/?id=21019> (date of access: 14.02.2026).

[11] Vorobyov I. P. Financial and legal regulation of mortgage housing lending in the Russian Federation // Education and Law. 2023. No. 1. pp. 175–183.

[12] Akhmedov D. A. Mortgage housing lending: concept, content, and place in the system of financial law // Education and Law. 2024. No. 11. pp. 169–172.

[13] Resolution of the Plenum of the Supreme Court of the Russian Federation of June 27, 2023 No. 23 "On the application by the courts of the rules on the pledge of things" // SPS ConsultantPlus. URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_451067/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_451067/) (date of access: February 14, 2026).

[14] Resolution of the Plenum of the Supreme Court of the Russian Federation of 11/17/2015 N 50 (as amended on 11/19/2024) "On the application of legislation by courts when considering certain issues arising during enforcement proceedings" // SPS ConsultantPlus. URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_189010/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_189010/) (date of access: 02/14/2026).





**ЮРКОМПАНИ**  
[www.law-books.ru](http://www.law-books.ru)

Юридическое издательство «ЮРКОМПАНИ»  
издает научные журналы:

- Научно-правовой журнал «Образование и право», рекомендованный ВАК Министерства науки и высшего образования России (специальности 12.00.01, 12.00.02), выходит 1 раз в месяц.
- Научно-правовой журнал «Право и жизнь», рецензируемый (РИНЦ, E-Library), выходит 1 раз в 3 месяца.