Федеральное государственное образовательное бюджетное
учреждение высшего образования
**«Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации»**
**(Финансовый университет)**

Юридический факультет

Департамент правового регулирования экономической деятельности

Выпускная квалификационная работа

на тему: «Правовое регулирование ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации»

Направление подготовки 40.03.01 Юриспруденция (бакалавр)
(код и наименование направления подготовки)
Гражданское и предпринимательское право
(наименование профиля)

Выполнил студент учебной группы
ЮГП4-3
(номер учебной группы)
Вощуков Дмитрий Владимирович
(фамилия, имя, отчество полностью) (подпись)

Руководитель:
кандидат юридических наук, доцент
(ученая степень и/или звание)
Залюбовская Наталья Валерьевна
(фамилия, имя, отчество полностью) (подпись)

**ВКР соответствует предъявляемым требованиям**
Руководитель департамента
доктор юридических наук, профессор

_____ Г.Ф. Ручкина

«____» _____ 20__ г.

Москва – 2018 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....3

Глава 1 Правовая характеристика института ипотечного жилищного кредитования.....6

1.1 Понятие ипотечного жилищного кредитования и его законодательное обеспечение в РФ.....6

1.2 История развития правового регулирования института ипотечного жилищного кредитования в России и за рубежом.....14

1.3. Объекты и субъекты ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации .....22

1.4. Кредитный договор как основание предоставления кредита в рамках ипотечного жилищного кредитования.....28

Глава 2. Правовые особенности ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации.....41

2.1 Государственное регулирование и государственная поддержка ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации.....41

2.2 Ипотека как способ обеспечения исполнения обязательства по кредитному договору: риски заемщика.....49

2.3 Ответственность сторон ипотечного жилищного кредитования.....54

ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....60

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....62

# ВВЕДЕНИЕ

В настоящее время необходимость обеспечения большого числа граждан качественным жильем является одной из самых острых социально-экономических проблем нашей страны. На наш взгляд, это является следствием политических и экономических перемен, произошедших в нашей стране в 1990-е годы.

С одной, стороны право каждого гражданина на жилище и ответственность органов государственной власти и местного самоуправления за создание условий для его осуществления устанавливается ст. 40 Конституции РФ.[1] С другой стороны, отказ государства от практики бесплатного предоставления жилья всем категориям граждан, прекращение государственных инвестиций в жилищное строительство, обеднение населения, вследствие чего невозможность для многих граждан решить жилищный вопрос за счет собственных средств или накопления денег сделали вопрос обеспечения жильем одним из важнейших внутриполитических и социальных вопросов в нашей стране.

Отсутствие у множества граждан качественного жилья влияет на другие отрасли социальной сферы: миграционную, демографическую, сферу занятости.

В условиях перехода к рыночной экономике в нашей стране как способ приобретения жилья появилось ипотечное жилищное кредитование.

Широкое распространение жилищной ипотеки позволило, несмотря на низкую покупательную способность отдельного гражданина, привлечь частные средства в сектор жилищного строительства, и такой способ приобретения жилья действительно стал для многих граждан решением жилищного вопроса.

---

[1] Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ), ст.40

Государство утратило роль самого крупного инвестора в области массового жилищного строительства, однако сохранило за собой место регулятора и организатора в этой сфере.

Сложность и многоплановость общественных отношений, связанных с ипотечным жилищным кредитованием, низкая правовая культура населения, а также несовершенство законодательства определили и присущие институту жилищной ипотеки в России проблемы, в частности, противоречивость некоторых правовых норм и серьезное количество правонарушений в сфере жилищного строительства и ипотечного жилищного кредитования.

Важность вопроса обеспечения жильем населения, проблемы применения правовых норм в этой сфере обусловили актуальность данного исследования.

Целью выпускной квалификационной работы является всестороннее исследование, а также поиск перспектив развития норм права, регулирующих ипотечное жилищное кредитование.

Для достижения намеченного результата должны быть решены следующие задачи:

1) историко-правовой анализ института ипотечного кредитования в целом и жилищного кредитования в частности;

2) определение сущности и общей характеристики исследуемого института;

3) изучение структуры отношений по ипотечному жилищному кредитованию и их государственного регулирования;

4) формулирование предложений по совершенствованию института ипотечного жилищного кредитования с целью его оптимального и эффективного использования в соответствии с его значением.

Поставленные в данной работе задачи требуют применения различных средств и методов познания. Сравнительно-правовой метод применялся для сопоставления нормативно-правовых актов, регулирующие ипотечные отношения. Нормативный материал по теме исследования был

проанализирован с использованием формально-юридического метода. На основе историко-правового метода была установлена обратной связи между развитием законодательства, историческими событиями и социальными явлениями. Цель исследования и поставленные задачи определили структуру работы, которая состоит из введения, двух глав, включающих в себя семь параграфов, заключения и списка используемых источников.

Предметом моей работы стал анализ института ипотечного жилищного кредитования в нашей стране. Объектом данного исследования явились нормативно-правовые акты и работы учёных - специалистов.

Теоретическое значение проведенного исследования заключается в рассмотрении и изучении нормативного регулирования и основных проблем института ипотечного жилищного кредитования. Попытка разрешения некоторых проблем, складывающихся в отношениях по ипотечному жилищному кредитованию, может способствовать совершенствованию нормативно-правового регулирования данного института. Практическая значимость полученных результатов для меня, как студента юридического факультета, связана с возможностью их использования в будущей профессиональной деятельности.

В процессе подготовки выпускной квалификационной работы был проанализирован ряд нормативно-правовых актов Российской Федерации: Гражданский кодекс, ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», Закон РФ «О залоге» и прочие, включая региональное законодательство. Кроме того, неоднократно использовались в работе тексты федеральных и региональных целевых программ. Был проведен также анализ дореволюционного и советского законодательства в исследуемой области.

Была изучена специальная литература и монографии в области гражданского права. При этом использовались труды М. П. Логинова, П.В.Сокола, М. И. Каменецкого, Л.В. Донцовой, С.М. Печатниковой, В.В.Меркулова, Н.А. Проскуряковой, И.А. Лепехина, С.А. Литвиновой и др., а также аналитика и научно-правовая публицистика.

## Глава 1 Правовая характеристика института ипотечного жилищного кредитования

### 1.1 Понятие ипотечного жилищного кредитования и его законодательное обеспечение в РФ

Как мы уже сказали во введении, ипотечное кредитование в нашей стране весьма широко распространено и существует обширная правовая база, регламентирующая этот институт. Однако ни в одном из этих актов не содержится определения категории «ипотечное жилищное кредитование». Поэтому перед тем, как начать рассматривать исторические предпосылки, современное состояние и различные аспекты этого института в России и за рубежом, следует выделить его определение.

Абзац 2 п. 4 статьи 334 ГК РФ говорит об ипотеке как о залоге недвижимости, отмечая, что объектом ипотечного кредитования является право собственности на недвижимое имущество[2].

Понятие ипотеки в целом дается в п. 1 ст. 1 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее ФЗ «Об ипотеке»). В соответствии с этим законом, ипотека – соглашение, по которому залогодержатель, являющийся одновременно и кредитором по обязательству, к которому залог недвижимости является обеспечительной мерой, вправе удовлетворить свои денежные требования к должнику из стоимости заложенной недвижимости, имея преимущество перед другими кредиторами (за изъятиями, установленными законодательно). Залогодатель же вправе владеть и пользоваться заложенным имуществом.

Как мы видим, федеральное законодательство не дает нам определения ипотеки применительно к отношениям по приобретению жилья.

Однако, существуют нормативно-правовые акты субъектов Российской Федерации, в которых встречается это понятие.

---

[2] Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ) 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ (ред. от 29.12.2017 г.)

Так, Закон Самарской области «Об ипотечном жилищном кредитовании в Самарской области» от 22.06.2004 дает следующее определение: «Ипотечное жилищное кредитование - предоставление гражданам целевых займов специализированными областными ипотечными организациями для приобретения, строительства или реконструкции жилья и объектов инженерной инфраструктуры под ипотеку, а также кредитов, предоставленных банками или иными кредитными организациями на основании договоров со специализированными областными ипотечными организациями»[3].

В законе «О государственной поддержке жилищной ипотеки в Республике Мордовия» (Закон РМ от 08.12.2003 N 68-З) используется такое определение: «Жилищная ипотека - комплекс мер, предназначенных для обеспечения граждан жильем с помощью ипотечного жилищного кредитования, включая государственную поддержку граждан при ипотечном жилищном кредитовании и обеспечение заемщиков жильем в случае обращения взыскания на заложенное имущество»[4].

Существует также несколько доктринальных определений ипотечного жилищного кредитования.

М.П. Логинов говорит о жилищной ипотеке как об отношениях, целью которых является предоставление жилья, в процессах предоставления кредитов, займов, обеспеченных залогом жилых помещений, исполнения участниками ипотечного жилищного кредитования договорных обязательств, обращения взыскания на предмет залога и его реализация[5].

М. И. Каменецкий, Л.В. Донцова, С.М. Печатникова считают, что ипотечное жилищное кредитование – это долгосрочный, обеспеченный жилищной недвижимостью финансово-кредитный (долговой) инструмент,

---

[3] Закон Самарской области от 29.06.2004 №96–ГД «Об ипотечном жилищном кредитовании в Самарской области»

[4] Закон Республики Мордовия от 8 декабря 2003 г. N 68-З "О государственной поддержке жилищной ипотеки в Республике Мордовия"

[5] Логинов М. П. Стратегия развития национальной ипотеки: монография. – Екатеринбург : Изд-во УрАГС, 2011. – 359 с.

позволяющий обеспечить желаемый уровень текущих жилищных услуг и выгод, предоставляемых жилищным фондом, под будущие доходы[6].

По мнению В.В.Меркулова[7], юридическое содержание ипотеки состоит в обременении имущественных прав собственности на объекты недвижимости при их залоге**.**

Эти определения отражают специфику ипотечного жилищного кредитования. Специфическими чертами ипотечного жилищного кредитования являются:

1. Направленность на приобретение исключительно жилых помещений.

2. Государственная поддержка заемщиков.

3. Социальное назначение жилищной ипотеки – обеспечение физических лиц жильем.

Из приведенных выше более всего отражающим сущность ипотечного жилищного кредитования нам представляется определение, данное М.П.Логиновым. Однако, для того, чтобы полностью отразить в нем сущность жилищной ипотеки, мы будем пользоваться им в несколько измененном виде.

Итак, ипотечное жилищное кредитование – правовые и экономические отношения, целью которых является предоставление гражданам жилья, в процессах заключения соглашений, предоставления кредитов, займов, обеспеченных залогом жилых помещений, исполнения участниками ипотечного жилищного кредитования договорных обязательств, обращения взыскания на предмет залога, его реализации, а также осуществления государственной поддержки субъектов ипотечного жилищного кредитования.

---

[6] Донцова Л. В., Каменецкий М. И., Печатникова С. М. Ипотечное кредитование на рынке жилья. – Издательство: Дело и Сервис. – 2006. – 272 с.

[7] Меркулов В. В. Мировой опыт ипотечного жилищного кредитования и перспективы его использования в России.– Серия Теория и практика гражданского права и гражданского процесса. – СПб.: Издательство «Юридический центр Пресс».– 2003.– С. 15.

Первым нормативным актом, регулирующим отношения в сфере ипотечного жилищного кредитования, является Конституция РФ. Статьями 71, 74, 75 Конституции основы единого рынка определяются как область ведения Российской Федерации, устанавливается единая валюта на территории нашей страны, а также, частично, правовой статус Центрального Банка как регулятора всей кредитной системы[8].

Если рассматривать ипотечное жилищное кредитование как отношения, в первую очередь, по предоставлению кредита гражданам, то нельзя не отметить, что сущность кредитного договора, его форма, последствия отказа одной из сторон от предоставления и получения кредита устанавливаются статьями 819-821 ГК РФ. Кроме того, к кредитным отношениям применяются и общие положения ГК РФ о договорах в той части, которая выходит за пределы регулирования ст. 819-821.

Если рассматривать ипотечное жилищное кредитование как залоговые отношения, то необходимо выделить, что основными нормативными актами, регламентирующими залог и, в том числе, залог недвижимости, являются:

1. ГК РФ, в частности, положения § 3 главы 23 (общие положения о залоге).

2. ФЗ «Об ипотеке», причем ч. 3 ст. 1 этого закона устанавливает, что: «Общие правила о залоге, содержащиеся в Гражданском кодексе Российской Федерации, применяются к отношениям по договору об ипотеке в случаях, когда указанным Кодексом или настоящим Федеральным законом не установлены иные правила.» Жилищно-ипотечные отношения, в частности, регламентируются статьями 9.1, 74-78 данного закона.

Если говорить о деятельности кредитных организаций как кредиторов по договорам ипотечного жилищного кредитования, то следует упомянуть о

---

8 "Конституция Российской Федерации" (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ)

ФЗ «О банках и банковской деятельности»[9], устанавливающем общие требования к банковским операциям и сделкам кредитных организаций и основы государственного регулирования и контроля за деятельностью указанных субъектов.

Немаловажную роль в снижении рисков банков при выдаче ипотечных кредитов и достижении единообразия практики предоставления кредитов банками играет ФЗ «О кредитных историях» [10].

Кроме того, ФЗ «Об ипотеке» устанавливает требования и порядок государственной регистрации ипотеки (в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости»[1])

Нельзя не отметить того факта, что положения, защищающие залогодателя-гражданина в жилищно-ипотечных отношениях, мы встречаем лишь в ст. 9.1 ФЗ «Об ипотеке». В данной статье регламентируется предоставление гражданину информации об условиях договора жилищной ипотеки и ограничивается размер неустойки (штрафа, пени) за неисполнение обязательств по возврату кредита величиной, которая: «не может превышать ключевую ставку Центрального банка Российской Федерации на день заключения соответствующего договора в случае, если по условиям кредитного договора, договора займа проценты за соответствующий период нарушения исполнения обязательств начисляются, или 0,06 процента от суммы просроченной задолженности за каждый день нарушения исполнения обязательств в случае, если по условиям кредитного договора, договора займа проценты за пользование кредитом (займом) за соответствующий период нарушения обязательств не начисляются» [2].

---

[9]Федеральный закон от 02.12.1990 г. № 395-1 «О банках и банковской деятельности (ред. от 31.12.2017 г.)

[10] Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 218-ФЗ «О кредитных историях» (ред. от 31.12.2017 г.)

[1] Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (ред. от 28.02.2018)

[2] Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)" от 16.07.1998 № 102-ФЗ (ред. от 31.12.2017)

Однако не существует базового законодательного нормативно-правового акта относительно именно ипотечного жилищного кредитования. Такая точка зрения уже выражалась в работах некоторых ученых, например, П.В.Сокола[3].

Положения, связанные с ипотечным жилищным кредитованием населения, мы можем встретить лишь в рамках федеральных программ, таких, как программа «Жилище»[4], а также подзаконных актах федеральных органов власти, например, Постановлениях Правительства «Об утверждении государственной программы Российской Федерации "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» [5], «О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации»[6], «О дальнейшей реализации программы помощи отдельным категориям заемщиков по ипотечным жилищным кредитам (займам), оказавшихся в сложной финансовой ситуации»[7] и других.

Рассмотрение регионального законодательства об ипотечном жилищном кредитовании, позволяет разделить все субъекты РФ на три группы.

Первую группу составляют субъекты РФ, в которых существует законодательство, детально регламентирующее отношения по жилищной ипотеке и действуют региональные программы по этому вопросу. К ним

---

[3] Сокол П.В.: Ипотечное жилищное кредитование: некоторые проблемы правового регулирования. – М.: Законодательство и экономика. –2007. – С. 55-62

[4] Постановление Правительства РФ от 26.05.2016 г. № 466 «О внесении изменений в федеральную целевую программу "Жилище" на 2015 - 2020 годы»

[5] Постановление Правительства РФ от 15.04.2014 г. № 323 «Об утверждении государственной программы Российской Федерации "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»

[6] Постановление Правительства РФ от 11.01. 2000 г. № 28 «О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации»

[7] Постановление Правительства РФ от 11.08.2017 г. № 961 «О дальнейшей реализации программы помощи отдельным категориям заемщиков по ипотечным жилищным кредитам (займам), оказавшихся в сложной финансовой ситуации»

относятся Москва, Московская область, Белгородская область, Самарская область, Республика Мордовия, и другие субъекты Российской Федерации.

Так, например, в Брянской области закон об ипотечном жилищном кредитовании был принят в 2006 г.[8]. В настоящее время на территории Брянской области действует подпрограмма «Развитие ипотечного кредитования в жилищном строительстве» государственной программы «Обеспечение реализации государственных полномочий в области строительства, архитектуры и развитие дорожного хозяйства Брянской области» (2014-2020 годы)». Эта подпрограмма была утверждена постановлением Правительства Брянской области № 833-п от 30 декабря 2013 года. Исполнителем является автономная некоммерческая организация «Брянский областной жилищный фонд». Действие подпрограммы регламентируется Порядком предоставления субсидий утвержденным постановлением Правительства Брянской области № 846-п от 30 декабря 2013 года[9].

Вторую группу составляют регионы, в которых приняты региональные программы по ипотечному жилищному кредитованию, но нет норм права, регулирующих эти отношения. К таким регионам относятся, например, Тверская область, Ленинградская область, Смоленская область и прочие.

В последнюю группу входят регионы, в которых практически отсутствует правовое регулирование отношений жилищного ипотечного кредитования. К таким относятся, например, Орловская область и Магаданская область[10].

Опыт регионов, особенно тех, в которых регулирование ипотечного жилищного кредитования существует уже давно (например, в Московской области законодательство об ипотечном кредитовании действует с 2001 года,

---

[8] Закон Брянской области от 10.11.2006 г. № 95-З «Об ипотечном жилищном кредитовании в Брянской области»

[9] Портал «Все об ипотеке»/ ипотека жилья в России: [Электронный ресурс] URL: http://www.vse-obipoteke.ru/ (дата обращения 23.03.2018)

[10] Портал «Все об ипотеке»/ ипотека жилья в России: [Электронный ресурс] URL: http://www.vse-obipoteke.ru/ (дата обращения 23.03.2018)

в Белгородской области – с 2002 года, Республике Мордовия законодательство о государственной поддержке ипотеки – с 2003 года), может помочь законодателю на федеральном уровне принять базовый нормативно-правовой акт, регулирующий отношения по ипотечному жилищному кредитованию, опираясь, в первую очередь, на социальную направленность такого кредитования и субъектный состав этих отношений.

Итак, мы можем сделать вывод о том, что деятельность кредитных организаций по предоставлению кредитов, залоговые отношения, в том числе залог недвижимости, регламентируются федеральным законодательством достаточно подробно.

Однако, в силу распространенности отношений по поводу жилищной ипотеки среди всех групп населения и их социальной значимости представляется необходимым принять федеральный закон, регулирующий такие отношения с опорой на региональный опыт с целью защиты интересов приобретателей жилья по договорам ипотечного жилищного кредитования.

Отметим, что на рассмотрение Государственной Думы неоднократно выносились законопроекты, направленные на минимизацию рисков граждан как слабой стороны в сделках по ипотечному жилищному кредитованию и устранению злоупотреблений и мошенничества на рынке жилья.

В качестве примера можно привести проект ФЗ № 171980-3 «О защите прав и законных интересов граждан и их объединений, вкладывающих денежные средства в строительство и приобретение жилья» (2002 г.), проект ФЗ № 725322-6 «О внесении изменений и дополнений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с изменением порядка реализации имущества, на которое обращено взыскание» (2016 г.) [11]. Данные законопроекты не были приняты по различным причинам, однако их отдельные положения могут быть использованы при разработке нового федерального закона.

---

[11] Официальный сайт компании «КонсультантПлюс": [Электронный ресурс]. URL: http://www.consultant.ru (дата обращения 14.04.2018)

## 1.2 История развития правового регулирования института ипотечного жилищного кредитования в России и за рубежом

Впервые ипотечное кредитование в нашем понимании появилось в Древней Греции и к VI веку до нашей эры имело уже значительное распространение. Однако изначально ипотека не являлась залогом недвижимости. Как правило, предметом залога выступал сам заемщик, который в случае невозврата долга попадал в рабство к своему кредитору.

Древнегреческий политик и реформатор Солон в VI веке до н.э. предложил применять залог ценного движимого и недвижимого имущества должника. Залог недвижимости распространялся на земельные участки, находившиеся в собственности должника со всем имуществом, находящимся на них, на которых в таких случаях ставился столб (по-гречески hypotheka) с надписью о том, что данный земельный участок заложен и что должнику не разрешается выносить с него имущество[12].

В Древнем Риме институт залога недвижимости развился и приобрел новые формы.

Первой формой стала «fiducia». Сущность ее заключалась в том, что после оформления договора залога закладываемое имущество (в том числе недвижимое) сразу передавалось кредитору и тот был обязан возвратить его сразу по исполнении должником обязательств, причем мог владеть, пользоваться и даже распоряжаться этим имуществом [13].

Позже появилась форма залога, называемая «pignus». В этой форме заложенное имущество не могло быть использовано кредитором и передавалось ему лишь на хранение. В собственность кредитора оно переходило лишь в случае неисполнения должником своих обязательств.

---

[12] Экономика недвижимости: учебное пособие / сост.: Чижанькова И.В., Булей Н.В., Бондалетова Н.Ф. – М.: ИТД «ПЕРСПЕКТИВА», 2016. – С. 194

[13] Там же – С.195

Третьей формой стала «hypotheca». Изначально эта форма применялась в случае получения кредита мелкими арендаторами, которые могли заложить лишь свои орудия труда. Однако позже hypotheca распространилась и на залог недвижимости. Суть ее в том, что заложенное имущество оставалось во владении и пользовании должника [14].

Ипотека вошла в систему римского залогового права в результате принятия актов, называемых «interditum Salvianum» и «actio Serviana».

Говоря о развитии ипотечного кредитования в Древнем Риме, можно привести в пример, что во времена правления Антонина Пия (138-161 год н.э.) в Риме существовало уже около 800 кредитных учреждений, выдававших кредиты под залог недвижимости и в связи с широким распространением этого института было разработано специальное законодательство, регулировавшее деятельность таких учреждений.

Договор об ипотеке заключался в устной форме, но в постклассическое время получила распространение и практика письменного оформления договоров. Существование ипотеки полностью доказывалось официальными документами (instrumenta publica confecta или pignus publicum). Такой же доказательной силой обладали и частные документы (instrumentum quasipublicum), если они были подписаны не менее, чем тремя свидетелями.

Кроме ипотеки по договору в Древнем Риме существовали различные виды ипотеки в силу закона. Некоторые таких ипотек были введены по обычаю и назывались неопределенными ипотеками (pignus taciturn). К такому типу относилась ипотека арендодателя на принесенное и привезенное имущество арендатора сельскохозяйственных участков и жилищ. Другие виды ипотеки были известны как определенные законно, так как вводились по воле императоров. К ним относились ипотека инвестора на предмет инвестиции, ипотека на имущество неплательщика налогов (fiscus), ипотека подопечного на имущество опекуна или попечителя, ипотека жены на имущество мужа для

[14] Экономика недвижимости: учебное пособие / сост.: Чижанькова И.В., Булей Н.В., Бондалетова Н.Ф. – М.: ИТД «ПЕРСПЕКТИВА», 2016. – С. 194-196

обеспечения приданого и ипотека церкви на имущество арендаторов церковных земель.

Говоря о Средневековье, то известно, что в некоторых странах, например, в германских государствах до XIV века господствовал принцип личной ответственности должника. Во Франции ипотечное кредитование в современном понимании возникло в XVI веке.

Институт ипотеки теперь распространялся только на недвижимость, в том числе жилища должников. Записи о долгах и залоге имущества вносились теперь в специальные книги в городских собраниях, ратушах и церквях. Продажа заложенного имущества осуществлялась не лично кредитором, а через его обращение в суд. Договоры о кредитовании и предоставлении залога, в том числе недвижимости совершались публично в народных собраниях и городских ратушах.

Сформировался принцип «Hypotheka est tota in tota, et tota in qualibet parte» - право получения удовлетворения остается на целом предмете, обремененном ипотекой, пока существует какая-либо часть обязательства[15].

В Новое время мы уже можем говорить о существовании ипотечного кредитования в современном его понимании. В XVII – XIX веках в европейских странах сформировались первые правила по защите должников в таких обязательствах:

1. Недействительность или прекращение требования влечет за собой прекращение ипотеки.

2. Ставки по ипотечному кредиту и его сумма должны быть зафиксированы в ипотечной книге.

Наконец, в XVII – XIX веках в Европе сформировался сначала сам институт ценных бумаг, а позже появились торговые площадки, на которых

[15] Меркулов В. В. Мировой опыт ипотечного жилищного кредитования и перспективы его использования в России. – Серия Теория и практика гражданского права и гражданского процесса. – СПб.: Издательство «Юридический центр Пресс». – 2003. – Глава 1, п.1.3.1

осуществлялись сделки с ними. К тому же времени относится появление ипотечных ценных бумаг и их рынка, а также ипотечных банков[16].

Отметим, что институт ипотечного жилищного кредитования в той форме, в которой он распространен теперь во всем мире, в том числе и в нашей стране, то есть в форме кредит на приобретение жилья под залог прав требования на строящееся жилище или другую недвижимость сложился в США в 30-е – 70-е годы XX века[17].

В 1934 году, в правление Президента США Франклина Рузвельта, в годы, последовавшие за Великой Депрессией, была предложена идея об использовании ипотечных кредитов для возрождения пошатнувшейся экономики США и решения социальных проблем, в том числе обеспечения населения жильем.

Созданная в это время Федеральная Жилищная Администрация стандартизировала условия предоставления ипотечных жилищных кредитов и создала условия для формирования рынка ипотечных ценных бумаг.

Ипотечные жилищные кредиты были отнесены к кредитам с малой степенью риска, что способствовало их популяризации среди всех групп населения США.

В 1938 году была организована Федеральная Ассоциация ипотечного кредитования, при участии которой была налажена схема перехода рисков от кредитора к инвестору, приобретающему ценные бумаги по заложенному имуществу.

В настоящее время в США существует большое количество частных кредитных организаций, специализирующихся на ипотечных жилищных кредитах. Однако, на этом рынке присутствуют и государственные структуры, такие, как Департамент Городского и Жилищного развития.

---

[16] Меркулов В. В. Мировой опыт ипотечного жилищного кредитования и перспективы его использования в России. – Серия Теория и практика гражданского права и гражданского процесса. – СПб.: Издательство «Юридический центр Пресс». – 2003. – Глава 1, п.1.3.2

[17] Там же – Глава 3

Доступность ипотечного кредитования в США обеспечила огромную популярность приобретения жилья при помощи такого вида кредитов. Однако в начале нашего столетия, когда Федеральная Резервная Система США была вынуждена поднять ставки по кредитам, множеству американцев оказалось не под силу выплачивать взносы, из-за чего система ипотечных кредитных учреждений понесла большой ущерб, что послужило началом финансового кризиса в США и во всем мире.

Говоря о России, то ипотечное кредитование стало первым видом кредита в нашей стране[18]. Первые упоминания о «закладе» относятся к законодательным актам русских государств XIII-XV века. В XV веке упоминается уже вторичный залог имущества, а в XVI веке – упоминания о мошенничестве при получении кредитов с залогом недвижимости, выражавшемся в предоставлении чужих земельных участков в качестве залога и залоге одной и той же земли разным лицам.

В правление Елизаветы Петровны появились первые ипотечные кредитные учреждения: санкт-петербургские и московские конторы Государственного банка при Сенате и Сенатской Конторе, кредитовавшие дворян и отделения Государственного банка в порту Санкт-Петербурга и Коммерц-коллегии, кредитовавшие купцов.

В 1786 году появился Государственный заемный банк для предоставления ипотечных кредитов дворянству[19].

Кроме того, при этом банке была организована страховая экспедиция – первое в России страховое учреждение. Эта организация осуществляла страхование принятых в залог каменных домов, причем процедура оформления договора с залогом дома в указанном банке обязательно осуществлялась с выдачей страхового полиса и архитектурного плана закладываемого дома.

---

[18] Проскурякова Н. А. Ипотека в Российской империи ; Нац. исслед. ун-т «Высшая школа экономики». — М. : Изд. дом Высшей школы экономики, 2014. — 737с.

[19] Там же — С. 51-56

С 1835 года Сводом гражданских законов под авторством М.М.Сперанского было введено правовое регулирование залога (причем под залогом понимался только залог недвижимости)[20]. С этого времени было закреплено существование трех видов залога: с участием казны, между частными лицами и с участием кредитных учреждений и учреждений общественного призрения.

С 1859 года в связи с подготовкой к отмене крепостного права все кредитные учреждения были ликвидированы[21], а взамен них созданы земские банки. Кроме того, с середины XIX века в России начался расцвет частных банков и обществ взаимного кредитования[22].

Ипотечное кредитование (как правило, под залог земли) было весьма распространено. Например, в 1867 году выдано ипотечных кредитов на общую сумму 99,6 млн рублей, а всего через 8 лет, в 1875 году – на 415 млн рублей.

Между кредитными учреждениями существовала жесткая конкуренция, потребовавшая вмешательства государства. С 1872 года ограничивалось создание новых кредитных учреждений на 20 лет. Было запрещено функционирование в пределах одной территории более двух земельных банков.

С 1900-х годов основным ипотечным банком стал Московский народный банк. Получило широкое распространение получение кредитов под залог жилой недвижимости в городах для постройки новых жилых домов, в том числе доходных.

Однако революция 1917 года свела на нет высокий уровень развития и популярность ипотечного кредитования в России. ГК РСФСР 1922 года было отменено деление имущества на движимое и недвижимое (следовательно, мы уже не можем более говорить об ипотеке).

---

[20]Проскурякова Н. А. Ипотека в Российской империи ; Нац. исслед. ун-т «Высшая школа экономики». — М. : Изд. дом Высшей школы экономики, 2014. – С.67-70

[21] Там же – С.108

[22] Там же: Часть II. Земельные банки Российской Империи конца XIX – начала XX в. - С.118

Постановлениями ЦИК и СНК СССР от 30 января 1930 года уничтожалось коммерческое кредитование, взамен которого вводилось плановое банковское кредитование.

ГК РСФСР 1964 года запрещал закладывать любое имущество, относящееся к средствам государственных организаций. Залогу подлежало имущество колхозов, профсоюзов, кооперативов, а также личная собственность граждан, включая жилые дома.

В советский период в связи с плановым характером экономики институт залога и ипотеки в частности потерял во многом свою популярность и социальную значимость[23].

Ипотека в России получила свое второе рождение в конце 80-х и начале 90-х годов XX века в связи со становлением рыночной экономики и коммерческого кредитования.

Первым нормативно-правовым актом РФ в этой области стал Закон РФ «О залоге»[24], принятый в 1992 году. В этом акте давалось понятие залога и широкий круг имущества, подлежащего залогу.

В 1995 году с принятием ГК РФ, залоговые отношения получили еще более подробную регламентацию, были определены два вида залога: с передачей заложенного имущества должнику и без таковой.

И, наконец, в 1998 году был принят ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

В нем нашли отражение следующие положения:

- основания возникновения ипотеки, обязательство, обеспечиваемое ипотекой, предмет ипотеки;

- порядок заключения договора об ипотеке;

- закладная как ценная бумага;

- государственная регистрация ипотеки;

---

[23] Экономика недвижимости: учебное пособие / сост.: Чижанькова И.В., Булей Н.В., Бондалетова Н.Ф. – М.: ИТД «ПЕРСПЕКТИВА», 2016. – С. 201

[24] Закон РФ от 29.05.1992 г. № 173 8-1 «О залоге» (утратил силу с 1.07.2014 года)

- обеспечение сохранности имущества, заложенного по договору об ипотеке;

- переход прав на имущество, заложенное по договору об ипотеке, к другим лицам и обременение этого имущества правами других лиц;

- последующая ипотека;

- уступка прав по договору об ипотеке;

- обращение взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке, и реализация указанного имущества;

- особенности ипотеки земельных участков, предприятий, зданий и сооружений, жилых домов и квартир.[25]

Становление рыночной экономики, существующие потребности населения нашей страны и имеющееся на данный момент правовое обеспечение ипотеки определили складывающуюся сегодня ситуацию на рынке ипотечного жилищного кредитования и в области правового регулирования отношений, складывающихся вокруг жилищной ипотеки в нашей стране.

Кроме того, существовавшие ранее идеи и практики ипотечного кредитования, по мнению автора, применимы и сейчас для решения такого важного социального вопроса как обеспечение граждан жильем.

В частности, на наш взгляд, законодателю и органам государственной власти следует решить вопрос стандартизации условий предоставления ипотечных кредитов с опорой на опыт США 1930-х годов, а также провести пилотный проект предоставления ипотечных кредитов с государственной поддержкой частным лицам под залог уже имеющейся у них недвижимости для строительства социальных доходных домов с оглядкой на российскую дореволюционную практику ипотечного кредитования для строительства жилья, сдаваемого впоследствии в аренду.

---

[25] Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (ред. от 31.12.2017)

## 1.3 Объекты и субъекты ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации

Согласно абзацу п. 4 статьи 334 ГК РФ и п. 1 ст. 1 ФЗ «Об ипотеке» объектом ипотечного кредитования является право собственности на недвижимое имущество. Соглашаясь с Е.Ю. Руденко, мы будем считать объектом данного вида кредитования право собственности на жилое помещение, а предметом – само жилое помещение, зарегистрированное в установленном порядке.[26]

Согласно п.1 ст.9 ФЗ «Об ипотеке» в договоре должны указываться предмет ипотеки, его существо, назначение и размер, а также срок исполнения обеспеченного ипотекой обязательства.

Не могут быть предметом залога жилые помещения, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, а также имущество, которое нельзя приватизировать (например, помещения специализированного жилищного фонда).

Помещения, предназначенные для временного проживания, могут быть предметом ипотеки на общих условиях.

Кроме того, согласно п.1 ст. 290 ГК РФ, при ипотеке квартиры в многоквартирном жилом доме заложенной считается и доля в праве общей собственности на жилой дом.

Если говорить об ипотеке индивидуальных жилых домов, то заложенным в данном случае будет земельный участок или его часть, обеспечивающие функционально заложенный дом или право аренды на участок или его часть, принадлежащие залогодателю.

Банки часто устанавливают дополнительные требования к закладываемым помещениям, ведь в случае невыполнения должником обязательства по выплате кредита, банк будет иметь возможность реализовать заложенное жилье. Следовательно, банку важно, чтобы это жилье было

[26] Руденко Е.Ю. Особенности предмета и объекта ипотеки жилых помещений. // Современное право. - 2009. - № 3. – С. 87-89

ликвидно, и во многом от благоустройства, состояния и регистрации в нем иных лиц зависят условия, сроки и вообще решение банка о выдаче кредита под залог жилого помещения.

Кроме того, весьма распространено приобретение по ипотечному кредиту жилых помещений в зданиях, находящихся на разных стадиях возведения, то есть еще не готовых.

В таком случае должник вследствие физического отсутствия у него квартиры (так как он приобретает пока лишь право требования на квартиру) не может предоставить банку ее в виде залога. Такой вид ипотечного жилищного кредитования предполагает, что в случае невыполнения должником обязательства по выдаче кредита кредитору перейдет от него право требования на квартиру. Это подтверждается судебной практикой, в частности, постановлением Президиума ВАС от 25.01.2011 № 13905/10, установившим, что требования ФЗ «Об ипотеке» распространяются на залог права требования участника долевого строительства. После того, как дом будет сдан в эксплуатацию, должник (или, в случае взыскания предмета залога, банк) получит право собственности на жилье и, собственно, само жилое помещение[27].

Кроме того, предметом ипотеки могут являться и строящиеся индивидуальные жилые дома. В таком случае материалы и оборудование, предназначенные для строительства, формируют единый с объектом строительства предмет залога.

Итак, объектом договора ипотечного жилищного кредитования является:

1. Право собственности на жилое помещение.

2. Право на долю в общей собственности на жилой дом (в случае залога квартиры в многоквартирном жилом доме).

---

[27] Президиум Высшего арбитражного суда Российской Федерации, Постановление от 25 января 2011 г. N 13905/10

3. Право собственности или аренды земельного участка или его части, функционально обеспечивающего жилой дом (в случае залога индивидуального жилого дома).

4. Право требования на жилое помещение (в случае приобретения по ипотечному кредиту жилья в строящемся доме).

Предметом ипотечного жилищного кредитования является:

1. Жилое помещение.

2. Помещение, предназначенное для временного проживания граждан.

3. Земельный участок или его часть, функционально обеспечивающие индивидуальный жилой дом.

3.Объект незавершенного строительства.

4. Доля в общем праве собственности на жилой дом.

В силу сущности отношений вокруг жилищной ипотеки как одновременно кредитных и залоговых, автор полагает, что рассматривать субъектов этих отношений следует исходя из этой двоякой сущности жилищной ипотеки.

Рассмотрим сначала отношения по предоставлению кредита на приобретение жилья.

Заемщиками в отношениях по ипотечному жилищному кредитованию всегда являются граждане. Это исходит из сущности предмета, вокруг которого складываются указанные выше отношения, то есть жилья как помещения, предназначенного для постоянного проживания граждан.

Однако условия предоставления ипотечного жилищного кредита могут отличаться для различных групп граждан.

Существуют категории граждан, которые в силу функционирования различных нормативно-правовых актов (ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих»[28], ФЗ «О жилищных субсидиях гражданам, выезжающим из районов Крайнего Севера и

[28] Федеральный закон от 20.08.2004 г. № 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» (с изменениями и дополнениями)

приравненных к ним местностей»[29]), государственных программ, таких, как программа Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»[30], региональных программ, например, программы «Развитие жилищного развития и государственная поддержка граждан по обеспечению жильем на территории Нижегородской области»[31] и прочих имеют право на получение ипотечного жилищного кредита на льготных условиях.

К таким льготам относятся:

1. Возмещение части процентной ставки по кредиту;

2. Прямые субсидии приобретателю жилья в форме предоставления ему средств из бюджета при приобретении жилья;

3. Погашение государством части долга по кредиту.

Существует множество категорий граждан, подпадающий под действие какой-либо из указанных выше программ обеспечения жильем. Самыми многочисленными из них группами граждан являются военнослужащие, служащие правоохранительных органов, МЧС и прочих, молодые и многодетные семьи, а также служащие государственных и муниципальных учреждений, так называемые «бюджетники».

Специальными субъектами в отношениях по ипотечному жилищному кредитованию являются кредитные организации, прочие юридические лица, государственные и муниципальные организации, предоставляющие заемщикам денежные средства на покупку жилья.

---

[29] Федеральный закон от 25.10.2002 г. № 125-ФЗ «О жилищных субсидиях гражданам, выезжающим из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей» (с изменениями и дополнениями)

[30] Постановление Правительства РФ от 30 декабря 2017 года № 1710 «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»

[31] Постановление Правительства Нижегородской области от 30 апреля 2014 г. № 302 «Об утверждении государственной программы «Развитие жилищного развития и государственная поддержка граждан по обеспечению жильем на территории Нижегородской области»

Как правило, кредитором в отношениях по ипотечному жилищному кредитованию в силу целей своей деятельности и аккумулирования большого количества денежных средств является банк. Деятельность банков, процедура лицензирования их деятельности, требования к ее осуществлению регламентируются Федеральным законом «О банках и банковской деятельности».[32]

Однако существует еще несколько форм организации кредиторов в отношениях по ипотечному жилищному кредитованию.

К ним, в первую очередь, относятся жилищно-накопительные и потребительские ипотечные кооперативы[33] .

Эти формы схожи и представляют собой некоммерческие организации, созданные как добровольные объединения граждан на основе членства. Целью деятельности этих организаций является удовлетворение потребностей членов кооперативов в жилых помещениях путем объединения членами кооперативов паевых взносов.

Организация и деятельность таких кооперативов урегулированы ст. 116 ГК РФ и специальным ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах»[34].

Сущность модели таких кооперативов заключается в том, что при вступлении в указанную организацию гражданин получает право пользования жилым помещением, находящимся в собственности кооператива, а право собственности - после полной выплаты паевых взносов, уточняемым после приобретения или окончания строительства жилого помещения.

Представляется, что модель кооперативов как организаций по ипотечному жилищному кредитованию имеет только одно преимущество – возможность решения «квартирного вопроса» гражданами, которые в силу

---

[32] Федеральный закон от 02.12.1990 г. № 395-1 «О банках и банковской деятельности (ред. от 31.12.2017 г.)

[33] Ризк О. А. Субъекты ипотечного жилищного кредитования // Молодой ученый. — 2009. — №12. — С. 319-323.

[34] Федеральный закон от 30.12.2004 N 215-ФЗ "О жилищных накопительных кооперативах"(ред. от 03.07.2016)

своей малой платежеспособности не могут претендовать на получение кредита на покупку жилья в кредитной организации [35].

Имеются сведения, что с момента введения описанной выше модели имели место многочисленные случаи мошенничества должностных лиц жилищно-накопительных и потребительских ипотечных кооперативов посредством вывода денежных средств участников этих организаций на счета подставных лиц.

Кроме того, модель функционирования потребительских ипотечных кооперативов (не подпадающих под регулирование 215-ФЗ) схожа с моделью функционирования финансовых пирамид, а мировой опыт показывает нежизнеспособность такой формы привлечения денежных средств.

Рассматривая жилищную ипотеку как залоговые отношения между залогодателем и залогодержателем, мы приходим к выводу, что залогодержатель в силу нормы, установленной ст. 334 ГК РФ, всегда совпадает с кредитором в отношениях по предоставлению кредита на приобретение жилья.

Напротив, залогодатель не всегда является заемщиком в этих отношениях. Ст. 335 ГК РФ устанавливают, что залогодателем может быть и третье лицо в договоре. Такая конструкция обеспечивает возможность приобретения недвижимости, в том числе и жилой, лицами, таковой в собственности не имеющим. Согласно статье 335 ГК и статье 6 ФЗ «Об ипотеке» залогодателю лишь необходимо быть собственником имущества или располагать им на праве хозяйственного ведения.

Кроме того, в отношениях, складывающихся вокруг ипотечного жилищного кредитования, принимает участие и государство.

В первую очередь, государственные организации обеспечивают создание благоприятных условий для развития рынка ипотечного капитала. К таким организациям относится, в первую очередь, акционерное общество

---

[35] Гречишникова Е. И. Жилищный накопительный кооператив как механизм привлечения инвестиций в строительство // Гражданское право. – 2007. – № 2. - С.17-19.

Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК)[36]. Для помощи заемщикам в выплате ипотечных кредитов в 2009 году было создано Агентство по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов в форме дочернего общества АИЖК. Кроме того, существуют региональные организации для поддержки граждан в сфере жилищной ипотеки, такие как Московское ипотечное агентство и Самарский областной фонд жилья и ипотеки.

Также государственные органы осуществляют государственную регистрацию сделок с недвижимостью (Росреестр) и контролируют деятельность кредитных организаций (Банк России).

Итак, субъектами ипотечного жилищного кредитования являются в любом случае:

1. Граждане, приобретающие жилье.

1.1. Граждане, приобретающие жилье на льготных условиях.

2. Организации, предоставляющие гражданам кредиты и являющиеся залогодержателями.

3. Государство

3.1. Федеральные и региональные организации для создания благоприятных условий для ипотечного кредитования.

3.2. Органы государственной власти, осуществляющие контроль и надзор за деятельностью прочих субъектов указанных отношений и регистрацию сделок с недвижимостью.

---

[36] Постановление Правительства РФ от 26.08.1996 г. № 1010 «Об учреждении открытого акционерного общества «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»

## 1.4 Кредитный договор как основание предоставления кредита в рамках ипотечного жилищного кредитования

Договор ипотечного жилищного кредитования содержит в себе условия как кредитного договора, так и договора ипотеки (залога недвижимости), являясь, таким образом, смешанным договором. Согласно ст. 421 ГК РФ отношения контрагентов в смешанном договоре регулируются правилами договоров, элементы которых включаются в вышеуказанный договор, если иное не происходит из существа смешанного договора или соглашения сторон. Соответственно, в договорах об ипотечном жилищном кредитовании применяются совместно как нормы о кредитных договорах, так и нормы об ипотеке.

В соответствии с п.1 ст. 432 Гражданского кодекса РФ: «Договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение»[37].

Вопрос о том, какие условия договора считать существенными, до сих пор является спорным. Подробный анализ данного вопроса проведен в работе И.А. Лепехина [38] .

Как уже было сказано выше, существенным условием любого договора является условие о предмете. В кредитном договоре предметом являются

---

[37] Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ) 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ (ред. от 29.12.2017 г.)

[38]Лепехин И. А. Кредитование жилищного строительства, обеспеченное ипотекой: теоретические вопросы правового регулирования: монография. - Москва: Юрлитинформ, 2012. – 198 с.

денежные средства, предоставляемые кредитором должнику в виде национальной или иностранной валюты в форме наличных и безналичных денежных средств.

В монографии Е.А. Суханова отмечается, что: «выдача большинства кредитов осуществляется в безналичной форме, то есть предметом кредитных отношений становятся права требования, а не деньги в виде денежных купюр (вещей)»[39].

Обязанностью кредитора является предоставление указанных денежных средств. Однако, в силу существующей в нашем гражданском праве свободы волеизъявления, кредитные организации выдают кредиты не всем потенциальным заемщикам. Сначала банковские специалисты проводят тщательную проверку клиента. В нее входит оценка вероятности погашения кредита (так называемый андеррайтинг), в процессе которого определяется платежеспособность заемщика, анализируется уровень его кредитоспособности, проверяется наличие собственных денежных средств для выплаты первого взноса по кредиту, а также уровень обеспечения кредита. Кроме того, кредитная организация оценивает готовность клиента погасить долг и его кредитную историю.[40]

В то же время в силу нормы, закрепленной в п. 2 ст. 821 ГК РФ, заемщик может отказаться полностью или частично от получения кредита, своевременно (до наступления срока предоставления кредита) уведомив кредитора.

Кроме того, отметим, что в настоящее время в различных банках, в том числе и в нашей стране, для ускорения и упрощения кредитного процесса, а также установления единообразия в методах оценки вероятности погашения кредита, ее большей точности и беспристрастности, разрабатываются и

---

[39] Суханов Е.А. Посреднические и кредитно-финансовые сделки в новом Гражданском кодексе Российской Федерации. – М.: Центр деловой информации. – 1996. – 358 с.

[40] Литвинова С. А. Ипотечное кредитование: проблемы и пути решения: монография. – М.-Берлин : Директ-Медиа, 2015 г. – С. 55-56

внедряются меры по автоматизации указанных осуществляемых кредитными организациями действий. Эти меры, в частности, включают в себя создание обучаемых программ, выполняющих функции как принятия заявлений, так и выполнения последующих действий по подготовке к заключению кредитных договоров и договоров о залоге. Это позволяет ускорить кредитный процесс, а также заключать договоры о кредитовании с большим количеством клиентов, что, в конечном итоге, должно привести к более быстрым темпам роста обеспеченности граждан жильем.

Договор ипотечного жилищного кредитования подразумевает целевое использование денежных средств: строительство или приобретение жилья. Поэтому, на основании ст. 814 ГК РФ, заемщик должен предоставить кредитору возможность контроля за использованием кредитных средств. В случае нарушения этой обязанности у кредитора возникает право требования о возврате предоставленных средств и процентов по ним, если договор не предусматривает иное.

Такое условие определенным образом ограничивает права заемщика, поэтому обязательный характер целевого использования кредитных денежных средств в договоре ипотечного жилищного кредитования может быть установлен только при взаимном согласии сторон. При этом следует учесть, что на основании содержания ст. 22 ГК РФ полный или частичный отказ от правоспособности и дееспособности, а также сделки, направленные на их ограничение, являются ничтожными, если такие сделки не допускаются законом[41].

Следующим условием договора ипотечного жилищного кредитования является срок. Этим условием определяется не только время, на которое заемщику передаются денежные средства, но и момент или моменты исполнения им своих обязательств. Условие о сроке также определенным образом защищает права заемщика, так как только с его истечением у него

[41] Хисамов А.Х. Договор в сфере отношений ипотечного жилищного кредитования: дис. … канд. юрид. наук. – Казань: 2007. –183 с.

возникает обязанность исполнения обязательства, а у кредитора – право требовать такого исполнения[42].

Существует дискуссия об отнесении условия о сроке к существенным условиям кредитного договора. К числу существенных условий кредитного договора срок относят, например, С.П. Гришаев[43] и Р.Р.Мавлютов[44], а также зарубежные ученые, например, Ю.И. Чалый[45]. Однако некоторые авторы (например, Н.П. Бычкова[46]) считают, что условие о сроке не является существенным в кредитном договоре. Автор настоящей работы придерживается первой точки зрения в силу функции защиты прав заемщика, присущей условию о сроке договора ипотечного жилищного кредитования

Исследование правового содержания и обозначений различных сроков в кредитных отношениях является не только полем для дискуссий правоведов-теоретиков, но и практически значимой как для заемщиков, так и для кредиторов. Анализируя значение терминов, используемых в актах Банка России и договорной практике банков, мы можем зачастую видеть несовпадение терминов, обозначающих сроки в договорах, и терминов, используемых в нормативных актах[47].

Применительно к договору ипотечного жилищного кредитования, термин «срок» может означать совершенно разные понятия: срок действия

---

[42] Резцова Е.В. Правовая природа договора долевого участия в жилищном строительстве: дис. … канд. юрид. наук. – М., 2006. – 172 с.

[43] Гришаев С. П. Ипотека на современном этапе: комментарий законодательства (по состоянию на 18 марта 2009 г.): [Электронный ресурс]. URL: http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=CMB&n=16151#08026112601454998 (дата обращения 20.01.2018)

[44] Мавлютов Р. Р. Финансы, денежное обращение и ипотека : учебник . – Волгоград : Волгоградское науч. изд-во, 2015. – С.202-203

[45] Чалый Ю.И. Договор банковского кредита и правовые средства обеспечения возвратности кредитных денег: автореф. дис. … канд. юрид. наук. – Харьков, 1997. – 22 с.

[46] Бычкова Н.П. Условия кредитного договора как основание обеспечения возвратности кредита: дис. … канд. юрид. наук. – М., 2006. – 208 с.

[47] Гришаев С. П. Ипотека на современном этапе: комментарий законодательства (по состоянию на 18 марта 2009 г.): [Электронный ресурс]. URL: http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=CMB&n=16151#08026112601454998 (дата обращения 20.01.2018)

кредитного договора; срок, на который выдается кредит; срок начисления процентов; срок возврата кредита и другие сроки.

Срок действия кредитного договора – это время с момента заключения кредитного договора до момента окончания исполнения обязательств по договору должником, а срок кредита – время между получением должником денежных средств и их возвратом. Таким образом, срок кредита находится внутри срока действия кредитного договора. Очевидно, что срок действия кредитного договора имеет периоды (до предоставления денежных средств и после их возврата), не совпадающие со сроком кредита. Что касается их правовой сущности, то под сроком действия кредитного договора следует понимать время действия соглашения, в силу которого возникают, изменяются и прекращаются права и обязанности кредитора и заемщика, а срок кредита – это срок, определяющий условие исполнения одного из обязательств кредитного договора.

Срок действия ипотечного кредитного договора, определяется в соответствии с правилами, установленными в ст. 425 ГК РФ, которая гласит:

«1. Договор кредитования вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения.

2. Стороны вправе установить, что условия заключенного ими кредитного договора применяются к их отношениям, возникшим до заключения договора.

3. Законом или договором может быть предусмотрено, что окончание срока действия кредитного договора влечет прекращение обязательств сторон по данному договору. Кредитный договор, в котором отсутствует такое условие, признается действующим до определенного в нем момента окончания исполнения сторонами обязательства.

4. Окончание срока действия кредитного договора не освобождает стороны от ответственности за его нарушение.»[48]

[48] Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ) 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ (ред. от 29.12.2017 г.)

Отправной точкой для начала срока действия кредитного договора служит момент вступления договора в силу. В соответствии с правилами ст. 425 ГК РФ договор вступает в силу в момент его заключения. Однако в отдельных случаях момент заключения договора и момент его вступления в силу могут и не совпадать (это имеет место, например, в кредитном договоре, заключенном с отлагательным условием). В случае несовпадения моментов заключения и вступления в силу договора, он вступает в силу вследствие состава, в который помимо самого факта заключения договора включаются другие условия. Однако в большинстве случаев важнейшим моментом для вступления кредитного договора в силу является именно момент его заключения – момент одновременного изъявления воли субъектов на заключение договора[49].

Момент заключения договора определяется в соответствии со ст. 433 ГК РФ, которая гласит, что «договор признается заключенным в момент получения лицом, направившим оферту, ее акцепта»[50]. Если кредитный договор заключается путем подписания единого документа, то моментом принятия акцепта является момент подписания данного документа обеими сторонами. Если же кредитный договор стороны подписывают не совместно и единовременно, то подписанный одной стороной текст кредитного договора следует считать офертой, а акцептом станет подписание этого текста другой стороной.

Возникает вопрос: следует ли в данном случае именно момент акцепта считать моментом заключения договора. Представим себе случай: клиент получил неподписанный экземпляр договора и, в свою очередь, подписал его, а затем передал служащему банка. В связи с временным отсутствием на рабочем месте уполномоченного должностного лица банка, указанный текст договора был подписан только через несколько дней. При подписании

---

[49] Батянов М.В. Срок действия гражданско-правового договора: дис. … канд. юрид. наук. – Самара, 2004. – 217 с.

[50] Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ) 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ (ред. от 29.12.2017 г.)

договора руководитель банка указал в тексте договора текущую дату как дату заключения договора. Подписанный и датированный таким образом текст кредитного договора еще через два дня был передан клиенту. Очевидно, в данном случае в соответствии с п. 1 ст. 433 ГК РФ моментом заключения договора следует считать дату получения клиентом подписанного обеими сторонами текста кредитного договора[51].

По смыслу ст. 425 ГК РФ, окончанием срока кредитного договора является установленный в договоре момент, когда сторонами оканчивается исполнение их обязательств, если в данном договоре или в законе отсутствует условие, согласно которому предусмотренное договором окончание срока его действия влечет прекращение обязательств сторон по договору.

В кредитных договорах обычно такое условие отсутствует. Особенность кредитного договора (после предоставления кредита почти по всем обязательствам должником выступает только одна сторона - заемщик) такова, что не является необходимостью устанавливать в договоре какой-либо срок, окончание которого прекращало бы обязанность должника по уплате денежных средств и процентов на них, кроме того, это ограничивало бы права кредитора на получение встречного исполнения. Распространенная формулировка «настоящий (кредитный) договор действует до полного исполнения обязательств заемщика по настоящему договору» представляет собой как бы зеркальное отражение упомянутого в ГК РФ условия.

Срок начисления процентов – это срок, в течение которого кредитор имеет право начислять проценты на сумму кредита, однако не следует путать этот срок с периодичностью операций кредитора по начислению процентов, поскольку кредитор может проводить такие операции в течение всего срока начисления процентов с определенной периодичностью.

---

[51] Гришаев С. П. Ипотека на современном этапе: комментарий законодательства (по состоянию на 18 марта 2009 г.): [Электронный ресурс]. URL: http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=CMB&n=16151#08026112601454998 (дата обращения 20.01.2018)

Установление срока начисления процентов в кредитном договоре регламентируется такими нормативными актами, как положение Центрального банка РФ « О порядке определения доходов, расходов и прочего совокупного дохода кредитных организаций», которое определяет порядок начисления процентов по различным операциям банков, связанных с привлечением, размещением средств клиентов банка в различных валютах и процентов за использование денежных средств на банковских счетах по договорам, заключаемым в соответствии с ГК РФ. (п. 1.6 данного Положения).[52]

Термин «срок возврата кредита» (понимаемый как календарная дата) применяется в случае погашения сразу всей суммы кредита в один момент. Если используется термин «сроки возврата кредита», то подразумевается, что кредит подлежит возврату частями, каждая из которых должна быть уплачена в отдельный срок, а дата уплаты последней части является конечным сроком возврата кредита. Синонимом к формулировке «срок возврата кредита» является термин «срок погашения кредита» [53]. В соответствии с п. 1 ст. 821 ГК РФ кредитор вправе отказаться от предоставления заемщику кредита полностью или частично при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что предоставленная заемщику сумма не будет возвращена в срок.

Согласно ст. 30 Федерального закона «О банках и банковской деятельности» в договоре необходимо указать:

1. процентную ставку по кредиту;

2. стоимость и сроки выполнения оказываемых банковских услуг;

3. условия об имущественной ответственности сторон в случае нарушения договора;

---

[52] Положение Центрального банка РФ № 446 - П от 22.12.2014 г. «О порядке определения доходов, расходов и прочего совокупного дохода кредитных организаций»

[53] Гришаев С. П. Ипотека на современном этапе: комментарий законодательства (по состоянию на 18 марта 2009 г.): [Электронный ресурс]. URL: http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=CMB&n=16151#08026112601454998 (дата обращения 20.01.2018).

4. порядок расторжения договора;

5. прочие существенные условия.

В соответствии со ст. 9 ФЗ «Об ипотеке» в договоре об ипотеке также указывается срок исполнения обеспечиваемого обязательства целиком или сроки внесения платежей либо условия, позволяющие определить эти сроки, а также сведения о размере платежей.

Таким образом, в силу закона, существенными условиями договора ипотечного жилищного кредитования являются вышеперечисленные условия о сроках: о сроке действия кредитного договора, о сроке, на который выдается кредит, сроке начисления процентов и сроке возврата кредита, то есть сроке исполнения обязательства, обеспеченного ипотекой.

Еще одним существенным условием для кредитного договора, обеспеченного ипотекой, является условие о размере кредита либо условиях, позволяющих определить его размер (см. ст. 9 ФЗ «Об ипотеке»). Размер или сумма кредита представляет собой размер (сумму) денежных средств, которые на основании кредитного договора кредитор обязуется передать заемщику.

Согласно ст. 9 ФЗ «Об ипотеке», существенными для кредитного договора, обеспеченного ипотекой, являются также условия о предмете ипотеки и его оценке. В договоре предмет ипотеки определяется наименованием, местом нахождения и описанием, достаточным для идентификации этого предмета. В кредитном договоре, обеспеченном ипотекой, должны быть также указаны право, в силу которого являющееся предметом ипотеки имущество принадлежит залогодателю, и наименование уполномоченного на регистрацию сделок с недвижимым имуществом и ведение реестра объектов недвижимости органа, зарегистрировавшего это право. Оценка предмета ипотеки производится по соглашению залогодателя и залогодержателя.

Существенным условием любого кредитного договора является условие платности (или возмездности) кредита, то есть условие о процентах за пользование кредитными средствами. В соответствии с п. 3 ст. 423 ГК РФ:

«договор предполагается возмездным, если из закона, иных правовых актов, содержания или существа договора не вытекает иное»[54]. Возмездность кредитного договора обусловлена спецификой банка или небанковской кредитной организации как коммерческой организации, целью деятельности которой является получение прибыли.

Действующее российское законодательство предусматривает проценты как единственный вид вознаграждения за пользование денежными средствами, причем ст. 30 ФЗ «О банках» устанавливает положение о том, что в кредитном договоре должна быть указана процентная ставка по нему.

Среди ученых-правоведов существует точка зрения о том, что условие об уплате процентов не является существенным для кредитного договора, поскольку это не изменяет существа обязательства. Такой взгляд основан на положении п. 1 ст. 809 ГК РФ, указывающем на то, что при отсутствии указанного условия, размер процентов определяется существующей в месте жительства (месте нахождения) заемщика ставкой рефинансирования.

По нашему мнению, в соответствии с противоположной концепцией, сторонником которой является Н.Н. Захарова[55], условие о процентах является существенным условием кредитного договора в силу прямого указания закона, а именно ст. 30 ФЗ о банках. Согласно п. 2 ст. 819 ГК РФ, к отношениям по кредитному договору применяются правила, предусмотренные параграфом 1 «Заем» главы 42 ГК РФ (в том числе ст. 809 ГК РФ), если иное не предусмотрено правилами параграфа 2 «Кредит» главы 42 ГК РФ (ст. 819–821) ГК РФ и не вытекает из существа кредитного договора. Таким образом, применению п. 1 ст. 809 ГК РФ препятствует существо кредитного договора, которое заключается в безусловно возмездном характере обязательства. «Отсутствие процентной ставки в кредитном договоре сравнимо с

[54] Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ) 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ (ред. от 29.12.2017 г.)

[55] Захарова Н.Н. Кредитный договор. Гражданско-правовые аспекты. - М.: ИНФРА-М, – 1997. – 160 с.

невыставлением магазином ценников на товары»[56]. Автор настоящей работы согласен со второй точкой зрения. Кроме того, неуказание процентной ставки в кредитном договоре влечет к тому, что заемщик оказывается в силу неинформированности и отсутствия документального закрепления условий договора в невыгодном положении и, кроме того, лишается некоторых средств к защите своих законных интересов в случае злоупотребления банком своими правами и положением сильной стороны в договоре.

Согласно п. 1 ст. 9 ФЗ «Об ипотеке» в договоре об ипотеке, а, следовательно, и в договоре ипотечного жилищного кредитования, должно быть указано существо обязательства, обеспеченного ипотекой. Следовательно, в силу закона это условие является существенным для договора ипотечного жилищного кредитования.

Под существом конкретного договорного обязательства надлежит понимать важнейшее в содержании обязательства, представляющее из себя совокупность обусловленных объективными условиями прав и обязанностей сторон, выражающих характер их отношений и без которых невозможно существование правоотношения (как самостоятельного, определенного и индивидуального явления) в виде осуществления сторонами прав и выполнения обязанностей для достижения договора[57].

Существо обязательства сводится к принуждению его сторон к определенному поведению и совершению определенных действий в рамках данных правоотношений. Обязательство, обеспеченное ипотекой – это обязанность заемщика, обеспеченная ограничением его, как залогодателя, имущественных прав на ту или иную недвижимость. В случае неисполнения основного обязательства, залогодержатель может удовлетворить свое денежное требование преимущественно перед другими кредиторами.

---

[56] Дубинич А. Гражданско-правовое регулирование заемно-кредитных отношений в современных условиях // Хозяйство и право. - 1998. - №2. - С. 86–91.

[57] Груздев В.В. Возникновение договорного обязательства по российскому гражданскому праву: автореф. дис. … канд. юрид. наук. – Томск: 2008. – 23 с.

Обеспеченный залогом недвижимости кредитный договор приводит к возникновению между его сторонами совокупности прав и обязанностей, существенная часть которых (например, обязанности по предоставлению кредита кредитором и возврата кредитных средств заемщиком, право кредитора на удовлетворение денежных требований из стоимости заложенного имущества или прав на него) представляют собой существенные условия данного договора.

В отечественной науке довольно распространенной является концепция, согласно которой «условия об имущественной ответственности сторон и порядке расторжения договора не относятся к существенным условиям кредитного договора»[58].

По мнению автора настоящей работы, эти условия все же являются существенными, поскольку об этом имеется прямое указание в ст. 30 ФЗ «О банках и банковской деятельности».

Итак, мы приходим к выводу о том, что несмотря на подробное регулирование порядка заключения договоров о предоставлении кредитов на приобретение жилья с ипотечным покрытием, до сих пор в данной области существуют некоторые пробелы, в частности относительно включения в договор условий о моменте прекращения обязательств по договору и момента вступления договора в законную силу.

Также необходимо максимально сократить сроки подготовки к заключению кредитных договоров при повышении единообразия, точности и беспристрастности оценки банками готовности и вероятности погашения клиентом кредита.

Помочь решить эти проблемы может реализация выдвинутого ранее автором данной работы предложения по нормативной стандартизации условий предоставления ипотечных жилищных кредитов, а также формы и условий договоров, по которым предоставляются данные кредиты.

---

[58] Пристансков Д.В. О существенных условиях кредитного договора: теория и практика // Правосудие в Поволжье. –2004. – №5. – С. 6–12

Кроме того, этому поспособствует поддержка и популяризация среди кредитных организаций методов автоматизации кредитного процесса.

## Глава 2 Правовые особенности ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации

### 2.1 Государственная поддержка ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации: достоинства и недостатки

Рассматривая отношения, складывающиеся вокруг ипотечного жилищного кредитования, мы уже пришли к выводу о том, что они складываются из двух компонентов: кредитных отношений и залоговых отношений. Исходя из этой позиции, мы будем говорить о государственном контроле и регулировании жилищной ипотеки.

Контроль и надзор за кредитными организациями, в том числе и в сфере кредитования, осуществляет, согласно Федеральному закону от 10.07.2002 № 86-ФЗ (ред. от 07.03.2018) «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)», Банк России.[59]

Целями его деятельности являются, в частности, развитие и укрепление банковской системы РФ, а также развитие финансового рынка в нашей стране.

В частности, Банк России:

1. Устанавливает правила осуществления расчетов в Российской Федерации;

2. Устанавливает правила проведения банковских операций;

3. Принимает решение о государственной регистрации кредитных организаций, выдает кредитным организациям лицензии на осуществление банковских операций, приостанавливает их действие и отзывает их;

4. Осуществляет надзор за деятельностью кредитных организаций и банковских групп (далее - банковский надзор);

[59] Федеральный закон от 10.07.2002 г. № 86-ФЗ «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)» (с изменениями и дополнениями)

5. Осуществляет регулирование, контроль и надзор за деятельностью некредитных финансовых организаций в соответствии с федеральными законами.

К основным инструментам, регулирующим кредитные операции банков, применяемым Банком России, относятся ключевая ставка Банка России и прямые количественные ограничения для каких-либо операций.

Ключевая ставка – это минимальная процентная ставка, по которой Банк России предоставляет кредиты на срок в 1 неделю коммерческим банкам и максимальная ставка, по которой он принимает денежные средства на депозиты от банков. Эта величина оказывает решающее воздействие при установлении ставок по кредитам, выдаваемым коммерческими банками.

9 февраля 2018 года Банк России снизил ключевую ставку до 7,5 %, а 23 марта 2018 года было принято решение о снижении ее еще на 0, 25 %.[60]

Кроме того, Президент РФ в послании Федеральному Собранию 1 марта 2018 года призвал снизить ставку по ипотечному кредитованию до 7 %.[61] В связи с этим ПАО Сбербанк, крупнейший коммерческий банк России, начал снижение ставки по ипотеке[62].

Рассматривая отношения по ипотечному жилищному кредитованию в аспекте отношений по залогу недвижимости, необходимо отметить, что ст. 20 ФЗ «Об ипотеке» устанавливает специальный порядок регистрации ипотеки.

Особенностью государственной регистрации ипотеки является подача заявления совместно залогодателем и залогодержателем.

---

[60] Коммерсант.ru: Мелким шагом вниз, 23.03.2018 (Интернет-ресурс https://www.kommersant.ru (дата обращения 23.03.2018)

61 Послание Президента РФ Федеральному Собранию от 01.03.2018 "Послание Президента Федеральному Собранию"

[62] Сбербанк РФ/ Ипотечные кредиты: [Электронный ресурс]. URL: https://www.sberbank.ru/ru/person/credits/homenew (дата обращения 30.03.2018)

Кроме того, приобретение жилого помещения в собственность также требует государственной регистрации согласно нормам ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»[63] и ст. 551 ГК РФ.

Говоря о контроле и надзоре за выполнением федеральных и региональных программ обеспечения жильем, то эта деятельность возлагается на различные федеральные и региональные органы исполнительной власти, как правило, в соответствии с особенностями той или иной льготной группы граждан. Так, контроль и надзор за выполнением норм ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» осуществляет Министерство обороны РФ совместно с Банком России, а контроль за выполнением Федеральной целевой программы «Жилище» (и пришедшей ей на смену с 1 января 2018 г. государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации») возложен на Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ.

Итак, мы пришли к выводу о том, что существуют разнообразные реально действующие механизмы государственного контроля и воздействия на кредиторов в отношениях по ипотечному жилищному кредитованию. Кроме того, наметилась тенденция по снижению процентной ставки по таким кредитам.

Однако, защита интересов заемщиков-граждан ограничивается пока лишь помощью и участием государства в создании условий для приобретения гражданами жилья на более выгодных условиях.

Мы уже отмечали ранее, что благодаря функционированию большого количества федеральных и региональных программ некоторые категории граждан имеют возможность получить ипотечный жилищный кредит на льготных условиях.

---

[63] Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ (ред. от 28.02.2018) «О государственной регистрации недвижимости»

Основной и самой крупной программой поддержки приобретения жилья и развития жилищного и коммунального строительства является Федеральная целевая программа «Жилище», впервые разработанная в 2002 году и до сих пор не утратившая своей актуальности. Программа неоднократно перерабатывалась (см., например, Постановление Правительства РФ от 17.12.2010 г. № 1050 «О реализации отдельных мероприятий государственной программы Российской Федерации "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации"»[64], Постановление Правительства РФ от 15.04.2014 г. № 323 «Об утверждении государственной программы Российской Федерации "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»[65]).

Согласно Постановлению Правительства РФ от 26.05.2016 г. № 466 «О внесении изменений в федеральную целевую программу "Жилище" на 2015 - 2020 годы»[66], программа «Жилище» в последней редакии состоит из нескольких федеральных подпрограмм, имеющих общие цели:

«1. Формирование рынка доступного жилья экономкласса, отвечающего требованиям энергоэффективности и экологичности;

2. Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством.»[67]

Задачами этой программы являются:

«1. Создание условий для массового строительства жилья экономкласса;

---

[64] Постановление Правительства РФ от 17.12.2010 г. № 1050 «О реализации отдельных мероприятий государственной программы Российской Федерации "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации"»

[65] Постановление Правительства РФ от 15.04.2014 г. № 323 «Об утверждении государственной программы Российской Федерации "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»

[66] Постановление Правительства РФ от 26.05.2016 г. № 466 «О внесении изменений в федеральную целевую программу "Жилище" на 2015 - 2020 годы»

[67] Там же

2. Повышение уровня обеспеченности населения жильем путем увеличения объемов жилищного строительства;

3. Обеспечение жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством;

4. Предоставление социальной поддержки на приобретение жилья гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, в первую очередь, молодым семьям.»[68]

С 1 января 2018 г. реализация программы «Жилище» продолжается в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»[69].

К сожалению, мы пока не можем говорить о том, что Федеральная целевая программа «Жилище» стала реальным средством для обеспечения жильем всех категорий граждан, нуждающихся в нем. В пользу этого говорит статистика.

По данным Росстата на конец 2016 года, на учете на предоставление жилья стоят 2542000 семей.[70] Согласно плановым значениям эффективности программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», за период с 2016 по 2022 год с помощью этой программы при выполнении всех ее целей и сохранении указанных в утверждающих документах объемов финансирования должны улучшить свои жилищные условия лишь 211490 семей[71].

---

[68] Там же

[69] Постановление Правительства РФ от 30.12.2017 г. № 1710 «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»

[70]Портал Федеральной службы государственной статистики: [Электронный ресурс]. URL: http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/population/housing/ (дата обращения 23.03.2018)

[71] Постановление Правительства РФ от 30.12.2017 г. № 1710 «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», Приложение № 2

На практике такая ситуация дает результаты в виде чрезмерных сроков ожидания нуждающимися в улучшении жилищных условий лицами предоставления им государственной помощи.

Кроме того, выплаты участникам указанной программы покрывают, как правило, лишь небольшую часть стоимости жилья. В числе условий для участия в мероприятиях по обеспечению жильем молодых семей потенциальным ее участникам необходимо иметь средства или источник дохода для покрытия оставшейся стоимости жилого помещения. Это требование справедливо, так как снижает риск неполучения участниками подпрограммы жилых помещений, однако вкупе с другими условиями предоставления помощи в приобретении жилья снижает уровень доступности участия в этой программе.

Следует отметить, что данная программа реализуется не во всех субъектах Российской Федерации, а лишь в тех, в которых существуют региональные программы поддержки жилищного строительства и обеспечения граждан жильем, в региональных бюджетах которых имеются средства для предоставления не менее 5% расчетной стоимости жилых помещений в составе выплаты на приобретение жилья участникам подпрограммы и выполняются прочие условия Правил распределения субсидий из федерального бюджета бюджетам субъектов РФ на софинансирование расходных обязательств субъектов РФ на предоставление социальных выплат молодым семьям на приобретение (строительство) жилья в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» на 2016-2022 гг.

В субъектах, в которых субсидии, направленные для реализации этой подпрограммы, используются не по назначению или нарушаются положения указанных выше Правил, субсидирование жилищного строительства и приобретения жилья молодыми семьями урезается или прекращается, что в итоге не стимулирует целевое использование предоставленных из

федерального бюджета средств, а лишь ведет к неблагоприятным последствиям для нуждающихся в жилье лиц.

Существуют другие модели расчета и предоставления социальных выплат гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий.

Первая из них реализуется в рамках мероприятий по выполнению государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством.

В данном случае предоставление выплаты осуществляется посредством выдачи жилищного сертификата участнику подпрограммы.

Размер выплаты рассчитывается исходя из средней рыночной стоимости квадратного метра жилья в том населенном пункте, в котором приобретается жилье, норматива общей площади жилого помещения для одиноко проживающего лица, семьи из двух человек или семьи из трех и более человек и повышающего коэффициента для отдельных субъектов Российской Федерации.

Вторая модель реализуется в рамках мероприятий, установленных ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих»[1].

Этим федеральным законом устанавливается порядок предоставления помощи участникам накопительно-ипотечной системы, при котором средства от доходов участника, включая денежные средства на его банковских счетах, учитываются на его именных накопительных счетах.

Кроме того, прослужив три года, военнослужащий получает право на получение целевого займа для приобретения жилья или уплаты первого взноса по договору ипотечного жилищного кредитования.

При этом, после выполнения условий, связанных с прохождением военной службы, указанных в ч.2 ст.4, ст. 10 вышеуказанного Федерального закона (общая продолжительность военной службы, в том числе и в льготном

[1] Федеральный закон от 20.08.2004 г. № 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» (с изменениями и дополнениями).

истечении должна составить не менее 20 лет, увольнение по причинам, перечисленным в указанных статьях военнослужащего, чья продолжительность службы составляет не менее 10 лет, увольнение по причине признания негодным к военной службе, признание безвестно отсутствующим, умершим или смерть военнослужащего), участник накопительно-ипотечной системы получает право использовать накопления на его именном накопительном счету для приобретения жилья, а также, в случае увольнения по установленным ч.2 ст.4 Федерального закона «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих», получить дополнительную государственную выплату.[1]

Несмотря на тенденцию к уменьшению числа заключенных сделок по военной ипотеке, ипотечно-накопительная система для военнослужащих дает реальные результаты. Так, в 2017 году из 423000 участников приобрели жилье 194000.[1]

Итак, рассмотрев меры государственного контроля ипотечного жилищного кредитования и поддержки приобретателей жилья по жилищной ипотеке, мы можем прийти к следующим выводам:

1. На данный момент имеются механизмы реального воздействия и регулирования на кредиторов по договорам ипотечного жилищного кредитования.

2. Механизмов защиты государством прав и интересов приобретателей жилья по договорам ипотечного жилищного кредитования в настоящий момент не существует.

---

[1] Шеншин В. М. Накопительно-ипотечная система жилищного обеспечения военнослужащих: особенности функционирования, проблемные вопросы : учебное пособие / В.М. Шеншин, А.А. Калинин, И.С. Назарова. – СПб.: Санкт-Петербургский военный институт внутренних войскМВД России ; Белгород : ООО «ЭПИЦЕНТР», 2015. – 188 с.

[1] Объединение военнослужащих «Молодострой»/Военная ипотека: [Электронный ресурс]. URL: http://www.molodostroy24.ru/statistics/ (дата обращения 24.03.2018)

3. Программы поддержки строительства и приобретения жилья, в том числе по договорам ипотечного жилищного кредитования, до сих пор в большинстве своем не имеют значимого эффекта.

4. Меры по предупреждению злоупотреблений при реализации программ помощи нуждающимся в жилье не выполняют своего назначения и отрицательно воздействуют на лиц – приобретателей жилья, но не на самих виновников злоупотреблений.

## 2.2 Ипотека как способ обеспечения исполнения обязательства по кредитному договору: риски заемщика

Участники рынка ипотечного кредитования подвержены многочисленным рискам: рыночному риску, кредитному риску, риску ликвидности и другим[2]. При этом следует отметить, что, если сравнивать ипотечный кредит с другими видами кредита, то с одной стороны из-за долгосрочного характера операций риски возрастают, а с другой стороны, благодаря более надежному обеспечению залога (недвижимое имущество), риски кредитора снижаются. С точки зрения субъектов ипотечных правоотношений можно выделить риски заемщика, риски банка-кредитора и риски инвестора. Анализ действующего законодательства показывает, что оно ориентировано, в основном, на минимизацию рисков кредиторов.

По договору об ипотеке (залоге недвижимости) может быть заложено недвижимое имущество, права залогодателя на которое зарегистрированы в ЕГРП, в том числе и жилые помещения. Согласно ст. 1 ФЗ «Об ипотеке», заложенное имущество остается во владении и пользовании залогодателя, однако ограничивается его правомочие распоряжения этим имуществом. Кроме того, на основании ст.2 ФЗ «Об ипотеке» такая форма залога может быть установлена в обеспечение обязательств, вытекающих из договоров

[2] Литвинова С. А. Ипотечное кредитование: проблемы и пути решения: монография. – М.-Берлин : Директ-Медиа, 2015 г. – С. 52

займа, кредита, купли-продажи и прочих, если другое не предусматривается законом.

По мнению Е.С. Демушкиной, «правоотношение по ипотечному кредитованию - это правоотношение между кредитором и заемщиком, включающее основное обязательство по кредитному договору, возникающее из кредитного договора, и обеспечивающее его дополнительное (акцессорное) обязательство, предметом которого является залог недвижимости, возникающее между залогодержателем и залогодателем»[3]. Следовательно, ипотека – способ обеспечения исполнения обязательств, имеющий акцессорный (зависимый от основного обязательства) характер.

Закон об ипотеке устанавливает специальные требования к такому виду залога. Так, статья 9 ФЗ «Об ипотеке» указывает, что в договор должны быть внесены сведения не только о существе, сроках, размерах исполнения обязательства, а также предмете и стоимости предмета ипотеки, но и о его местонахождении, а также описание, «достаточное для его идентификации». Также в договоре об ипотеке указываются стороны основного договора, дата и место его заключения. Если же сумма обеспечения должна быть определена позднее, то в договоре должны быть указаны порядок и условия ее расчета.

В случае, когда обеспеченное ипотекой обязательство возникает после внесения записи об ипотеке в ЕГРП, права залогодержателя по договору об ипотеке возникают с момента появления такого обязательства.

Согласно ст.337 ГК РФ, залог обеспечивает требование (проценты, неустойку, сумму долга) в том объеме, какой оно имеет к моменту удовлетворения. Несмотря на диспозитивность этой нормы, остается неясным, может ли по соглашению сторон ипотека обеспечивать долг, а также проценты и неустойки в твердой сумме на протяжении всего существования основного обязательства вне зависимости от, собственно, суммы долга.

---

[3] Демушкина Е.С. Гражданско-правовые проблемы применимости акцессорности и вещной защиты ипотеки в институте ипотеки в российском гражданском праве: монография. — М.: Юриспруденция, 2010. — С.5-6.

Оценка стоимости предмета ипотеки имеет как для кредитора, так и для должника наиважнейшее значение. Сведения о порядке оценивания и факторах, влияющих на оценочную стоимость жилого помещения, содержатся в ст. 2.4. «Концепции развития системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации».[4]

Согласно этой Концепции, оценка стоимости предмета ипотеки проводится специализированными оценочными фирмами или специалистами – оценщиками. При этом кредитор, учитывая оценочную стоимость имущества, должен прогнозировать ее изменение в будущем в зависимости от наступления различных обстоятельств.

На оценочную стоимость влияют не только площадь объекта жилой недвижимости, но и конструктивные особенности здания (использование различных типов материалов, соответствие стандартам долговечности и пожаробезопасности), а также индивидуальные особенности расположения (близость к транспортным магистралям, экологическая обстановка) и перспективы развития района.

Концепция рекомендует оценщикам применять метод сравнительных продаж с учетом поправочных коэффициентов для наиболее точной и объективной оценки стоимости жилых помещений. Кроме того, рекомендуется стандартизировать методики и формы отчета оценки стоимости закладываемых жилых помещений в целях снижения рисков ошибок при оценке и повышения эффективности вторичного ипотечного рынка (рынка ипотечных ценных бумаг).

Говоря об ипотечных ценных бумагах, то ФЗ «Об ипотеке» был введен совершенно новый для банковской практики вид именных ценных бумаг – закладная. Эта ценная бумага закрепляет не только права кредитора на получение исполнения денежного обязательства должником, но и право обращения взыскания на заложенное имущество. Следует отметить, что в

[4] Постановление Правительства РФ от 11.01. 2000 г. № 28 «О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации»

дальнейшем был принят специальный закон «Об ипотечных ценных бумагах»[5]

В случае, когда права залогодержателя закрепляются в закладной, то условие об этом должно быть указано в кредитном договоре. В таком случае именно закладная становится первичным документом по отношению к кредитному договору. Часть 4 ст. 14 ФЗ «Об ипотеке» прямо устанавливает, что содержание закладной приоритетно по отношению к содержанию кредитного договора.

Факты исполнения и неисполнения обязательств по закладной определяются согласно ч.3 и 7 ст. 17 ФЗ «Об ипотеке» в зависимости от того, у кого находится закладная. Примером приоритета закладной перед другими документами может служить решение Оренбургского районного суда от 27.08.2010 по делу 2-22/10.

В данном случае суд, согласившись с залогодержателем, счел, что нахождение у залогодержателя закладной без отметок об исполнении обязательства, является достаточным доказательством неисполнения обязательства, обеспеченного ипотекой, ее существования и сохранения при переходе прав на объект недвижимости к другому лицу. Кроме того, по мнению суда, наличие других документов, подтверждающих исполнение обязательств, обеспеченных ипотекой, и даже отметка о погашении регистрационной записи об ипотеке в ЕГРП, несущественно. [6]

Кроме того, государственная регистрация внесения в закладную имени ее нового владельца не требуется, поскольку закладная – это ценная бумага и имеет свойство публичной достоверности, а законность и действительность передачи прав по закладной определяются лишь на основании соблюдения формы и непрерывности совершения передаточных надписей. При

---

[5]Федеральный закон от 11.11.2003г. № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» (ред. от 30.12.2015 г.)

[6] Решетько А.В. Ипотека (залог недвижимости) как частный вариант залога – способа обеспечения обязательств предпринимательских договоров // Экономика и социум. – 2016. – № 3(22)

оформлении ипотеки закладной передача прав по закладной является единственной формой передачи прав по кредитному обязательству.

Во всех случаях уступка кредитного обязательства ведет за собой и передачу новому кредитору прав по ипотеке. Даже при изменении основного обязательства, залог недвижимости прекращается не всегда.

Пленум ВАС в Постановлении от 17.02.2011 № 10[7] отмечает, что, например, при изменении размера или срока основного обязательства, залог продолжает действовать на тех условиях, которые были закреплены при его установлении.

Итак, мы приходим к выводу, что ипотека как способ обеспечения обязательства по кредитному договору, а в частности, жилищная ипотека, ставит должника-залогодателя в заведомо слабое положение перед кредитором.

С одной стороны, существуют многочисленные риски заемщика, такие как снижение цены жилья (рыночный риск), колебания валютного курса (валютный риск), риск нетрудоспособности,[8] риск повреждения имущества или утраты прав на него, риск замораживания строительства при покупке жилья в строящемся доме и другие. Все эти риски полностью ложатся на должника. Положение осложняется финансовой и экономической нестабильностью в стране, которая ведет к снижению платежеспособности большей части населения.

С другой стороны, стремясь минимизировать собственные риски, кредиторы возлагают на заемщика дополнительные расходы по страхованию здоровья и жизни, закладываемого имущества, ужесточают процедуру андеррайтинга, оставляют за собой право изменять условия займа или

[7] Постановление Пленума ВАС РФ от 17.02.2011 №10 «О некоторых вопросах применения законодательства о залоге»

[8] Литвинова С. А. Ипотечное кредитование: проблемы и пути решения: монография. – М.-Берлин : Директ-Медиа, 2015 г. – С.54

требовать досрочного погашения кредита в связи с ухудшением финансового положения должника.

Кроме того, отсутствует механизм защиты прав залогодателя при использовании закладной для оформления прав залогодержателя.

Такая ситуация требует внесения в законодательство норм о стандартизации оценочной деятельности, защите прав залогодателя при уступке прав по кредитному договору, обеспеченному ипотекой жилого помещения, о возможности пересмотра условий кредитного договора в случае ухудшения финансового положения заемщика, а также норм, устанавливающих приоритет сведений, содержащихся в кредитном договоре и ЕГРП перед сведениями, содержащимися в закладных при использовании этой формы для закрепления прав залогодержателя.

## 2.3 Ответственность сторон ипотечного жилищного кредитования

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения сторонами сделки своих обязанностей, последствием такого ненадлежащего поведения является гражданско-правовая ответственность виновной стороны. При этом разделяется ответственность сторон по основному обязательству и по акцессорному. Например, ответственность по кредитному договору может быть возложена и на кредитора, и на заемщика.

Ответственность заемщика выражается, как правило, в дополнительном денежном обременении, то есть дополнительных процентах, обязанность по уплате которых возлагается на указанное лицо в случае нарушения условий договора. Размер процентов определяется в соответствии со ст. 395 ГК РФ и увеличивается до пределов, определенных интересами кредитной организации. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств кредитор также может быть привлечен к ответственности, например, за немотивированный отказ от предоставления кредита, предоставление его не в срок или в сумме, меньшей, чем та, о которой

условились стороны. Кроме уплаты неустойки, виновная сторона должна возместить все убытки, связанные с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий договора, если таковой не исключает эту форму ответственности.

Договором может быть предусмотрена особая ответственность за снижение ценности имущества, предоставляемого в обеспечение этого договора или нецелевое использование кредитных средств. В последнем случае, а также при нарушении права кредитора на контроль за целевым расходованием предоставленных денежных средств, эта сторона может требовать досрочного исполнения договора и уплаты по нему процентов, если договор не предусматривает иное.

Кроме этого, существует ответственность и за неисполнение или ненадлежащее исполнение залоговых обязательств, связанных непосредственно с ипотекой.

Поскольку ипотека является односторонним обязывающим правоотношением, предусматривающим обязанность залогодателя совершить определенные действия в пользу залогодержателя (который имеет в данном случае только право требования к залогодателю), то и ответственным в данном правоотношении может быть только залогодатель. Специфично, что обращение взыскания на заложенное имущество по договору ипотеки влечет за собой прекращение залога, поскольку договор ипотеки в таком случае прекращается, а, следовательно, прекращается и основной кредитный договор.

Таким образом, обращение взыскания на заложенное имущество является единственно возможной реально мерой воздействия на недобросовестного заемщика. При привлечении его к такой ответственности, из стоимости заложенного имущества должны быть удовлетворены все предусмотренные законом или договором требования кредитора.

В ст. 50 ФЗ «Об ипотеке» законодатель предусматривает основания обращения взыскания на заложенную недвижимость как меры

ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение основного обязательства.

Неисполнение обязательства выражается в том, что должник (одновременно с этим являющийся залогодателем) не выполняет действий, которые обязан выполнить, а кредитор, с свою очередь, не получает блага, которые намерен был получить. Говоря о кредитном договоре, основной обязанностью заемщика является своевременный возврат полученных им средств и процентов за пользование единовременно или по частям раз в определенный промежуток времени (месяц).

Основная цель обязательства, таким образом, остается недостигнутой. Значит, неисполнением договора об ипотеке следует считать неуплату долга в сроки, обусловленные договором, из которого возникло основное обязательство.

Закон не устанавливает критериев явной несоразмерности между вредом, причиненным недобросовестным поведением заемщика и размерами его ответственности, поэтому решение данного вопроса возлагается на усмотрение и внутреннее убеждение суда в каждом отдельно взятом деле. Такой пробел в законодательстве – серьезная проблема, поскольку может порождать последствия в виде установления банком несоразмерных требований по возмещению ущерба. Часто складываются ситуации, когда заемщик не уплачивает лишь небольшую часть долга и процентов, однако лишается по причине этого дорогостоящей недвижимости, не говоря уже о денежных средствах, уплаченных им ранее.

Кроме того, в ситуации, если обязательство по уплате суммы долга должником исполнено ненадлежаще, то после удовлетворения требований кредитора, обязанность по полному исполнению обязательств остается лежать на заемщике.

Если должник не выполняет обязанностей по поддержанию сохранности заложенного имущества, нарушает правила об отчуждении этого имущества или происходит принудительное изъятие такового государством,

залогодержатель вправе требовать досрочного исполнения основного обязательства по возврату суммы долга и процентов за пользование денежными средствами, а при неисполнении такого требования – обратить взыскание на заложенное имущество, даже если обеспеченное ипотекой обязательство исполняется должником надлежащим образом. Автор данной работы полагает, что необходимо усовершенствовать имеющееся на данный момент залоговое законодательство с тем, чтобы защитить права добросовестного залогодателя в случае принудительного изъятия у него заложенного недвижимого имущества (в первую очередь – жилья) государством.

Залогодержатель реализует право на обращение взыскания на заложенное имущество тогда, когда получает отказ в удовлетворении требований о досрочном исполнении обеспеченного ипотекой обязательства или такое требование не удовлетворяется в предусмотренный договором срок.

Говоря о договорах об ипотечном жилищном кредитовании, в силу п.4 ст. 54.1 ФЗ «Об ипотеке» существует лишь судебный порядок обращения взыскания на жилые помещения, принадлежащие на праве собственности физическим лицам.

Следовательно, для обращения взыскания залогодержателю следует предъявить иск в суд общей юрисдикции в соответствии с правилами подсудности и подведомственности дел, установленными ГПК РФ. На законодательном уровне закреплено два порядка обращения взыскания на заложенное имущество – по решению суда и без обращения в суд.

Статья 55.1 ФЗ «Об ипотеке» устанавливает возможность заключения мирового соглашения в споре об обеспеченном ипотекой обязательстве. С момента заключения такого соглашения ипотека не прекращает силу, а обеспечивает измененные обязательства залогодателя (должника).

Следующим этапом удовлетворения требований претензий залогодержателя является реализация заложенного имущества.

Согласно п.2 ст. 78 ФЗ «Об ипотеке» жилье, заложенное по договору об ипотеке, реализуется путем продажи с торгов, организуемых в формах конкурса или открытого аукциона судебными приставами-исполнителями, и проводимых по месту нахождения заложенного имущества.

О проведении таких торгов организатор извещает не позднее, чем за месяц до момента их проведения в официальном периодическом издании органа исполнительной власти субъекта РФ, в котором будут проводиться торги с указанием даты, времени, места проведения торгов и начальной цены имущества, определяемой в соответствии со ст. 350 ГК РФ судом в каждом конкретном случае. Кроме того, начальная продажная цена этого имущества может определяться соглашением между залогодателем и залогодержателем.

Реализация этого имущества в форме конкурса или аукциона призвана к его продаже за максимально возможную сумму, поскольку в этом заинтересованы и кредитор, и должник. Разница между суммой, полученной при реализации предмета залога и суммой требований кредитора, если первая превышает вторую, возвращается должнику.

В торгах должны участвовать не мене чем двое покупателей. Потенциальные участники торгов вносят задаток в размере, сроки и порядке, указанные в извещении о таких торгах.

Лицо, предложившее наиболее высокую цену, является победителем торгов. Это лицо и организатор торгов в день их проведения подписывают протокол об их результатах. В пятидневный срок победитель торгов вносит сумму, за которую им куплено заложенное имущество, а организатор заключает с ним договор купли-продажи. Такой договор является основанием для внесения записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество.

Благодаря внесенным в ст. 446 ГПК РФ Федеральным законом от 29 декабря 2004 г. № 194-ФЗ[9] изменениям у кредитора появилась возможность

[9] Федеральный закон РФ от 29.12.2004г. № 194-ФЗ «О внесении изменений в ст. 446 ГПК РФ»

реализовать право на обращение взыскания на жилое помещение по договору об ипотеке, если оно является единственным пригодным для постоянного проживания помещением, приобретенным или построенным на кредитные средства.

Отсутствие данной нормы ранее тормозило процесс ипотечного жилищного кредитования в связи с нерешенностью вопросов о выселении лиц, проживающих в заложенном жилом помещении, в силу отсутствия корреспондирующей со ст. 78 ФЗ «Об ипотеке» (разрешающей указанную практику) процессуальной нормы, что существенно повышало риски банков при выдаче кредитов с ипотечным покрытием на приобретение гражданами жилья и, следовательно, приводило к тому, что банки выдавали такие кредиты лишь тем лицам, у которых уже было в собственности имущество для залога[10].

С одной стороны, в такой ситуации граждане, не имеющие своего жилья, фактически лишались возможности получить кредит для улучшения своих жилищных условий. С другой стороны, теперь они могут как приобрести жилье на кредитные средства, так и потерять единственное пригодное для проживания помещение.

Данная дилемма требует срочного решения. Автор данной работы полагает, что этому может помочь расширение мер государственной, региональной и муниципальной поддержки граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, в особенности малоимущих и имеющих семьи, а также нормативное регулирование и стандартизация условий кредитных договоров в сделках по ипотечному жилищному кредитованию.

Итак, мы приходим к выводу о том, что наше законодательство предусматривает реально действующий механизм привлечения к ответственности недобросовестных участников отношений по ипотечному жилищному кредитованию. Однако, в силу того, что заемщик в данных отношениях всегда является слабой стороной, требуется доработка

[10] Зюзин В.А., Королев А.Н. Комментарий к Федеральному закону «Об ипотеке (залоге недвижимости)». – М: Юстинцинформ, – 2008. – С. 105.

существующих нормативных актов в виде добавления в них норм о соразмерности требований кредиторов к заемщикам и стандартизации условий кредитных договоров с ипотечным покрытием.

# ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Итак, мы выполнили задачи, поставленные в начале работы: проанализировали отношения по ипотечному и, в частности, ипотечному жилищному кредитованию в историческо-правовом аспекте, рассмотрели различные точки зрения на сущность и правовую природу института ипотечного жилищного кредитования, изучили и проанализировали структуру правоотношений и конструкцию договоров об ипотечном жилищном кредитовании, выявили достоинства и недостатки существующего на данный момент регулирования этого института и применяемых для его развития мер государственной поддержки.

Подводя итоги данной работы, мы можем сделать несколько выводов.

Во-первых, деятельность кредитных организаций по предоставлению гражданам кредитов с ипотечным покрытием на приобретение жилья регламентируется достаточно подробно, однако нормы права в данной области до сих пор нуждаются в совершенствовании и заполнении пробелов.

Во-вторых, большая часть государственных программ помощи в приобретении жилья и поддержки жилищного строительства недостаточно эффективны и не могут решить сложившейся на данный момент проблемы массового обеспечения жильем населения нашей страны.

В-третьих, приобретатели жилья по договорам жилищного кредитования с ипотечным покрытием находятся в заведомо слабом и невыгодном положении по отношению к кредитным организациям. Гражданам в таких отношениях проблематично защитить свои права и законные интересы.

Автор данной работы предлагает следующие меры по решению указанных проблем:

1. Создание базового специального законодательного акта об ипотечном жилищном кредитовании.

2. Разработка законодательных или подзаконных актов о защите интересов приобретателей жилья по сделкам с ипотечным жилищным кредитованием.

3. Оптимизация механизмов государственной поддержки жилищного строительства в регионах и оказания помощи в приобретении жилья лицам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, с тем, чтобы сократить время оказания поддержки каждому из граждан, нуждающихся в ней, сделать участие в программах государственной поддержки приобретения жилья более доступным, а предоставление выплат и субсидий приобретателям бюджетных средств – более прозрачным и контролируемым.

4. Реализация на практике новых моделей решения проблемы обеспечения жильем населения нашей страны, например, предоставления ипотечных кредитов застройщикам для строительства социальных доходных домов.

Итак, мы можем сказать, что цель нашей работы по поиску способов совершенствования нормативно-правового регулирования ипотечного жилищного кредитования выполнена. Автором данной работы были выдвинуты предложения о направлениях и мерах к совершенствованию норм права в области ипотечного жилищного кредитования, а также некоторые предложения о решении проблемы обеспечения жильем населения России.

Нам остается выразить надежду на то, что органы, осуществляющие выработку политики в отношении кредитных организаций, жилищной политики, а также создание и принятие актов, регулирующих отношения в этих сферах, прислушаются к высказываемым предложениям ввиду того, что жилищный вопрос является важнейшим для многих граждан нашей страны и решение его в масштабах всего населения требует непосредственного и реального участия государства.

# СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1 Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ)

2 Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ) 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ (ред. от 29.12.2017 г.)

3 Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 1888-ФЗ (ред. от 31.12.2017г.)

4 Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ (ред. от 28.02.2018) «О государственной регистрации недвижимости»

5 Федеральный закон от 21.12.2013 № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)»

6 Федеральный закон от 18.07.2009 г. № 190-ФЗ «О кредитной кооперации» (ред. от 3.07.2017 г.)

7 Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 218-ФЗ «О кредитных историях» (ред. от 31.12.2017 г.)

8 Федеральный закон от 30.12.2004 N 215-ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах» (ред. от 03.07.2016)

9 Федеральный Закон от 30.12.2004 г. N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (ред. от 31.12.2017)

10 Федеральный закон РФ от 29.12.2004г. № 194-ФЗ «О внесении изменений в ст. 446 ГПК РФ»

11 Федеральный закон от 20.08.2004 г. № 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» (с изменениями и дополнениями).

12 Федеральный закон от 11.11.2003г. № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» (ред. от 25.11.2017 г.)

13 Федеральный закон от 25.10.2002 г. № 125-ФЗ «О жилищных субсидиях гражданам, выезжающим из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей» (с изменениями и дополнениями)

14 Федеральный закон от 10.07.2002 г. № 86-ФЗ «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)» (с изменениями и дополнениями)

15 Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (ред. от 31.12.2017)

16 Закон РФ от 29.05.1992 г. № 173 8-1 «О залоге» (утратил силу с 1.07.2014 г.)

17 Федеральный закон от 02.12.1990 г. № 395-1 «О банках и банковской деятельности (ред. от 31.12.2017 г.)

18 Положение Центрального банка РФ № 446 - П от 22.12.2014 г. «О порядке определения доходов, расходов и прочего совокупного дохода кредитных организаций»

19 Послание Президента РФ Федеральному Собранию от 01.03.2018 "Послание Президента Федеральному Собранию"

20 Постановление Правительства РФ от 30.12.2017 г. № 1711 «Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и акционерному обществу "Агентство ипотечного жилищного кредитования" на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам), предоставленным гражданам Российской Федерации, имеющим детей»

21 Постановление Правительства РФ от 30.12.2017 г. № 1710 «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»

22 Постановление Правительства РФ от 11.08.2017 г. № 961 «О дальнейшей реализации программы помощи отдельным категориям заемщиков по ипотечным жилищным кредитам (займам), оказавшихся в сложной финансовой ситуации»

23 Постановление Правительства РФ от 26.05.2016 г. № 466 «О внесении изменений в федеральную целевую программу "Жилище" на 2015 - 2020 годы»

24 Постановление Правительства РФ от 20.04.2015 г. № 373 «Об основных условиях реализации программы помощи отдельным категориям заемщиков по ипотечным жилищным кредитам (займам), оказавшихся в сложной финансовой ситуации, и увеличении уставного капитала открытого акционерного общества «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»

25 Постановление Правительства РФ от 13.03.2015 г. № 220 «Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и акционерному обществу «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам)»

26 Распоряжение Правительства РФ от 08.11.2014 № 2242-р (ред. от 10.02.2017) «Об утверждении Стратегии развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2020 года»

27 Постановление Правительства РФ от 5.05.2014 г. № 404 «О некоторых вопросах реализации программы «Жилье для российской семьи» в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»

28 Постановление Правительства РФ от 15.04.2014 г. № 323 «Об утверждении государственной программы Российской Федерации

"Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации».

29 Постановление Правительства РФ от 17.12.2010 г. № 1050 «О реализации отдельных мероприятий государственной программы Российской Федерации "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации"»

30 Постановление Правительства РФ от 27.01.2009 г. № 63 «О предоставлении федеральным государственным гражданским служащим единовременной субсидии на приобретение жилого помещения»

31 Постановление Правительства РФ от 22.12.2005 г. № 800 «О создании федерального государственного учреждения «Федеральное управление накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих»

32 Постановление Правительства РФ от 07.11.2005 г. № 655 (ред. от 17.09.2013 г.) «О порядке функционирования накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих»

33 Постановление Правительства РФ от 11.01. 2000 г. № 28 «О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации»

34 Постановление Правительства РФ от 26.08.1996 г. № 1010 «Об учреждении открытого акционерного общества «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»

35 Постановление Правительства РФ от 27.06.1996 г. № 753 «О федеральной целевой программе «Свой дом»

36 Закон Брянской области от 10.11.2006 г. № 95-З «Об ипотечном жилищном кредитовании в Брянской области»

37 Закон Республики Мордовия от 8 декабря 2003 г. № 68-З «О государственной поддержке жилищной ипотеки в Республике Мордовия»

38 Закон Самарской области от 29.06.2004 №96–ГД «Об ипотечном жилищном кредитовании в Самарской области»

39 Постановление Правительства Нижегородской области от 30 апреля 2014 г. № 302 «Об утверждении государственной программы «Развитие жилищного развития и государственная поддержка граждан по обеспечению жильем на территории Нижегородской области»

40 Президиум Высшего арбитражного суда Российской Федерации, Постановление от 25 января 2011 г. N 13905/10

41 Постановление Пленума ВАС РФ от 17.02.2011 №10 «О некоторых вопросах применения законодательства о залоге»

42 Бевзенко Р.С. Акцессорность обеспечительных обязательств. – М.: Статут, 2013. – 96 с.

43 Демушкина Е.С. Гражданско-правовые проблемы применимости акцессорности и вещной защиты ипотеки в институте ипотеки в российском гражданском праве: монография. — М.: Юриспруденция, 2010. — 171 с.

44 Донцова Л. В., Каменецкий М. И., Печатникова С. М. Ипотечное кредитование на рынке жилья. – Издательство: Дело и Сервис, 2006. – 272 с.

45 Захарова Н.Н. Кредитный договор. Гражданско-правовые аспекты. – М.: ИНФРА-М, 1997. – 160 с

46 Зюзин В.А., Королев А.Н. Комментарий к Федеральному закону «Об ипотеке (залоге недвижимости)». – М: Юстинцинформ, 2008. – 303 с.

47 Кредитный договор: судеб. практика и офиц. разъяснения / [сост. Л. В. Тихомирова ; под общ. ред. М. Ю. Тихомирова]. - Москва: Изд-во Тихомирова М. Ю., 2013. - 110 с.

48 Лепехин И. А. Кредитование жилищного строительства, обеспеченное ипотекой: теоретические вопросы правового регулирования: монография. - Москва: Юрлитинформ, 2012. – 198 с.

49 Литвинова С. А. Ипотечное кредитование: проблемы и пути решения: монография. – М.-Берлин : Директ-Медиа, 2015 г. – 107 с.

50 Логинов М. П. Стратегия развития национальной ипотеки: монография. – Екатеринбург : Изд-во УрАГС, 2011. – 359 с.

51 Мавлютов Р. Р. Финансы, денежное обращение и ипотека : учебник . – Волгоград : Волгоградское науч. изд-во, 2015. – 213 с.

52 Меркулов В. В. Мировой опыт ипотечного жилищного кредитования и перспективы его использования в России. – Серия Теория и практика гражданского права и гражданского процесса. – СПб.: Издательство «Юридический центр Пресс». – 2003. – 384 с.

53 Мочалова В. А. Гражданско-правовые вопросы обращения взыскания на заложенное недвижимое имущество: научно-практическое пособие. – Москва: Юстицинформ, 2013. – 219 с.

54 Проскурякова Н.А. Ипотека в Российской империи ; Нац. исслед. ун-т «Высшая школа экономики». – М. : Изд. дом Высшей школы экономики, 2014. – 737 с.

55 Суханов Е.А. Посреднические и кредитно-финансовые сделки в новом Гражданском кодексе Российской Федерации. – М.: Центр деловой информации, 1996. – 358 с.

56 Экономика недвижимости: учебное пособие / сост.: Чижанькова И.В., Булей Н.В., Бондалетова Н.Ф. – М.: ИТД «ПЕРСПЕКТИВА», 2016. – 324 с.

57 Шеншин В. М. Накопительно-ипотечная система жилищного обеспечения военнослужащих: особенности функционирования, проблемные вопросы : учебное пособие / В.М. Шеншин, А.А. Калинин, И.С. Назарова. – СПб.: Санкт-Петербургский военный институт внутренних войск МВД России; Белгород : ООО «ЭПИЦЕНТР», 2015. – 188 с.

58 Батянов М. В. Срок действия гражданско-правового договора: дис. … канд. юрид. наук. – Самара, 2004. – 217 с.

59 Бычкова Н. П. Условия кредитного договора как основание обеспечения возвратности кредита: дис. … канд. юрид. наук. – М., 2006. – 208с.

60 Груздев В. В. Возникновение договорного обязательства по российскому гражданскому праву: автореф. дис. … канд. юрид. наук. – Томск: 2008. – 23 с.

61 Каримуллин Р.И. Права и обязанности сторон кредитного договора по российскому и германскому праву: дис. … канд. юрид. наук. – М., 2001. – 233 с.

62 Понька В. Ф. Правовое регулирование ипотечных отношений в России и США : автореф. дис. ... доктора юрид. наук. – М., 2012. – 42 с.

63 Раднаева Д. Б. Правовое регулирование договора потеки (залога недвижимости»: автореф. дис. … канд. юрид. наук. – М., 2012. – 30 с.

64 Резцова Е.В. Правовая природа договора долевого участия в жилищном строительстве: дис. … канд. юрид. наук. – М., 2006. – 172 с.

65 Хисамов А.Х. Договор в сфере отношений ипотечного жилищного кредитования: дис. … канд. юрид. наук. – Казань: 2007. – 183 с.

66 Чалый Ю.И. Договор банковского кредита и правовые средства обеспечения возвратности кредитных денег: автореф. дис. … канд. юрид. наук. – Харьков, 1997. – 22 с.

67 Горячева, Е. В. Некоторые проблемы применения законодательства об ипотеке // Бизнес, Менеджмент и Право. – 2014. – № 1. – С. 63 – 67.

68 Гречишникова Е. И. Жилищный накопительный кооператив как механизм привлечения инвестиций в строительство // Гражданское право. – 2007. – № 2. – С. 17–19.

69 Дубинич А. Гражданско-правовое регулирование заемно-кредитных отношений в современных условиях // Хозяйство и право. –1998. – №2. – С.86–91.

70 Летута Т. В., Летута С. С. Некоторые проблемы правового регулирования ипотечного кредитования в банковской практике // Банковское право – 2013. –. № 4. – С . 53– 59.

71 Пристансков Д.В. О существенных условиях кредитного договора: теория и практика // Правосудие в Поволжье. –2004. – №5. – С. 6–12.

72 Решетько А.В. Ипотека (залог недвижимости) как частный вариант залога – способа обеспечения обязательств предпринимательских договоров // Экономика и социум. – 2016. – № 3(22).

73 Ризк О. А. Субъекты ипотечного жилищного кредитования // Молодой ученый. — 2009. — №12. — С. 319–323.

74 Руденко Е.Ю. Особенности предмета и объекта ипотеки жилых помещений // Современное право. – 2009. – № 3. – С. 87–89.

75 Сокол П.В. Ипотечное жилищное кредитование: некоторые проблемы правового регулирования // Адвокат. - М.: Законодательство и экономика, – 2007. – № 3. – С. 55–62.

76 Официальный сайт компании «КонсультантПлюс": [Электронный ресурс]. URL: http://www.consultant.ru (дата обращения 14.04.2018)

77 Гришаев С. П. Ипотека на современном этапе: комментарий законодательства (по состоянию на 18 марта 2009 г.): [Электронный ресурс]. URL: http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=CMB&n=16151#08026112601454998 (дата обращения 20.01.2018)

78 Коммерсант.ru: Мелким шагом вниз, 23.03.2018: [Электронный ресурс]. URL: https://www.kommersant.ru (дата обращения 23.03.2018).

79 Единый институт развития в жилищной сфере (портал АИЖК): [Электронный ресурс]. URL: https://дом.рф (дата обращения 30.03.2018)

80 Портал «Все об ипотеке»/ ипотека жилья в России: [Электронный ресурс] URL: http://www.vse-obipoteke.ru/ (дата обращения 23.03.2018)

81 Сбербанк РФ/ Ипотечные кредиты: [Электронный ресурс]. URL: https://www.sberbank.ru/ru/person/credits/homenew (дата обращения 30.03.2018)

82 Портал Федеральной службы государственной статистики: [Электронный ресурс]. URL: http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/population/housing/ (дата обращения 23.03.2018)

83 Объединение военнослужащих «Молодострой»/Военная ипотека: [Электронный ресурс]. URL: http://www.molodostroy24.ru/statistics/ (дата обращения 24.03.2018)