СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....1
I.ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ РАЗВИТИЯ ИПОТЕКИ ПО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ.....5
I.I. История возникновения и становление ипотеки в России.....5
I.II Основания возникновения и сфера применения ипотеки.....11
I.III Нормативно-правовое регулирование ипотеки.....14
II. ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ИПОТЕКИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ.....18
II.I Правовая природа договора ипотеки.....18
II.II Существенные условия договора ипотеки. Субъекты договора ипотеки, их права и обязанности.....22
II.III Государственная регистрация ипотеки. Проблемы, перспективы дальнейшего развития ипотеки в Российской Федерации.....30
III. НОВОВВЕДЕНИЯ В ПРАВОВОМ РЕГУЛИРОВАНИИ ИПОТЕКИ. ПРОБЛЕМЫ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ ПО ВОПРОСАМ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ.....38
III.I Особенности изменений законодательства по ипотечному кредитованию в 2020 году.....39
III.II Проблемы правоприменительной практики по вопросам ипотеки.....44
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....54
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ.....57
ПРИЛОЖЕНИЯ.....66

ВВЕДЕНИЕ

Ипотека в настоящее время считается наиболее важным экономическим фактором в развитии не только в промышленной, но и социальной инфраструктуре государства. Поэтому необходимо считать, что все финансовые ресурсы, сосредоточены в России, но они недостаточны для осуществления крупномасштабных проектов. Все существующие ресурсы используются неэффективно. В результате этого происходит то что, большинство предприятий, банков и других кредитных организаций не имеют нужных средств в большей степени. Ипотека позволяет привлечь кредитные ресурсы, которые использует под обеспечение имеющейся у промышленных и финансовых структур недвижимости. В настоящее время состояние экономики каждого государства, стабильность, эффективность гражданского оборота, а также экономики стоит в прямой зависимости от добросовестности и исполнительности участников гражданского оборота, все это становится возможным в одном случае, если будут соблюдаться некоторые условия, это исполнение участников договорных обязательств. В случае неоплаты поставленной, закупленной продукции, невозврат в срок кредита, продажа недоброкачественного товара, все это дестабилизирует экономику и возникают отрицательные явления. Одним из основных способов обеспечения исполнения обязательств является залог, эффективность которого апробирована историей. В результате возникновения права частной собственности, возник институт ипотеки, он начал развиваться с учетом соблюдения всех интересов залогодержателей и залогодателей, тем самым обеспечивая возможные удовлетворения своих потребностей за счет заложенного имущества и распоряжением им. После принятия Закона об ипотеки отмечается большой интерес со стороны ученых, а также проводятся научные исследования по изучению доктринальных проблем и правоприменительной практики, касающихся договора ипотеки.

Надежность ипотеки и удобство ее использования для сторон правоотношений зависят, от определенности и продуманности ее регулирования в законодательстве. При этом основная функция самого государства заключается в том, что с помощью него происходит формирование рыночной системы кредитования, но она состоит из законодательной базы, целью которой является правовое обеспечение определенных прав кредиторов-залогодержателей и инвесторов, предоставляющих долгосрочные кредитные ресурсы, в результате этого возникает обеспечение социальных гарантий, которые предоставляются всем гражданам, по приобретению жилья по ипотечному кредиту. Необходимо установить оптимальный баланс прав, чтобы система кредитования была рентабельной и наименее рискованной для банков, а также доступной и безопасной для заемщиков. В настоящее время стремительно развивается ипотечное кредитование в РФ в последние годы различные авторы посвящают свои работы по указанной тематике. Несмотря на это, большинство научных работ, посвященных вопросам повышения эффективности правового регулирования ипотечных отношений остается недостаточно разработанной. Значительная часть исследований современных авторов представляет собой комментарии действующего законодательства, разработку вопросов социально-экономического характера и исследования ретроспективы становления правового регулирования ипотеки в России. В связи с этим концептуальный подход к исследованию проблем ипотеки и выработка системных предложений по его совершенствованию является важной и актуальной задачей дальнейшего развития науки в области залога недвижимости. Актуальность темы заключается в том, что она обусловлена новизной института ипотеки для правоотношений, возникающих в РФ не только в сфере развития предпринимательства, но и не разрешенными различными вопросами, которые возникают при реализации самих прав.

Целью данного исследования является рассмотрение института ипотеки по действующему российскому законодательству.

Задачами данного исследования:

- изучить историю возникновения и становление ипотеки в России;

- исследовать особенности правового регулирования ипотеки в РФ;

-рассмотреть проблемы правового регулирования и правоприменительной практики по ипотеке.

Объектом исследования являются общественные отношения, регламентирующие правовое регулирование ипотеки в России.

Предмет выпускной квалификационной работы являются теоретические проблемы правовой регламентации ипотечных отношений в современных условиях, вопросы совершенствования нормативно-правовой базы, регулирующей ипотеку, а также практика ее применения.

Научная новизна выпускной квалификационной работы заключается в проведении всестороннего анализа современного нормативно-правового регулирования ипотеки как одного из институтов договорного права, в ней проанализирована вся сложившиеся ситуация в сфере ипотеки и договоров.

Методологической основой данного исследования являются как общие методы познания: анализ, синтез, индукция, дедукция, исторический подход, классификации, систематизации, так и специализированные методы познания: историко-правовой, формально-юридический, логический, сравнительно-правового анализа, системного анализа и метод доктринального анализа.

Теоретическую основу дипломной работы составляют труды современных ученых российского гражданского права, это: Т.Е. Абова, М.И. Брагинский, А.А. Вишневский, В.В. Витрянский, Б.М. Гонгало, В.П. Грибанова, СП. Гришаева, И.В. Довдиенко, Д.В. Дождева, М.А. Егорова, А.Ю. Кабалкина, П.В. Крашенинникова, Свириденко, Б.М. ВЛ. Слесарева, Е.А. Суханова, Е.А. Тархова, А.В. Толкушкина, Л.И. Шевченко, В.Ф. Яковлева и другие.

Практическая значимость дипломной работы состоит в возможности использования сделанных выводов в проекте правовое регулирование ипотеки и совершенствовании действующих нормативно - правовых актов.

Степень разработанности темы Институт ипотеки формировался и развивался в отечественной правовой науке в течение многих лет, формирующее законодательство и роль мирового экономического кризиса и его отражение на развитии ипотеки в России привлекают к себе наиболее пристальное внимание. В виду особой актуальности проблем ипотеки в Российской Федерации вопросам правового регулирования ипотеки в последние годы в юридической литературе также посвящен ряд работ. Тематика ипотечного кредитования стало привлекать большой интерес не только ученых, но и практиков, а также предпринимателей, в результате этого в настоящее время издаются научные работы, статьи, периодические издания в которых анализируются различные проблемы правового регулирования ипотеки.

Нормативной основой исследования составили нормы действующего российского гражданского законодательства и другие нормативные акты. В основу эмпирической базы исследования положен анализ правоприменительной и судебной практики по вопросам ипотечного кредитования. Глава 42 ГК РФ (Гражданского Кодекса): определяет отношение между кредитором и заемщиком при взятии кредита; Федеральный закон №102 «Об ипотеке (залоге недвижимости)»: он относится непосредственно к ипотечному кредитованию; Федеральный Закон №122[1]о необходимости государственной регистрации прав на недвижимость,

[1] Федеральный закон 22.08.2004 N 122-ФЗ (ред. от 03.08.2018) "О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых законодательных актов Российской Федерации в связи с принятием федеральных законов "О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон "Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации" и "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" — [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс». - Дата обращения: 02.05.2020.

федеральные законодательные акты РФ регулирующее вопросы залога недвижимости, постановления Верховного Суда РФ.

Структура работы состоит из: введения, двух глав, которые включают в себя четыре параграфа, заключения, библиографию и приложения.

I.ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ РАЗВИТИЯ ИПОТЕКИ ПО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

I.I. История возникновения и становление ипотеки в России

В XIII-XIV вв. на Руси возникает частная собственность на землю и одновременно первый вид кредитования, получивший название «заклад». Большое распространение залог недвижимого имущества и наследственных земель получил в XV в. Первые упоминания о залоге содержатся в Псковской судной грамоте, это свод законов Псковской феодальной республики. Одной из ее особенностей является развитие ипотеки в тот период, типической особенностью которой является получение ссуды под залог недвижимости, но при этом оно мало чем отличается от различных форм самого кредита В середине XVII в. В период экономического кризиса потребовалось наибольшее усиление ответственности должника за счет предмета залога. В 1649 г. Соборным уложением, остававшимся в течение почти двух десятилетий главным кодексом России, законодательно предусмотрен переход заложенного имущества в собственность кредитора. В результате этого было разрешено брать ссуды под залог вотчинных земель, без крестьян. Все это положило начальное развитие и оформление ипотеки по законодательному уровню. В России ипотека стала широко использоваться поместным дворянством.[2]

В XVIII в. первые банки, возникшие в России, приступили к выдаче собственно ипотечных ссуд. В 1786 г. при Государственном заемном банке

[2] Горшенина, М. В. Основания возникновения ипотеки: в силу закона или в силу договора / М. В. Горшенина. - Текст: непосредственный, электронный // Молодой ученый. - 2012. - № 10 (45). - С. 216. Евдокимова Е.А. Комментарий к статье 43 Закона об ипотеке // Нотариальный вестник. - 2013. - № 6. - С. 31.

была образована Страховая экспедиция - первое учреждение в России, страхующее каменные дома, принимаемые в залог при осуществлении кредитных операций. Процедура оформления договора страхования сопровождалась выдачей страхового полиса, неотъемлемой частью которого являлся план объекта залога, передаваемого под обеспечение ссуды в Государственный заемный банк. В 1860-е гг. впервые возникли ипотечные учреждения, но в конце 1880-х гг. сложилась определенная система ипотечного кредита, при этом она просуществовала долго в полоть до 1917 г. На европейской территории России ипотека была введена законом от 19 мая 1881 г. Кредитные институты получили право эмитировать долговые обязательства посредством купонных облигаций. В дореволюционной России система ипотечного кредитования успешно функционировала, а также стала доступным многим слоям населения. В XX в. ссудно-сберегательные и ссудные товарищества пользовались наибольшей популярностью и объединяли интересы 8 млн человек.[3]

На 1 января 1885 года всеми ипотечными учреждениями было выдано свыше 21,7 тысяч ссуд на сумму 537,8 млн. рублей. При этом было заложено 42,8% земли, находящейся в частной собственности.

В начале XX века в России на рынке ипотечного кредитования становятся крупнейшие банки, это: «Ссудный», «Азово-Донской», «Учетный» и «Международный» банки - в Санкт-Петербурге, Московский земельный банк и Московский народный банк - в Москве (с 1912 года последний стал главным координирующим звеном в российском ипотечном кредитовании). В результате этого стали появляться сельские банки, ссудо-сберегательные кассы и ссудные товарищества, действовавшие в районах, куда не могли добраться банки-гиганты. [4]В 1910 году в эти организации обратились 8 млн. человек. В больших городах работали городские

[3] Лапач Л.В. «Правовая природа ипотеки: ограничение или обременение» // В книге: Развитие юридической науки в новых условиях: единство теории и практики. - М., - 2015. - С. 458.

[4] Саломатина С.А. С 16 Коммерческие банки в России: динамика и структура операций, 1864-1917 гг. - М., - 2004. - С. 195.

кредитные общества. Домовладельцы закладывали в них свои здания, а полученные деньги вкладывали в недвижимость или покупали готовое жилье, которое предназначалось для сдачи в аренду. Существовали десять российских акционерных земельных банков. За каждым закреплялась определенная территория, на которой банк выдавал ссуды под залог земли и недвижимости. Эти банки выдавили кредиты путем закладных листов, которые могли быть реализованы на бирже, то есть по сути являлись своего рода ценными бумагами. Ипотечные бумаги - это закладные листы, обязательства, векселя и сертификаты, которые пользовались наибольшим спросом в России, потому что многие купцы и промышленники переводили в них свои капиталы. При отмене крепостного права и капитализации страны в целом, позволило в 1917 году сформировать разветвленную и эффективную систему ипотечного кредитования, которая не уступала уровню развития западноевропейской. В 1930 году в СССР окончательно было отменено коммерческое кредитование, но взамен появилось плановое банковское кредитование. Гражданский кодекс 1964 года запретил сдавать в залог землю, здания и любое имущество, составлявшее средства государственных организаций, колхозов, профсоюзов, кооперативов и других общественных организаций. Закладывать советским гражданам разрешалось только личное частное имущество. Переход России к рыночной экономике в 1990-х годах открыл новую страницу в истории ипотеки. В 1997 году правительство учредило Агентство по ипотечному жилищному кредитованию, целью которого стало обеспечение притока инвестиционных ресурсов в сферу ипотеки. Год спустя был принят ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», который стал важным этапом в развитии российского рынка ипотечного кредитования. [5]

После 70-летнего перерыва ипотечное кредитование начало возрождаться в нашей стране. В 1992 году был принят закон «О залоге». В

[5] Коршунов Н.А. Правовая природа ипотеки // Эволюция российского государства и права: Сборник научных статей. - 2012. - С. 56.

1994 г. вышел Указ Президента РФ Б.Н. Ельцина «О разработке и внедрении внебюджетных форм инвестирования жилищного строительства», согласно которому в регионах начали формироваться местные внебюджетные фонды. Перед ними были поставлены следующие задачи, которые включали в себя: создание определенных условий для привлечения внебюджетных источников финансирования жилищной сферы, эффективному использованию средств инвесторов на формирование рынка жилья, содействию развитию производственной базы домостроения.

В конце 1997 г. по инициативе российских депутатов и конгрессменов США в Госдуме была создана комиссия по развитию ипотечного кредитования в России. Это привело к тому, что в 1998 году окончательно был принят закон «Об ипотеке». На первоначальном этапе российская банковская система не была достаточно развита для ипотечного рынка, поэтому все необходимые ипотечные программы внедряли такие организации, как вне банковские структуры. В 1998 - 2000 гг. в различных регионах происходит интенсивное формирование фондов жилищного строительства, ипотечных корпораций и ипотечных агентств. Одновременно стали создаваться фонды жилищного строительства Министерства по атомной энергии, концерна Росэнергоатом, Московской железной дороги, позднее был создан фонд «Газпром ипотека». Фонды не имели права предоставлять кредиты, но интенсивно выдавали займы, а также строили и продавали по другим схемам, например, по договорам купли-продажи с рассрочкой платежа и оформлением ипотеки в силу закона. Тогда уже была создана основа для того, чтобы консолидировать рынок. В 2002 году начинает наиболее активно работать Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК). Это привело к тому, что начинают предприниматься и разрабатываться первые консолидированные стандарты, позволившие объединить рынок, создавая региональных операторов.[6]

[6] Варламова, Т.П. Ипотечное кредитование в России: история и современное состояние // Поволжский торгово-экономический журнал. – 2014. – № 5 (39). – С. 43.

С 2002-2003 гг. началось формирование цивилизованного ипотечного рынка. Члены МАИФ составляют 60% всех региональных и отраслевых операторов, заключивших трехсторонние соглашения с АИЖК. К 2006 г. окончательно сформировалась вертикальная структура АИЖК, тогда же возникло понимание на официальном уровне, что ипотека в России состоялась. За основу построения системы ипотечного кредитования была взята американская двухуровневая модель. На первом уровне - коммерческие банки, выдающие ипотечные кредиты гражданам. На втором - АИЖК, выкупающее у банков закладные на эти кредиты и таким образом выполняющее функции рефинансирования системы. Выкупаются только те кредиты, которые выданы в соответствии со стандартами, разработанными АИЖК. По этим стандартам до 2008 г. кредитовали 145 банков в 75 регионах. Кроме государственной финансовой поддержки АИЖК имеет право привлекать средства на открытом рынке путем выпуска облигаций, обеспеченных правами требования по кредитам. На начало сентября 2008г. по стандартам АИЖК было рефинансировано 128611 ипотечных кредитов на общую сумму около 97,4 млрд рублей. Процесс охвата населения России ипотекой мог бы развиваться еще быстрее, если бы в стране строилось больше жилья. Для сравнения, Китай уже семь лет строит по 1 кв. м на человека в год. И это несмотря на то, что там численность населения, превышает 1 млрд. Получается, что они строят 1 млрд кв. м в год. В России, население которой на порядок меньше, объемы строительства еще меньше: 0,2 кв. м на человека. На фоне высокого спроса низкий уровень строительства выливается в высокие цены на недвижимость, что мы и наблюдаем сегодня. Распоряжением Правительства РФ от 19 июля 2010 г. №1201-р утверждена «Стратегия развития ипотечного жилищного кредитования в РФ до 2030 года», которая определила новые направления деятельности ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию». [7]

[7] Горшенина, М. В. Основания возникновения ипотеки: в силу закона или в силу договора // М. В. Горшенина. // Молодой ученый. - 2012. - № 10 (45). - С. 216-217. Евдокимова Е.А. Комментарий к статье 43 Закона об ипотеке // Нотариальный вестник. - 2013.- № 6. - С. 32.

Стратегия развития рынка ипотеки была разработана Минрегионом России совместно с Минэкономразвития России, Минфином России, ФСФР России, Банком России при активном участии АИЖК и ряда банков и утверждена. История развития ипотеки после кризиса характеризуется постепенным увеличением объемов кредитования, на рынок выходят новые участники. В 2010-2011 годах ставки снизились до 12% (в конце 2011 года был зафиксирован исторический минимум - 11,5% годовых). Снижение процентных ставок сменилось постепенным повышением: средняя ставка в 2012 году составила 12,3%, прогноз на 2013 год - дальнейший рост ставок на 0,5-1%. История ипотеки в России отличается от эволюции жилищного кредитования в западных странах. По сравнению с европейскими странами и США, где ставки по аналогичным кредитам составляют 2-5% годовых, в России подобные кредиты дорогие, а отечественный ипотечный рынок только развивается. Сейчас ипотека для многих семей становится единственным шансом улучшить свои жилищные условия, но, к сожалению, она по-прежнему не всем доступна. Российские банки снижают процентные ставки по жилищным кредитам. Новые ставки ипотеки на приобретение жилья в новостройке составляют 7,4-10%, на вторичном рынке — 8,9-10%.[8]

(См. приложение 1)

На сегодняшний день ставка упала до рекордно низкого уровня за всю историю рынка ипотеки в России. До этого ипотечный рынок неоднократно переживал кризисные периоды. Оживление произошло после создания Агентства по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов и изменения условий кредитования. Пересмотр выдачи кредитов коснулся снижения не только процентных ставок, но и первоначального взноса, как правило, он сейчас не превышает 15-20% от стоимости приобретаемого жилья.[9]

---

[8] Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ (ред. от 03.04.2020) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // Собрание законодательства РФ. - 20.07.1998. - № 29. - ст. 3400.

[9] Бугрова В.Р., Малыгина А.А. Исследование правовых основ приобретения жилья в ипотеку // Сервис в России и за рубежом. - 2015.- Т. 9.- № 1 (57). -С. 86.

I.II Основания возникновения и сфера применения ипотеки

Термин ипотека воспринимается по-разному. Для кого-то это далёкое от реальности понятие, для кого-то несбыточная мечта, а кому-то уже довелось воспользоваться данным видом финансирования недвижимости. На сегодняшний день ипотека — для многих единственно возможный способ улучшения жилищных условий. Ее механизм создан для более интенсивного развития рынка кредитования. А выбор варианта ипотеки происходит после определения заемщиком целей кредита и одобрения банком той или иной схемы. [10]

Ипотека - это кредит под залог понимается недвижимое имущество, оно представляет собой определенное движение ссудного капитала в сфере недвижимости, при этом оно связано с предоставлением конкретных денежных ресурсов на условиях возвратности, а также срочности и платности. Ипотечным является кредит, предоставляемый только в денежной форме, а также может быть представлен в виде ипотечных ценных бумаг под залог которого предоставляется данная недвижимость, но она может быть направлена на покупку или строительство данной недвижимости. Наиболее распространенный вариант в РФ ипотеки, это покупка квартиры в кредит. Все ипотечные кредиты выдаются только банками, но при этом условиях у них различные. Если рассматривать саму ипотеку на государственном уровне в России, то можно сделать определенный вывод о том, что она находит свое отражение в виде разработанного ипотечного законодательства, путем специально созданных государством ипотечных агентств. Оформление

[10] Коршунова И.В., Кузнецов А.А., Молдаванов К.В. Правовые особенности условия договора ипотеки // Научная дискуссия: вопросы юриспруденции: сборник статей по материалам XVIII международной заочной научно-практической конференции. М.: - Международный центр науки и образования. - 2013. - № 10 (18). - С. 50.

ипотеки происходит с помощью разнообразных процедур, это: сбор всех необходимых документов, прохождение кредитной комиссии, поиск подходящей ипотечной программы и жилья, а также оценка, страхование жилья и в последующем заключение договора по ипотеки. На этом пути может помочь ипотечный брокер. В некоторых случаях даже требуется помощь агентства по недвижимости при покупке квартиры в кредит. В настоящее время ипотека считается надежным способом по приобретению жилья, но в ней рассматриваются некоторые исключения, это могут быть отличительные признаки долевого строительства или вклад в строительный кооператив. Все деньги передаются непосредственно продавцу жилья, а не третьим лицам.

Если рассматривать зарубежный опыт, то ипотечное кредитование развивается, а также функционирует как форма долгосрочного финансирования жилищных программ.

Важнейшие правила ипотеки сформулированы в первой части Гражданского кодекса Российской Федерации (статьи 334 - 358), где закреплено, что общие правила о залоге, установленные в Кодексе, применяются к ипотеке в случаях, когда кодексом или законом об ипотеке не

Правовое регулирование ипотеки осуществляется нормами ГК РФ (в частности, полностью залогу посвящен § 3 гл. 23 ГК РФ), Законом об ипотеке, Законом о государственной регистрации и др. Следует помнить о том, что Общие правила о залоге, содержащиеся в ГК РФ, применяются к отношениям по договору об ипотеке в случаях, когда кодексом или Законом об ипотеке не установлены иные правила. [11]

Ипотечное кредитование способствует решению определенных социальных, экономических проблем всей страны в целом, т.к. с помощью него решаются проблемы по обеспечению жильем, в результате этого происходит снижение инфляции. Предметом ипотеки является перечень

[11] Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный) (издание третье, исправленное, дополненное и переработанное) / Под ред. Садикова О.Н. – М., Инфра-М., 2006. – С. 542.

имущества, которое закладывается по договору ипотеки, оно может быть ограничено в соответствии законодательство в РФ (См. Приложение 2). Может быть заложено недвижимое имущество, указанное в п. 1 ст. 130 ГК РФ, права на которое зарегистрированы в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в том числе: земельные участки, за исключением земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, или части земельного участка, площадь которой меньше минимального размера, установленного нормативными актами субъектов РФ и нормативными актами органов местного самоуправления для земель различного целевого назначения и разрешенного использования (ст. 63 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее - Закон об ипотеке)[12]; предприятия, а также здания, сооружения и иное недвижимое имущество, используемое в предпринимательской деятельности; жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат; дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения; воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты.

Субъектами ипотеки являются залогодатель и залогодержатель. Основанием возникновения ипотеки является сам договор. Ипотека может возникать на основании закона при наступлении указанных в нем определенных обстоятельств, но это в том случае, если в законе будет предусмотрено имущество для обеспечения, находящегося в залоге. Сфера применения ипотеки в настоящее время рассматривается наиболее широко, потому что с помощью нее происходит обеспечение обязательств по кредитному договору, в также все обязательства, которые основываются на договоре купли-продажи, аренды и др. [13]

---

[12] Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ (ред. от 31.12.2017) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // Собрание законодательства РФ. - 20.07.1998. - № 29.

[13] Кияшко Д.В. Концепции развития ипотечных правоотношений в современном российском государстве // Наука Парк. - 2013.- № 6 (16). - С. 25.

I.III Нормативно-правовое регулирование ипотеки

Правовое обеспечение каждой отрасли человеческой деятельности и отношений является рассмотрение стабильности со стороны экономического развития целого общества (приложение 2). В решении определенных вопросов по развитию системы ипотечного кредитования, необходимо уделять должное внимание правовому механизму, т.к. происходит совершенствование нормативно-правовой базы, в результате чего возникает наибольшая эффективность ее использования. При рассмотрении системы советского гражданского права, можно выявить особенность, это отсутствие института частной собственности, поэтому он не подвергался исследованию, а также понятию недвижимости как объекта гражданского правоотношения. Правовое регулирование ипотеки в России начало формироваться одновременно с появлением рынка самой недвижимости. В настоящее время не существует специального банковского законодательства по ипотечному кредитованию, но при этом можно выделить определенные нормативно-правовые акты, с помощью которых происходит регулирование кредитных отношений, они могут полно или частично реализовываться. В целях установления системы законодательства, регулирующего кредитные отношения, нужно всегда придерживаться разработанной и применяемой традиционной системы нормативно-правовых актов, она построена на основании иерархического признака. К первой ступени в нормативно - правовых актах относится Конституция РФ, она обладает определенной юридической силой, находит применение по всей территории РФ. Законы, которые находят свое применение, а также другие правовые акты должны соответствовать Конституции РФ, это имеет свое определение в ч.1.ст.15 Конституции РФ.[14]К второй ступени относятся Федеральные законы, они

[14] Лепехин И.А. История становления института залога недвижимости (ипотеки) в отечественном праве // История государства и права. - 2012. - № 23. – С. 27.

также принимаются в соответствии с Конституцией РФ, они регулируют самые разнообразные и сложные взаимоотношения, возникающие в самом процессе хозяйственной деятельности.[15]

В России в разное время создаются или действуют по сей день следующие государственные программы финансирования ипотечного жилищного кредитования в РФ:

1. Федеральная целевая программа «Жилище» на 2015-2020 годы (в настоящее порядок субсидирования определяется программой 2)[16].

2. Субсидии российским кредитным организациям и Агентству по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретённым) жилищным (ипотечным) кредитам (займам).[17]

3. Программа субсидирования процентной ставки по ипотечным кредитам для семей с детьми.[18]

4. Государственная программа Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильём и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», действовавшая до 30.12.2017.[19]

---

[15] Комиссарова Е.Г., Пермяков А.В. Законодательство об ипотеке: новое и старое в реформе залогового права // Бюллетень нотариальной практики. - 2015. - № 4. - С. 8.

[16] Федеральная целевая программа «Жилище» на 2015 - 2020 годы: Постановление Правительства РФ от 17 декабря 2010 г. № 1050. ─ [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс». - Дата обращения: 02.05.2020.

[17] Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и открытому акционерному обществу «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам): Постановление Правительства РФ от 13 марта 2015 г. № 220. ─ [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс». - Дата обращения: 02.05.2020.

[18] 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»: Постановление Правительства РФ от 30 декабря 2017 г. № 1711. — [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс». - Дата обращения: 02.05.2020.

[19] О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг»: Указ Президента РФ от 07.05.2012 г. № 600. — [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс». - Дата обращения: 02.05.2020.

5. Государственная программа «Обеспечение доступным и комфортным жильём и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» от 30 декабря 2017 г.[20]

6. Накопительно-ипотечная система жилищного обеспечения военнослужащих (НИС).[21]

7. Системы субсидирования государственных служащих.[22]

8. Программа помощи отдельным категориям заемщиков по ипотечным жилищным кредитам (займам), оказавшихся в сложной финансовой ситуации.[23] [24]

В наибольшей степени важной и весомый по объемам финансовой поддержки следует назвать Федеральную целевую программу (ФЦП) «Жилище», которая действовала до 2010 г. и два раза была продлена: сначала до 2015 г., а затем до 2020 г. Впрочем ее действие, а также некоторых других программ было досрочно прекращено с 1 января 2018 года в связи с изданием Постановления Правительства РФ «О реализации мероприятий федеральных целевых программ, интегрируемых в отдельные государственные программы российской федерации» от 12.10.2017 N 1243.[25] При этом приостановленные Федеральные целевые программы интегрированы в единую госпрограмму.

---

[20] Государственная программа «Обеспечение доступным и комфортным жильём и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»: Постановление Правительства от 30 декабря 2017 года №1710. — [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс». - Дата обращения: 02.05.2020.

[21] О накопительно - ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих: Федеральный Закон от 20 августа 2004 г. № 117-ФЗ. ─ [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс». - Дата обращения: 02.05.2020.

[22] О предоставлении федеральным государственным гражданским служащим единовременной субсидии на приобретение жилого помещения» (вместе с «Правилами предоставления федеральным государственным гражданским служащим единовременной субсидии на приобретение жилого помещения»): Постановление Правительства РФ от 27.01.2009 N 63. — [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс». - Дата обращения: 02.05.2020.

[23] О дальнейшей реализации программы помощи отдельным категориям заемщиков по ипотечным жилищным кредитам (займам), оказавшихся в сложной финансовой ситуации»: Постановление Правительства РФ от 11 августа 2017 г. №961. [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс». - Дата обращения: 02.05.2020.

[24] Основные условия реализации программы помощи отдельным категориям заемщиков по ипотечным жилищным кредитам (займам), оказавшихся в сложной финансовой ситуации: Постановление Правительства РФ от 20 апреля 2015 г. N 373. — [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс». - Дата обращения: 02.05.2020.

[25] Постановление Правительства РФ от 12.10.2017 N 1243 (ред. от 24.12.2018) "О реализации мероприятий федеральных целевых программ, интегрируемых в отдельные государственные программы Российской Федерации". "Собрание законодательства РФ", 23.10.2017, N 43 (Часть II), ст. 6324. — [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс». - Дата обращения: 02.05.2020.

При рассмотрении кредитных отношений, можно сделать определенный вывод о том, что одно из основных мест занимают акты Центрального Банка РФ. Данные акты имеют определенную иерархию в нормативно - правовых актах, они стоят обособленно. На следующей ступени могут быть рассмотрены имеющие подзаконный характер Указы Президента РФ, Постановления Правительства РФ. Нормативно - применяются правовые акты органов исполнительной власти РФ, министерств, ведомств, находят свое применение в сфере регулирования самых различных кредитных отношений, они занимают только пятую ступень в иерархии. При регулировании кредитных отношений следует применять так называемый обычай делового оборота, он также является источником самого права. В систему нормативно - правовых актов возможно включение имеющихся локальных актов, в результате этого может возникнуть порядок в самой деятельности, в других подразделениях со стороны кредитных организаций, а также установление всех кредитных отношений. Рассмотрев систему нормативно - правовых актов, которые регулируют отношения по ипотеке, можно сделать определенный вывод, что могут существовать самые различные законодательные акты, идущие вместе с российским законодательством, в результате этого может рассматриваться сама проблема банковского законодательства, при этом происходит выделение отдельного сектора по кредитному законодательству в конкретном регулировании возникающих кредитных отношений.[26]

[26] Лозовская С.О. О залоге недвижимого имущества (ипотеке) // Законы России: опыт, анализ, практика. -2012. - № 5. - С. 43.

II. ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ИПОТЕКИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

II.I Правовая природа договора ипотеки

Ипотечный договор относится к гражданско - правовым договорам, что является определенной разновидностью сделки. Данный договор должен обеспечивать организованность и стабильность экономического оборота. Следовательно, можно утверждать, что договор по ипотечному кредитованию всегда отвечает интересам обоих сторон. Договор ипотеки прежде всего защищает, регламентирует права залогодержателя, а с другой – дает возможность залогодателю решить для себя имеющиеся материальные проблемы, через приобретение недвижимости. Сама суть договора по ипотеке заключается в следующем: сторона, которая является залогодержателем, она выступает кредитором согласно договора, обеспеченного ипотекой, она также имеет право на удовлетворение своих денежных требований к должнику по взятым на себя обязательствам, через реализацию заложенного имущества с выплатой разницы должнику. Залогодателем может выступать как должник, так и другое третье лицо. В ипотечном договоре отмечаются разные виды взаимоотношений между залогодателем и залогодержателем. Например: соглашение дает право залогодержателя на использование доходов от заложенной недвижимости в счет погашения процентов по ипотечному кредиту. Можно отметить, что договор по ипотеке дает определенную свободу действиям залогодателя. Залогодатель (должник) имеет право: на отчуждение заложенного имущества с переводом ипотеки на приобретателя; сдавать в аренду; осуществить

обременение заложенного имущества новыми долгами. Залогодержатель по ипотечному договору имеет преимущественное право перед кредитором. Только такое право может возникнуть не у всех залогодателей. [27]

Если происходит ликвидация юридического лица, самыми первыми кредиторами всегда выступают требования граждан, перед которыми юридическое лицо обязано нести ответственность по возмещению вреда жизни или здоровью. В случае неисполнения ипотечного договора или его исполнение происходит ненадлежащим образом, залогодержатель имеет определенное право на обращение взыскания на предмет ипотеки. К ненадлежащему исполнению договора ипотеки (ипотечного кредитования считается просрочка по оплате ежемесячного платеже более трех раз, не зависимо от размера платежа. Одним из основных рисков для заемщика по ипотечному кредитованию является обращение взыскания на заложенное имущество по решению суда. Иногда исключением может стать случай, это когда обе стороны по ненадлежащему исполнению взятых обязательств, заключают дополнительное нотариально заверенное соглашение по внесудебному обращению на залоговое имущество. Можно отметить, что согласно Гражданского процессуального Кодекса РФ, взыскание не может быть наложено на жилое помещение, если оно считается единственным местом проживания должника. В таком случае, если кредитор не может обратить взыскание на такое жилое помещение, то в момент заключения договора, нужно учесть такой момент, что в этот период оно не являлось единственным, а по момент принятия решения суда вдруг стало единственным. Следовательно, определенные положения законодательства всегда становятся существенными рисками для кредитора. По имеющимся характеристикам ипотечного договора, он всегда является возмездным, реальным и взаимным. Договор по ипотеке относится к системе

[27] Егоров, Д.Р., Тенденции ипотечного кредитования в Российской Федерации// Корнейко О.В. I№ter№atio№al jour№al of applied a№d fu№dame№tal research. – 2015. – № 8. – С.535.

общеобязательного права, при этом он противостоит праву собственности и вещному праву имущественному праву на обязательные и вещные права.

Одной из особенностей ипотечного договора является то, что он создается носителем определенного вещного права, когда совершаются две сделки: основного обязательства, оно является первичным в иерархии этого юридического состава, а в особенности ипотечного договора являющегося вторичным обязательством. Следовательно, несмотря на определенные признаки, которые относятся к вещно - правовому характеру (абсолютный характер, следование за вещью, с которой все это связано, активность носителя ипотечного права), ипотечный договор может определяться как обязательно - правовой характер института в отношении к тому, что выступает как вторичный институт. Согласно п.3.ст.29 ГК РФ, если будет недействительно основное обязательство, то при этом наступает недействительность обеспечиваемого обязательства (соглашения об обеспечении основного обязательства залогом). А если наоборот, то по п.2.ст. 329 ГК РФ, недействительность соглашения об обеспечении основного обязательства (недействительность договора о залоге), это не влечет за собою недействительность основного обязательства. Ипотечный договор всегда прекращается, если было прекращение обеспеченного ипотекой обязательства. Уступка залогодержателем прав по ипотечному договору другому лицу имеет действительность в том случае, если этому же лицу были уступлены права требования к должнику по обязательству, которое обеспечено залогом (ст. 355 ГК РФ). Следовательно, производный характер ипотечного договора в отличии от основного обязательства всегда выступает основным аргументом в теории обязательно - правовой природы данного института. Законодательство в нашей стране подчеркивает то, что характер ипотечного договора носит обязательственный характер, также

утверждает тот факт, что предметом ипотечного договора могут быть не только вещи, но и имущественные права. [28]

П.2 ст.345 ГК РФ утверждает обязательно - правовую доктрину ипотечного права, согласно данного пункта, если происходит уничтожение предмета залога, то залогодатель имеет право на замену его другим, но равноценным имуществом. Отмечаемый вещно - правовой подход к залогу, не совместим с этой нормой. Согласно ст. 355 ГК РФ, залогодержатель имеет право на передачу своих прав по ипотечному договору другому лицу, при этом должны быть соблюдены правила о передаче прав кредитора через уступку требования. Следовательно, установленный порядок передачи залоговых прав всегда имеет обязательно - правовую природу. Данный аспект, который может быть применен к ипотечному договору, регламентируется правилом, закрепленным в ст.355 ГК РФ, согласно этого правила, если не будет доказано другое, то уступка прав по ипотечному договору означает уступку прав по обеспеченному ипотекой обязательства. Имеющееся право залога дает возможность кредитору обеспечить свои требования к должнику, при этом он не получает сам предмет залога в свое владение. Одним из основных аргументов в пользу обязательственной природы ипотечного договора может являться то, что недвижимость всегда остается в пользовании и владении залогодателя (п.1.ст.336 ГК РФ), но при это залогодержатель не получает права владения вещью, в случае ее утраты предмета залога, право залога не прекращается.[29]

II.II Существенные условия договора ипотеки. Субъекты договора ипотеки, их права и обязанности.

[28] Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 18.07.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2019г.) — [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс». - Дата обращения: 02.05.2020.

[29] Ловцова А.А. Некоторые проблемы взыскания залогового имущества по договорам ипотеки // Политика, государство и право. - 2013. - № 6 (18). - С.3.

В российском законодательстве отмечаются определенные требования, они относятся как к самой форме договора, так и к его содержанию. Гражданским законодательством установлено, что в каждом договоре сторонами должны быт определены конкретные условия. Иногда на практике могут возникнуть такие ситуации, когда стороны договора не определили все существенные условия, или они их определили ненадлежащим образом, что позволяет сделать такой вывод, что существует несогласованность сторон. В последнее время происходит повышение активности в законотворческой деятельности, что стало результатом в развитии системы ипотечного кредитования, увеличилось число заключаемых ипотечных договоров. Даже если учитывать имеющуюся правоприменительную практику, такую ситуацию нельзя считать сложившейся. Следовательно, любой заключенный ипотечный договор может быть оспорен, признан недействительным, а ипотека станет считаться прекращенной Самые различные аспекты в данных случаях не смогли получить определенное правовое регулирование. Отмечающаяся судебная практика имеет противоречивый характер. Для того, чтобы была возможность избежать возникновения поров со стороны ипотечного договора, условия такого договора должны быть четко определены. В ипотечном договоре в обязательном порядке должен быть указан предмет договора, дана его оценка, размер, срок исполнения обязательств по договору, который обеспечивается ипотекой. В случае, если между сторонами не достигнуто соглашение, даже по одному из указанных условий ипотечного договора, то такой договор не будет считаться заключенным. [30]

Предмет ипотеки в договоре должен определяться указанием места, наименования, нахождения и иметь достаточное количество информации для идентификации этого предмета описанием. Законодательство не дает в полном объеме расшифровку, что может считаться достаточным для

[30] Лозовская С.О. О залоге недвижимого имущества (ипотеке) // Законы России: опыт, анализ, практика. - 2012.- № 5. - С. 44.

идентификации описанием. В ипотечном договоре в обязательном порядке должны быть указаны признаки, согласно которых можно идентифицировать передаваемое в ипотеку недвижимое имущество, наименование объекта, адрес. Объект недвижимости может быть заложен по ипотечному договору в том случае, если есть государственная регистрация прав на него в порядке, который установлен законом. Одним из самых актуальных вопросов в отмечающейся практике ипотечных правоотношений о возможности заключения ипотечного договора об ипотеке о части помещения. Следовательно, часть имущества, раздел которого практически невозможен без изменения назначения (неделимая вещь), что не может стать самостоятельным объектом и предметом ипотеки. Судебная практика устанавливает, что предметом ипотеки также может стать отдельное помещение, которое как самостоятельный объект недвижимого имущества было зарегистрировано в установленном порядке, а не как часть площади данного помещения. Отмечающая практика в таких вопросах значительно ограничивает сам принцип свободы ипотечного договора, что ужесточает требования к его заключению, что является сдерживающим фактором в развитии ипотечных правоотношений. Наиболее целесообразным можно считать, что предоставление залогодателю права на закладывание только части помещения, которое входит в сам состав объекта, права на который у него зарегистрированы в установленном законе порядке, только в случае, если данная часть представляет отдельное помещение, на которое есть возможность получение технического паспорта, как на самостоятельный объект недвижимости.

В таких случаях, собственник помещения в любой момент, даже при реализации объекта, имеет право обратиться в регистрирующий орган с заявлением о том, чтобы были внесены изменения в Единый государственный реестр прав на выделение части помещения как самостоятельный объект. Одним из обязательных условий и требований к содержанию ипотечного договора является необходимость указания права,

согласно которого, имущество, являющееся предметом ипотеки, должно принадлежать залогодателю, наименование органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество. Если в ипотечном договоре нет указаний на наличие обременений, то в государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом может быть отказано, то договор не будет считаться заключенным. При проведении оценки предмета ипотеки, такая оценка должна определяться соглашением залогодателя с залогодержателем. Поэтому требование об обязательной оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, законодатель установил для случая залога незавершенного строительства недвижимого имущества, если оно находится в государственной или муниципальной собственности. Имеющаяся судебная практика определяет возможность установления величины оценки, предмета договора ипотеки значительно выше оценки, которая установлена в отчете об оценке данного недвижимого имущества. Суд при этом считает, что не происходит нарушение прав и законных интересов самого залогодателя. В других случаях стороны полностью свободны в своем праве выбора способа, количества указываемой в ипотечном договоре оценки имущества. Практика по заключению ипотечных договоров может показывать, что стороны иногда могут указывать несколько оценок предмета договора, это представляется довольно спорным вопросом. Сторонами одновременно могут быть использованы такие термины для того, чтобы можно было определить стоимость объекта как договорная или залоговая, это все же позволяет однозначно установить, какую из сторон они определили, как, существенное условие. [31]

Наличие нечеткости при проведении оценки самого предмета договора влечет за собой спор о том, что ипотечный договор может считаться недействительным. Следовательно, в ипотечном договоре в обязательном

[31] Лепехин И.А. Возникновение ипотеки в силу закона // Нотариус. - 2013.- № 1. - С. 35.

порядке нужно указывать только одну оценку, или четко сформулировать то, какую конкретно оценку стороны определили, как существенное условие. В ипотечном договоре должно быть указано само существо обязательства, согласно которого заключается договор. В договоре всегда указываются стороны, дата и место его заключения, а также должны быть указаны размер, сроки исполнения обязательства, которое обеспечивается ипотекой. В настоящее время Закон об ипотеке регулирует взаимоотношения сторон по размеру обеспечиваемых ипотекой требований. Все указанные в ипотечном договоре о залоге, содержании, объеме и сроке исполнения обеспечиваемого обязательства, которые определены договором, прежде всего должны соответствовать данному договору. Если обнаружатся несоответствия указанных условий по исполнению обязательства ипотечного договора согласно основного договора, то такой договор не признается заключенным. В настоящее время Гражданское законодательство иногда допускает исполнение обязательства по частям. Это может быть обусловлено самим существом обязательства. В таких случаях, в ипотечном договоре всегда должны быть четко определены сроки, периодичность подлежащих внесению по исполнению основного обязательства платежей, сам размер этих платежей, или должны быть определены условия, которые определяют размер платежей. Срок действия залога в ипотечном договоре всегда определяется календарной датой, или истечением периода времени, он исчисляется неделями, месяцами, годами. В ипотечном договоре в обязательном порядке должны быть определены все имеющиеся существенные условия, при этом формулировка должна исключать двойственность толкования, соответствовать требованиям, которые установлены законом.

Следовательно, для того чтобы возникло ипотечное право, требуется наличие правообразующего действия - юридического акта признания, подтверждения государством возникновения по ограничению (обременению), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в

соответствии с ГК РФ. Ипотечный договор будет считаться заключенным и вступает в силу только после государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом. Сделка будет считаться совершенной с момента подписания ипотечного договора сторонами, а не с момента проведения государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом.

Заключение ипотечного договора всегда сопряжено с определенным видом формальностей, при этом также можно отметить наличие различных нюансов. При заключении ипотечного договора не руководствуются имеющимися типовыми договорами, ипотечный договор имеет свои индивидуальности, как индивидуален объект недвижимости, который передается в залог, обязательство, исполнение которого ипотека должна обеспечить. Следовательно, к заключению ипотечного договора нужно подходить со всей ответственностью. При этом не допускаются так называемые устные договоренности, получение расписок, подписание протокол о намерениях, все это при заключении ипотечного договора не происходи. Ипотечный договор, это довольно значимый документ, зачастую он также в своем составе имеет ряд приложений, он всегда составляется только в письменной форме, удостоверение его происходит нотариально, он должен подлежать государственной регистрации. Ипотечный договор является отдельным документом, но иногда бывает и другой вариант договора, условия об ипотеке включаются в основной текст договора (кредитного, купли - продажи и др.). В таком случае, основной ипотечный договор всегда подлежит нотариальному удостоверению и государственной регистрации.[32]

В случае, если существуют два договора - основной договор и ипотечный договор, то для каждого из этих договоров действуют свои определенные правила о форме. Если отношения проходят оформление как единый договор, тогда форма договора должна подчинятся правилам,

[32] Иванова, С.А. О проблемах правового регулирования возврата долга путем обращения взыскания на жилой дом (квартиру), построенный или приобретенный за счет средств ипотечного кредита // Современный юрист. – 2015. – № 2. – С. 46.

которые устанавливаются для ипотечного договора. Заключение ипотечного договора можно произвести одновременно с основным договором, это можно сделать как раньше, так и позже. Если будет заключен раньше ипотечный договор, то право на ипотеку возникнет именно в тот момент, когда возникнет то обязательство, на обеспечение которого все это было направлено. Ипотечный договор заключается между двумя сторонами, к сторонам могут быть привлечены органы опеки и попечительства, застройщики, поручители, созаемщики, созаемщика чаще всего выступают как третья сторона. При заключении ипотечного договора должны быть прописаны все основные параметры взаимодействия. Такой документ вначале составляется в виде проекта, потом заемщику выдается экземпляр, с которым он должен ознакомиться, а также с теми условиями, которые в предварительном варианте указаны. После ознакомления заемщик может подать заявление о включении в ипотечный договор протокола разногласий. Банк в таком случае может принять протокол разногласий в существующем виде, при этом включить в основную фабулу документа или предложения заемщика отклонить. В случае если произошло отклонение протокола разногласий, а условия ипотечного договора имеют существенные условия, заемщик имеет право отказать от подписания такого ипотечного договора

В настоящее время, законодательство РФ не содержит определенных ограничений в отношении субъектного состава залоговых правоотношений.

В качестве субъектов залоговых правоотношений могут выступать не только юридические, но и физические лица, а также государственно-административные образования, если они обладают гражданской право субъектностью (См. Приложение 3). Иногда залогодателем может выступать должник, как третье лицо, которое не участвует в ипотечном договоре, в таком случае, третье лицо может заключать его от своего имени, а не от имени должника ипотечный договор. Отношения, которые возникают между третьими лицами - залогодателем и должником, не считаются ипотечными отношениями. Такие отношения регламентируются отдельным договором, он

содержит право залогодателя на возмещение при обращении взыскателя на заложенное имущество. В тех случаях, когда ипотечный договор отсутствует, третье лицо - залогодатель, имеет право требовать от должника возмещение убытков, потому что последний в такой ситуации может подвергаться необоснованному обогащению. Залогодатель является потенциальным собственником имущества, которое заложено, но возможность приобретения заложенного имущества в собственность регулируется не только объемом правоспособности граждан, но определенной правоспособностью юридических лиц. Отдельным порядком рассматриваются профессиональные субъекты правоотношений, к ним относятся банки, оценочные, страховые и другие организации. Одним из важнейших специальных субъектов правоотношений являются банковские учреждения. В ряде случаев, ипотечный кредит предоставляется банковскими учреждениями, они при этом выступают как обязательные субъекты ипотечных правоотношений (приложение 3). Банки в таких случаях имеют двойственное значение, с одной стороны они относятся к социальным институтам, которые должны обеспечивать долгосрочное кредитование, с другой- они являются эмитентами закладных листов, что является самым защищенным средством по вложению капитала и получение процентов. Залогодержателем в рассматриваемых правоотношениях всегда становятся банковские учреждения, они выступают как кредиторы.[33]

Согласно гражданскому законодательству в тех случаях, когда залогодатель исполняет требование залогодателя, которое вытекает из основного обязательства, то права залогодателя в отношении должника переходят к залогодателю в рамках закона. В данном процессе существуют определенные правила цессии. Согласно общих правил залогодатель обязуется: осуществить страхование всего заложенного имущества по его стоимости; своевременно уведомлять залогодержателя о потенциальной

[33] Горячева Е.В. Некоторые проблемы применения законодательства об ипотеке // Бизнес, Менеджмент и Право.– 2014. – № 1 (29). – С. 64.

угрозе объекту залога; в обязательном порядке уведомлять залогодержателя обо всех предшествующих залогах данного имущества. Залогодатель всегда несет ответственность в случае случайной гибели или повреждения имущества, которое находится в непосредственном залоге, но при этом если оно нее предусмотрено в самом договоре. Если к залогодатели другие лица начнут предъявлять требования относительно признания за ними права собственности на данное имущество, то он обязуется в кратчайшие сроки сообщить об этом залогодержателю. Если к залогодателю предъявляется иск в суде общей юрисдикции, арбитражном или третейском суде, то сам залогодатель обязан в таком случае привлечь к участию самого залогодержателя по данному делу. Во всех перечисленных выше случаях, можно сделать следующий вывод о том, что залогодержателю, нужно всегда использовать все способы защиты заложенного имущества, соответствующие обязательствам. Законодательство РФ возложило определенную обязанность на залогодателя по сообщению каждому будущему контрагенту обо всех, ранее существовавших залогах, а также обеспечения обязательств по ним. Право залогодержателя на обращение взыскания на имущество, которое заложено по договору ипотеки, имеет своей целью обеспечить удовлетворение требований кредитора за счет данного имущества.

II.III Государственная регистрация ипотеки. Проблемы, перспективы дальнейшего развития ипотеки в Российской Федерации

Согласно закона «Об ипотеке», ипотека подлежит всегда государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним в порядке, установленном федеральным законом о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним Ст. 19 Закона РФ «Об ипотеке (залоге недвижимости), (в ред. Федеральных законов от 29.06.2004 N 58-ФЗ, от

30.12.2004 N 216-ФЗ)[34]. Права залогодержателя на имущество считаются возникшими в начале после внесения определенной записи об ипотеки в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним. При государственной регистрации недвижимости заинтересованы не только все государственные органы, но и сами участники сделок, все это позволило осуществлять государственный контроль за законностью данных сделок при их совершении. Закон «Об ипотеке» регламентирует конкретные правила осуществления государственной регистрации самой ипотеки, при этом введется регистрационная запись, порядок исправления, а также погашения регистрационной записи, вопросы по отказу в государственной регистрации, порядок обжалования такого отказа и ответственность регистратора, регистрирующего сделку. Государственный контроль рассматривается, как особый юридический акт, при котором само государство признает или подтверждает возникновение, ограничение или переход от прекращенного права на недвижимость. Согласно статьи 131 ГКРФ в ней предусмотрено проведение регистрации путем ведения Единого государственного реестра прав. Государственная регистрация ипотеки проводится по месту ее нахождения имущества, но при это она является ее предметом.[35]

Государственная регистрация ипотеки возникает тогда, когда вступает в законную силу договор об ипотеке, но он проводится при совместном заявлении залогодателя и залогодержателя. Она возникает также при нотариально удостоверенном договоре об ипотеке, но это в том случае, если есть заявление от залогодателя или залогодержателя. При государственной регистрации ипотеки, вступающей в законную силу, необходимы следующие документы, это: договор об ипотеке и его копия, документы, указанные в

[34] Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ (ред. от 03.04.2020) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // Собрание законодательства РФ. - 20.07.1998. - № 29.

[35] Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный) (издание третье, исправленное, дополненное и переработанное) / Под ред. Садикова О.Н. — М., Инфра-М, 2006. – С. 542.

договоре об ипотеке в качестве приложений, документ об уплате государственной пошлины. Если соблюдаются права залогодержателя, они удостоверяются закладной, при этом в орган, который осуществляет государственную регистрацию прав на недвижимость, с указанными документами, представляются также закладная, ее копия, документы, названные в закладной как приложения, их копии. Государственная регистрация согласно закона может производится без отдельного заявления и оплаты государственной пошлины, все это осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности, чьи права подпадают под обременение, и они обременены ипотекой. Залог недвижимости всегда предполагает решение вопроса о земельном участке, на котором находится данная недвижимость, то обязательным приложением к документам. Которые требуются при государственной регистрации прав, является план земельного участка или план объекта недвижимости с указанием его кадастрового номера. Проведение юридической силы представленных на государственную регистрацию прав правоустанавливающих документов, должно производится только в учреждениях юстиции по регистрации прав собственности.

Предоставленный план земельного участка в обязательном порядке должен быть удостоверен органом, которые ответственен за проведение кадастровых работ, при этом планы другого недвижимого имущества - соответствующим органом учета объектов недвижимого имущества. Следовательно, нужно иметь ввиду, что все документы, которые требуются для государственной регистрации прав, должны предоставляться в двух экземплярах, один из которых является подлинником (исключение составляют акты органов государственной власти, акты органов местного самоуправления). После проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество, подлинники возвращаются их правообладателю. Орган, который проводит государственную регистрацию прав на недвижимое имущество оставляет в архиве копию ипотечного договора, а при

государственной регистрации ипотеки в силу закона - копию документа, который является основанием на возникновение права собственности залогодателя на имущество, обремененное ипотекой. В случае, если права залогодержателя удостоверены закладной, орган, который осуществляет государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, должен оставлять в своем архиве также копию закладной с приложениями. Регистрация права ипотеки осуществляется в течение одного месяца, который требуется для регистрации документов и предоставлении их в орган, который производит государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, через совершение регистрационной записи об ипотеке в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Государственная регистрация ипотеки также может быть отлажена не более чем на один месяц в тех случаях, когда при непредставлении в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, какого - ни будь документа, для проведения государственной регистрации; в случае несоответствия ипотечного договора, закладной и приложенных к ним документов требованиям, предусмотренных законодательством РФ; требуется проверка подлинности представленных документов.[36]

Принимая решение об отложении проведения государственной регистрации ипотеки, орган, проводящий государственную регистрацию прав, должен запрашивать нужные документы, а также требовать устранения выявленных несоответствий. В случае невыполнения требований данного органа в определенный им срок, в государственной регистрации ипотеки может быть отказано. В соответствии с положениями закона «Об ипотеке», получение мотивированного отказа в государственной регистрации ипотеки, он должен быть направлен залогодателю в течение срока, который устанавливается для ее регистрации (ст. 21 Закона «Об ипотеке»)[37]. В случае

[36] Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 03.04.2018) «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства РФ. - 20.07.2015. - № 29 (часть I). - ст. 4344.

[37] Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ (ред. от 03.04.2020) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // Собрание законодательства РФ. - 20.07.1998. - № 29.

судебного спора по поводу права на имущество, которое является предметом ипотеки, или обращения на него взыскания, то государственная регистрация ипотеки может быть отложена до разрешения спора судом. Закон «Об ипотеке» четко регулирует все вопросы по внесению изменений, дополнений в регистрационную запись об ипотеке. Имеющиеся изменения, дополнения вносятся на основании соглашения между залогодателем и залогодержателем об изменении и дополнении условий ипотечного договора, такое соглашение в обязательном порядке должно быть заверено нотариусом, при этом изменения и дополнения регистрационной записи об ипотеке не допустимы, в том случае, если права залогодателя удостоверены закладной. Исключение может составлять случай, если происходит изменение размера обеспечения, при этом размер требований, которые возникли из кредитного или другого договора и обеспечены по ипотечному договору, то может произойти увеличение или уменьшение в сравнении с тем, чем ипотечный договор обеспечивался ранее. При таких ситуациях, изменение (дополнение) регистрационной записи может быть разрешено даже если права залогодержателя были удостоверены закладной. За проведение государственной регистрации ипотечного договора, самой ипотеки как обременения прав на недвижимое имущество, включая внесение определенных записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, выдачу документов о государственной регистрации, государственная пошлина должна уплачиваться только один раз за все указанные действия. Размеры государственной пошлины устанавливаются Налоговым Кодексом РФ. Государственная регистрация ипотеки относится к публичной. При этом любое лицо имеет право на получение в органе, который проводит государственную регистрацию прав, сведения о том, есть ли регистрационная запись об ипотеке определенного имущества, а также заверенную выписку из регистрационной записи об ипотеке. Копия закладной, которая находится в

архиве органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, не относится к документам публичного характера.

Ипотека относится к наиболее эффективному инструменту по решению ряда экономических и социальных проблем, которые отмечаются в нашей стране. Если учитывать довольно широкое распространение правового института ипотеки, она по - прежнему имеет большое количество проблем, это отмечается не только в экономическом аспекте, но и в правовом регулировании.[38] Следовательно, решение уже существующих проблем ипотеки только с экономической точки зрения не является нецелесообразным, потому что максимальная эффективность в этом направлении может быть достигнута только путем четкого правового регулирования указанного правового института. Наибольший интерес к этой проблемы обусловлен новизной самого института ипотеки для правоотношений, которые возникают в РФ, а также в сфере развития предпринимательства, но при этом остаются не решенные различные вопросы, т.к. возникают теоретические и практические трудности при реализации прав, потому что все это вытекает из самого залога. Институт ипотеки - это составная часть каждой развитой системы частного права. При этом основная роль ипотеки возрастает в том случае, если состояние экономики считается неудовлетворительным.

В настоящее время ипотечная система продумана более эффективно, потому что она способствует стабилизации своего положения. Ипотека в настоящее время является одной из основных задач по жилищной политике. Ипотека пользуется наибольшим спросом, т.к. с помощью нее появляется возможность получить жилье на первоначальном этапе. При рассмотрении экономического развития страны, ипотека дает большой толчок для развития кредитной системы. При этом все равно имеются различные пробелы в ипотечном законодательстве, т.к. в практической деятельности наиболее

[38] Пономарева, Е. С. Правовое регулирование ипотеки // Молодой ученый. — 2017. — №44. — С. 135.

часто возникают проблемы у правопринимателя. При разрешение этих проблем необходимо решить возникающие пробелы в законодательстве, поэтому нужно разработать такую систему ипотеки, которая сможет привести к совершенствованию ипотечного законодательства, а также ее применения на практике. Изучение проблем правового регулирования ипотеки становится актуальным в настоящее время. Также есть еще одна проблема правового регулирования ипотеки, это сложность погашения ипотечного долга путем взыскания на жилье и приобретение гражданином за счет средств ипотечного кредита, если он является единственным пригодным для постоянного проживания должника и совместно проживающих с ним членов семьи помещением. Сложность процедуры взыскания самого долга состоит в том, что у должника отсутствуют финансовые средства, достаточные для погашения ипотечного долга, и другое имущество, на которое может быть обращено взыскание. Имеющиеся отдельные нормы российского законодательства, которые в определенной мере являются средством правового обеспечения ипотечного кредитования-таки остаются не совершенными.

Экспертами в настоящее время утверждается следующее: ипотека в России также остается актуальной для населения страны. В следствии сложной экономической обстановке в стране, банки, как кредитные учреждения вынуждены проводить финансирование заемщиков из имеющихся текущих депозитов, при этом они значительно рискуют, проводя такую политику в кредитовании. Можно отметить два из основных довода в пользу данного положения: это отсутствие развитости рынка, значительно высокий спрос на жилье в стране. Самый первый аргумент строится на проведении сопоставления доли по ипотеке в западных странах, там ее ВВП составляет около 50 - 60%, в России этот процент находится на уровне 2 % от ВВП. Это совершенно небольшой процент, который смог бы повлиять на сложившуюся экономическую ситуацию. Основная часть ипотечных кредитов была выдана населению до наступления экономического кризиса в

стране, тогда требования к заемщикам были совершенно другие, первоначальный взнос на ипотеку составлял всего 30% от сумы ипотечного кредита, при этом требовалось подтверждение официального дохода и многое другое. Ипотечные кредиты в тот период выдавались только по таким условиям. Если будем рассматривать совершенно другой аргумент, то именно в нем четко прослеживается довольно высокий и стабильный спрос. Согласно проведенным исследованиям, была выявлена определенная тенденция, что 60% населения нашей страны остро нуждаются в улучшении своих жилищных условий, при этом только 15% хотели бы взять ипотечный кредит, но они не имеют такой возможности. Аналитики ряда крупнейших банков России, а также ипотечные брокеры утверждают, что перспективы для развития ипотеки в России существуют, она при этом напрямую взаимосвязана с развитием сценария мирового кризиса. Деловая активность кредитных организаций, самих заемщиков дает определенные возможности к возврату в то прежнее состояние, но это произойдет в том случае, если не станет кризисных явлений в стране. [39]Наибольшее число экономических экспертов говорят, о том, что новейший виток в отечественном кредитовании стоит ожидать не сразу, а в течение длительного времени.

Это, прежде всего, связано с кредитными возможностями различных банков, а также наличие определенного доверия к ним со стороны заемщиков и кредиторов к существующей экономической ситуации. Определяющее значение для возрождения ипотеки носит годовой уровень инфляции и материальное благополучие населения. [40]Различные эксперты уверены, в том, что кризис сыграет в становлении ипотеки решающую роль, заставив банки отказаться от неэффективных схем работы с покупателями и вынудив их при этом снизить цены на предоставляемое жилье, все это будет способствовать к увеличению самих покупателей в сегменте эконом-класса. Постепенно будут

[39] Абрамова, О.М. Вопросы доступности жилья для граждан России и пути их решения Микроэкономика/ О. М. Абрамова. – 2016. – № 4. – С. 77.

[40] Кияшко Д.В. Концепции развития ипотечных правоотношений в современном российском государстве // Наука Парк. - 2013.- № 6 (16). – С. 25.

сокращаться программы, где не предусмотрено внесение первого взноса. Уменьшится доля долгосрочных погашений ипотечных кредитов. Многие западные эксперты предрекают второй виток ипотечного кризиса. Новый перелом вызван мерами, которые были предприняты правительствами многих стран по преодолению проявлений кризиса. Государственная поддержка частных банков лишь «создала видимость стабильности». Однако усиление государственного регулирования может спровоцировать волну ипотечного кризиса и привести в итоге к обвалу рынков. По данным Банка России, в этом году доля ипотеки в розничном портфеле банков российских впервые несколько сократилась. В контексте всех свежих новостей, можно предположить, что эта тенденция продолжится. Для этого есть как минимум две причины такого развития: сложности с последующим рефинансированием ипотечных портфелей и ипотека - это долгосрочные ресурсы, дефицит которых сейчас остро ощущается на рынке. Кроме того, не следует забывать и о реструктуризации работы АИЖК с региональными операторами и усилении контроля над качеством своего портфеля. Это приводит к сокращению объемов выдачи по каналам АИЖК. Мировой финансовый кризис затормозил развитие ипотеки в России, вернув его практически на исходные позиции.

III. НОВОВВЕДЕНИЯ В ПРАВОВОМ РЕГУЛИРОВАНИИ ИПОТЕКИ. ПРОБЛЕМЫ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ ПО ВОПРОСАМ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ.

III.I Особенности изменений законодательства по ипотечному кредитованию в 2020 году

Режим самоизоляции нанес существенный удар по бюджету многих россиян**.** Одни на время остались без работы, а зарплата других существенно стала ниже. В связи с этим в России Правительство дает возможность получить отсрочку в выплате кредита заемщикам, чье финансовое положение значительно ухудшилось во время эпидемии коронавируса. Новый закон позволяет им до 30 сентября 2020 года обратиться в банк и получить «ипотечные каникулы». Максимальный срок, на который их освободят от платежей по кредиту, составляет 6 месяцев. Речь идет о периоде, в течение которого заемщик может уменьшить или вовсе прекратить выплаты банку на срок до 6 месяцев. Разумеется, это происходит не в одностороннем порядке, а с согласия банка. Ипотечные каникулы регулируются ст. 6.1-1 Федерального закона от 21.12.2013 № 353-ФЗ - «О потребительском кредите

(займе)», изменения внесены Федеральным законом № 76-ФЗ от 01.05.2019 законом[41].

Это не частная инициатива банков, а законодательно закрепленные меры, поэтому кредитная организация обязана предоставить заемщику временную отсрочку по требованию. Но банк, конечно, будет уточнять и проверять, на каком основании предоставлять каникулы. Условия, при которых можно претендовать на получение ипотечных каникул:

- установлен максимальный размер кредита, при котором можно получить «ипотечные каникулы». Для Москвы составляет 4,5 миллиона рублей, для Московской области, Санкт-Петербурга, регионов, которые входят в Дальневосточный федеральный округ, - 3 миллиона рублей, а для остальных субъектов Российской Федерации - 2 миллиона рублей"[42].

- стало известно, как банк будет устанавливать, что финансовое положение заемщика действительно значительно ухудшилось, поэтому ему нужно дать временное послабление при выплате ипотеки.

В законе сказано, что заемщик имеет право на «ипотечные каникулы», если его доход уменьшился на 30% и более по сравнению со среднемесячным доходом, полученным им в 2019 году.

Обстановка предоставления «ипотечных каникул», установленные в постановлении правительства, значительно сокращают круг получателей поддержки. Если до этого часть зарплаты заемщик получал неофициально, а с началом эпидемии именно этой суммы лишился, он не сможет доказать снижение дохода и не подойдет под требования банка для «ипотечных каникул».

По оценке Объединенного кредитного бюро, доля действующих ипотечных кредитов, попадающих под условия кредитных каникул, возросла

---

[41] Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ (ред. от 03.04.2020) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // Собрание законодательства РФ. - 20.07.1998. - № 29.

[42] Федеральный закон от 03.04.2020 N 106-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)" и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части особенностей изменения условий кредитного договора, договора займа".

в результате повышения лимитов с 49% до 73%. Особенно значительно эта доля увеличилась для Москвы (с 10 до 68%), Московской области (с 17 до 64%), Санкт-Петербурга (с 22 до 70%), регионов Дальнего Востока (с 31 до 80%).

Что касается второго обязательного требования при получении так называемых «каникул» – суммы кредита не должна превышать 1,5 млн рублей, — то она отсекает значительное число заемщиков, недавно получивших ипотеку.

При помощи нового закона поддержат только наиболее малообеспеченных клиентов, в результате эпидемии оказавшихся неспособными вносить сравнительно небольшие платежи по ипотеке. При сумме кредита в 2 млн рублей и процентной ставке по ипотеке в 9,5% платеж по такому кредиту сейчас составляет 15,7 тыс. рублей. Тем заемщикам, у которых суммы кредита больше, чем 2 млн рублей, остается воспользоваться законом об «ипотечных каникулах», принятым в прошлом году. Данный закон распространяется на всех заемщиков, а не только на тех, кто лишился доходов во время эпидемии коронавируса. И здесь максимальная сумма кредита, с которой можно получить отсрочку в банке, составляет уже 15 млн рублей. Однако нужно учесть, что количество одобренных банками заявлений и в этом случае невелико.

Что дают эти каникулы?

В период каникул банк не имеет права:

- начислять пени;
- просить о досрочных выплатах и расторжении договора;
- обращаться с требованием о взыскании к поручителям;
- обращать взыскание на имущество в залоге.

Как получить «ипотечные каникулы» по новому закону?

В банк, выдавший кредит, нужно подать документы, подтверждающие снижение дохода или то, что заемщик заболел и оказался временно нетрудоспособен. Таким документом может быть:

- трудовая книжка с записью об увольнении;
- справка по форме 2-НДФЛ с места работы.

Список документов может отличаться в зависимости от банка, поэтому перечень, который нужен вам, вы сможете найти на сайте своего банка.

Например, в число подтверждающих документов у банка «ВТБ» входит больничный лист и загранпаспорт со штампом о пересечении российской границы. Закон предполагает достаточно простую процедуру подачи документов. Для того чтобы подать заявку на «каникулы», заемщику не нужно приходить в банк. Достаточно позвонить или отправить заявку онлайн.

Так как во время действия режима самоизоляции клиенту банка сложно собрать все необходимые документы, их не нужно предоставлять сразу. Закон дает заемщику право предоставить их в следующие 90 дней после обращения в банк. При этом банк обязан принять решение по заявке клиента в течение 5 дней после ее подачи.

Однако если в установленные 90 дней заемщик своих обязательств не выполнит и все документы в банк не предоставит, уже начатые «кредитные каникулы» банк отменяет. С этого момента те платежи, что заемщик не вносил по кредиту 90 дней, считаются просрочкой, клиенту начисляются штрафы и пени, информация об этом отражается в кредитной истории.

В России официально стартовала новая государственная программа льготной ипотеки на новостройки со ставкой до 6,5%. Получить жилищный кредит по льготной ставке можно с 17 апреля по 1 ноября 2020 г. в одном из банков – участников программы. К ней подключились уже не менее десятка крупных банков, включая лидеров рынка – Сбербанк и ВТБ.

Разницу между 6,5%, которые будут платить заемщики, и рыночной ставкой банкам возместит государство. Власти так уже делали — в 2015–2016 годах, когда после повышения ключевой ставки ЦБ до 17% и последовавшего роста ипотечных ставок предложили льготную ипотеку под примерно 12%.

Приобрести любое жилье по госпрограмме не получится. Во-первых, правительство ограничило сумму кредита: для Москвы, Санкт-Петербурга, Московской и Ленинградской областей он не может превышать 8 млн руб., для остальных регионов – 3 млн руб. Ограничений по площади или стоимости самой недвижимости в программе нет. Покупатель должен внести первоначальный взнос не менее 20% от стоимости жилья. Если заемщику не хватает собственных накоплений на взнос, его можно оплатить материнским капиталом, а также средствами из региональных, местных бюджетов, если они полагаются заемщику, или деньгами работодателя. Во-вторых, по льготной ипотеке заемщик может купить жилье лишь у юридического лица на первичном рынке – в строящемся или сданном в эксплуатацию многоквартирном доме или доме блокированной застройки. По Градостроительному кодексу последние – это жилые дома не выше трех этажей, состоящие максимум из 10 блоков, каждый из которых предназначен для проживания одной семьи.[43]

Данная программа создана чтобы поддержать россиян, которые хотят улучшить жилищные условия, и строительную отрасль, которая столкнулась с падающим спросом на жилье и оттоком денег граждан из-за спада в экономике и распространения нового коронавируса. Так, по словам генерального директора компании "ПИК" Сергея Гордеева, на долю ипотечных покупателей в настоящий момент приходится больше 75% всех продаж отечественных застройщиков.

Всего, по предварительным подсчетам, на реализацию программы власти потратят 6 млрд рублей. А выдано на льготных условиях будет 250–300 тыс. ипотечных кредитов, оценили в ДОМ.РФ. Это должно создать дополнительный спрос на около 15 млн кв. метров жилья и принести в отрасль около 1 трлн рублей. (См. таблицу 2)

[43] Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190– ФЗ (ред. от 24.04.2020). ― [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс». - Дата обращения: 02.05.2020.

Конечную ставку ипотеки для клиента устанавливает банк, но она не может превышать 6,5% годовых при условии комплексного ипотечного страхования и останется неизменной весь срок кредитования. Недополученные банком проценты (до ключевой ставки +3% годовых) будет субсидировать государство из федерального бюджета. Заемщик не обязан страховать свою жизнь и здоровье. Но без страховки банк имеет право повысить ипотечную ставку, сделав ее выше на 1% к установленному кредитным договором значению. То же касается отказа от страхования самой недвижимости после ее регистрации.[44]

Такая ипотека доступна лишь гражданам России, а если кредитуются созаемщики, то оба должны иметь российский паспорт. Других ограничений (как-то: возраст, наличие официального дохода, иного жилья в собственности, детей, принадлежности к определенным категориям, например к малоимущим, или участие в других программах субсидирования ипотеки) программа не устанавливает.

Чтобы банки были заинтересованы выдавать кредиты по ставке ниже рыночной, а для клиента она сохранялась неизменной в течение всего срока кредита, государство будет ее субсидировать. То есть погасит разницу между рыночной стоимостью кредита (ключевая ставка на первый день субсидируемого месяца плюс 3% годовых; с понедельника – 8,5%) и 6,5%. Выдавать кредиты по ставке существенно ниже 6,5% банкам невыгодно: дополнительного субсидирования в этом случае не будет. Если ставка в договоре ипотеки окажется выше 6,5%[45] (например, клиент не платит за страховку), то субсидию посчитают по фактической ставке для заемщика.

---

[44] Федеральный закон от 03.04.2020 N 106-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)" и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части особенностей изменения условий кредитного договора, договора займа". — [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс». - Дата обращения: 02.05.2020.

[45] Федеральный закон от 03.04.2020 N 106-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)" и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части особенностей изменения условий кредитного договора, договора займа" [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс». - Дата обращения: 02.05.2020.

Оператором госпрограммы является госкомпания Дом.РФ. Именно она будет ежемесячно распределять средства федерального бюджета между банками и ипотечными агентами, если те приобретают права требования по льготной ипотеке.

Так же сейчас в стране действует несколько льготных ипотечных программ с господдержкой:

- семейная;
- дальневосточная;
- сельская;
- на строительство деревянного дома.

III.II Проблемы правоприменительной практики по вопросам ипотеки.

В настоящем обзоре рассмотрена судебная практика, связанная со спорами, которые возникают при ипотечном кредитовании. Договор ипотеки является акцессорным договором и заключается в обеспечение исполнения обязательств по основному договору, в т.ч. и кредитному.

Президиум Верховного суда России в новом обзоре судебной практики указал, что пострадавшие от экономических последствий пандемии коронавируса заемщики по ипотеке могут дважды воспользоваться каникулами на выплаты по кредиту.

Во-первых, они могут получить льготный период на срок до 6 месяцев на основании закона от 3 апреля 2020 г. № 106-ФЗ, который дал право должникам на кредитные каникулы[46]. Для этого надо обратиться с соответствующим заявлением к кредитору не позднее 30 сентября 2020 года. Размер кредита должен не превышать максимальный размер, установленный для таких случаев правительством РФ, а доход заемщика должен сократиться

[46] Федеральный закон от 03.04.2020 N 106-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)" и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части особенностей изменения условий кредитного договора, договора займа". — [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс». - Дата обращения: 02.05.2020.

более чем на 30 процентов по сравнению со среднемесячным доходом за 2019 год. Как пояснил Верховный суд, "условие предоставления льготного периода в виде снижения дохода более чем на 30 процентов предполагается, пока не доказано иное". Иными словами, изначально должнику достаточно заявления, никаких подтверждающих бумаг приносить не надо.

Однако, продолжает Верховный суд, кредитор вправе запросить у заемщика подтверждающие это условие документы. То есть, если у банкиров возникли сомнения, они могут поинтересоваться. Кроме того, банкиры вправе самостоятельно запросить информацию в различных органах и проверить, действительно ли у должника снизились доходы.

Во-вторых, заемщик ипотеки на единственное жилье может обратиться к кредитору о предоставлении льготного периода и на основании статьи 6.1-1 закона от 21 декабря 2013 года "О потребительском кредите (займе)" как попавший в трудную жизненную ситуацию. Основаниями могут быть в том числе снижение среднемесячного дохода должника за предшествующие обращению 2 месяца более чем на 30 процентов по сравнению со средним доходом за предыдущие 12 месяцев или регистрация в качестве безработного для поиска работы. В этом случае кредитор также вправе предоставить льготный период на срок до 6 месяцев.

Оба льготных периода "при наличии соответствующих условий могут быть предоставлены одному и тому же заемщику в любой последовательности, однако не могут быть установлены одновременно", говорится в обзоре Верховного суда. Кроме того, вне зависимости от наличия или отсутствия оснований для предоставления льготного периода и от того, воспользовался ли заемщик своим правом на изменение условий кредитного договора, "заемщик может быть освобожден от ответственности на основании статьи 401 Гражданского кодекса РФ[47] за неисполнение или

[47] Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 18.07.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2019г.) [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс». - Дата обращения: 2.05.2020.

ненадлежащее исполнение обязательства, если нарушение обязательства произошло не по его вине, в том числе если исполнение оказалось невозможным вследствие чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, в том числе связанных с установленными ограничительными мерами (например, если заемщик не мог воспользоваться системой онлайн-платежей, а также не мог совершать платежи обычным способом)", - пояснил Верховный суд.

Кроме того, обзор поясняет, как платить по кредитам и займам в условиях нерабочих дней, объявленных для борьбы с распространением коронавируса. Претендовать на кредитные каникулы могут не только ипотечники, но и должники по другим потребительским кредитам. Важен также процедурный вопрос: когда именно человек должен внести взнос, если дата выплаты падает на нерабочий день.

Как сказано в обзоре, если последний день срока исполнения заемщиком кредитной организации обязательства приходится на период с 30 марта по 3 апреля, днем окончания срока считается ближайший следующий за ним рабочий день. А перенос срока исполнения обязательства на ближайший следующий за рассматриваемым периодом рабочий день не может рассматриваться как нарушение сроков исполнения обязательств и, соответственно, не свидетельствует о возникновении просроченных платежей. Таким образом и пени начисляться не должны.

В то же время установление режима нерабочих дней с 4 апреля по 30 апреля включительно не распространяется на организации, предоставляющие финансовые услуги в части неотложных функций, в первую очередь, услуги по расчетам и платежам.

В связи с этим Банк России исходит из того, что обязательства по финансовым сделкам, срок исполнения которых приходится на нерабочие дни, должны исполняться должниками в срок, предусмотренный договором, а кредиторы, действуя добросовестно, будут учитывать фактические возможности должника по исполнению соответствующего обязательства,

наличие или отсутствие в его распоряжении возможности дистанционного обслуживания, а при отсутствии такой возможности - также режим ограничительных мер, которые применяются в соответствующем субъекте Российской Федерации и могут повлиять на возможность клиента посетить офис финансовой организации для своевременного совершения операций.

Иными словами, формально сроки выплат не сдвигаются. Однако банки должны учитывать введенный режим ограничений и входить в положение должников. Если внести платеж в срок помешали какие-то объективные причины, то начислять пени не надо.

Договор ипотеки считается заключенным при достижении сторонами соглашения по всем существенным условиям договора ипотеки, указанным в частности в ст.9 Закона Об ипотеке. Если какое-либо условие не будет содержаться в договоре ипотеки, то такой договор будет считаться незаключенным, даже при условии прохождения государственной регистрации. Как правило, распространены две ошибки: не содержится указание на оценку предмета ипотеки, а также отражается неполная информация о существе, размере и сроке исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой. В кредитных правоотношениях практически не встречаются случаи, когда в договоре ипотеки стороны не указывают на существо обязательства, а вот по срокам, размерам обязательства встречаются просчеты. Так, изменение основного обязательства путем заключения дополнительных соглашений к кредитному договору, обязательно должно сопровождаться изменением договора ипотеки (например, путем заключения дополнительных соглашений) с указанием на существо, размер, сроки измененного основного обязательства. В противном случае договор ипотеки может быть признан незаключенным.

Однако, случаи признания договора ипотеки незаключенным при кредитовании встречают значительно реже, чем в иных случаях, так как банки более внимательны к вопросам заключения и соответствия

содержания договора ипотеки формальным требованиям. Значительно чаще договоры ипотеки при кредитовании признаются недействительными.

Договор ипотеки как акцессорный договор признается недействительным в случае признания основного договора недействительным, т.к. ипотека является способом обеспечения исполнения основного обязательства, а с прекращением основного обязательства прекращается и ипотека. Кредитный договор может быть признан недействительным по любым основаниям, но наиболее распространенные это нарушение порядка заключения и одобрения крупных сделок, заключение сделки заинтересованными лицами.

Нарушение порядка одобрения сделки по заключению договора, заключение договора заинтересованными лицами также является и наиболее встречающимся основанием для признания недействительным договора ипотеки. Так, например, нарушение порядка извещения акционеров о проведении внеочередного общего собрания послужило основанием для признания собрания недействительным, что повлекло признание недействительным договора ипотеки. Суды исходят из того, что, если акционер не был надлежащим образом извещен о проведении общего собрания, то нарушаются его права, т.к. заключение договора ипотеки потенциально может повлечь обращение взыскания на имущество акционерного общества, снижение стоимости акций и имущественные потери акционера, который при своевременно извещении мог бы принять меры для минимизации возможных потерь. При одобрении сделки акционерами в голосовании не допускается участие заинтересованных лиц. Например, договор ипотеки был признан недействительным так как при голосовании участвовал акционер - должник по кредитному договору, в обеспечении которого обществом заключался с банком договор ипотеки.

Все вышесказанное справедливо и для случаев одобрения сделки в ООО: участники общества, не извещенные должным образом, имеют право оспорить договор ипотеки. Анализ судебной практики показывает, что

обычно протоколы внеочередных собраний участников ООО фальсифицируются, подписи за отсутствующих участников подделываются другими лицами. Такие действия могут повлечь за собой признание договора ипотеки недействительными. Также недействительным договор признается при совершении сделки заинтересованным лицом, особенно когда участник ООО и заемщик являются одним и тем же лицом, или родственниками.

При спорах с физическими лицами случаев признания договора ипотеки недействительным на основании нарушения порядка одобрения сделки значительно меньше. В основном недействительными признаются договоры при залоге имущества, находящегося в общей (совместной) собственности супругов, в т.ч. бывших. Потенциальным залогодержателям необходимо внимательно проверять статус имущества, особенно в случаях развода между супругами, недостаточно проверить на кого из бывших супругов зарегистрировано право собственности, но и является ли данное имущество совместно нажитым (как приобреталось в собственность и на какие средства), а если является, то производился ли раздел совместно нажитого имущества после развода. В противном случае может потребоваться согласие другого сособственника-супруга на залог имущества. Например, договор ипотеки здания был признан недействительным так как после развода раздел совместно нажитого имущества не производился и требовалось согласие бывшего супруга на передачу имущества в залог.

Важно: договор ипотеки признается в обозначенных выше случаях недействительным только при недобросовестности залогодержателя. Банк должен провести тщательную проверку чистоты одобрения сделки, соответствия предоставленных документов формальным требованиям, оценить состав голосовавших за одобрение сделки участников (акционеров), наличие заинтересованности в сделке; режим собственности на передаваемое в ипотеку имущество. Так, например, Банк не обратил

внимание, что в голосовании принимал участие акционер, который является выгодоприобретателем по договору ипотеки как заемщик по кредитному договору, в обеспечении которого заключен договор ипотеки. Такое поведение было признано недобросовестным. В другом случае хотя и имело место нарушение порядка одобрения сделки - один из участников ООО не был уведомлен о собрании, не участвовал в одобрении, а протокол собрания с его подписью были сфальсифицированы - банк был признан добросовестным залогодержателем, так как не мог знать о факте фальсификации, исходил из опыта делового общения с ООО, залогодатель предоставил протокол собрания участников с проставленной на документе подлинной печатью ООО.

Совершение сделки заинтересованными лицами или лицом с превышением полномочий также влечет за собой признание договора ипотеки недействительным. Выше уже упоминались случаи, когда сделка совершалась и одобрялась заинтересованными лицами - когда должник и займодавец или его исполнительный орган (участник, акционер) совпадают в одном лице или являются родственниками; но не менее распространены и случаи, когда сделка совершается доверительным управляющим, представителем по доверенности с превышением полномочий, когда в доверенности не содержится указание на возможность совершения такого рода сделок, или когда доверительный управляющий или представитель является выгодоприобретателем по договору ипотеки (так, например, заключение договора ипотеки представителем в обеспечение кредитного договора, по которому он выступал заемщиком, было признано как совершение сделки заинтересованным лицом с нарушением требований закона о представительстве).

Договор ипотеки признается недействительным, если заключен с целью (пусть даже не осознанной, не явной) причинения ущерба другим кредиторам лица, признанного банкротом, или имеющими явные признаки несостоятельности. Так, например, договор ипотеки между должником и

банком был признан недействительным, так как был заключен в обеспечение всех ранее заключенных между сторонами кредитных договоров с целью первоочередного удовлетворения требований банка-залогодержателя в обход других кредиторов, причем такое удовлетворение требований сделало бы невозможным возмещение задолженности перед другими кредиторами.

Нарушение баланса интересов других кредиторов, уменьшение конкурсной массы должника является наиболее частым основанием для признания договора ипотеки недействительным. Причем необязательно, чтобы договор ипотеки был заключен именно с должником в качестве залогодателя. Нередко предмет ипотеки приобретается по договору купли-продажи на явно невыгодных для продавца-должника условиях, и договор купли-продажи признается недействительным, а, следовательно, признают недействительным и договор ипотеки в связи с утратой залогодателем права собственности. Стоит отметить, что в случае добросовестности залогодержателя обременение имущества сохраняется, но суды редко признают залогодержателя добросовестным, особенно в делах о несостоятельности (банкротстве) в указанных выше обстоятельства совершения сделки купли-продажи. Так, например, суд отказал в признании банка добросовестным залогодержателем, т.к. банк, полагаясь на истечение сроков исковой давности по сделке купли-продажи не произвел проверку сделки и не выявил порок сделки в виде явно заниженной продажной цены имущества. В другом случае, также банк не был признан добросовестным залогодержателем, т.к. приобретение залогодателем предмета ипотеки у должника-продавца было осуществлено по цене в несколько раз ниже реальной, рыночной, и банк должен был знать об этом.

То есть одним из главных оснований для признания сделки недействительным будет являться причинение вреда имущественным правам кредиторов, при этом должно быть установлено одновременно три обстоятельства: цель сделки причинить вред имущественным правам

кредиторов (пусть и не явно), такой вред причинен, другая сторона сделки знала или должна быть знать об указанной цели к моменту совершения сделки (п.5 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.12.2010 N 63 "О некоторых вопросах, связанных с применением главы III.1 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)")[48].

Потенциальному залогодержателю необходимо внимательно и ответственно подходить к оценке правовых рисков заключения сделки по передачи имущества в залог (ипотеку); стоит проверять не только формальное соответствие сделки требованиям закона, но и насколько данная сделка соответствует интересам залогодателя, каково его имущественное состояние. Так, договор ипотеки был признан недействительным на том основании, что сделка явно невыгодная залогодателю, т.к. в случае обращения взыскания на предмет ипотеки деятельность залогодателя будет невозможна (парализована), а исполнение им обязательств по основному обязательству, в обеспечение которого заключен договор ипотеки, сомнительно в силу явной неплатежеспособности. Банк при этом как залогодержатель должен был знать о признаках неплатежеспособности и о невыгодности сделки для залогодателя.

Признание договора ипотеки недействительным служит основанием для снятия обременения с имущества в залоге, погашения регистрационной записи в ЕГРП об ипотеке. Основанием для погашения регистрационной записи в этом случае служит решение суда о признании сделки недействительной и применении последствий недействительности сделки. Важно: само по себе признание договора ипотеки недействительным не влечет за собой снятие обременения с имущества и погашение регистрационной записи, т.к. в решение суда должно содержаться указание о применении последствий недействительности сделки; допускается

[48] Постановление Пленума ВАС РФ от 23.12.2010 N 63 (ред. от 30.07.2013) "О некоторых вопросах, связанных с применением главы III.1 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)": — [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс». - Дата обращения: 02.05.2020.

обращение с иском о снятии обременения с имущества, погашении регистрационной записи как самостоятельный способ защиты нарушенного права (п.52 Постановление Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав")[49]. В случае применения последствий недействительности сделки в виде снятия обременения с имущества обращение взыскания на предмет ипотеки становится невозможным.[50]

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Ипотека, которая является универсальным средством по обеспечению обязательств, дет возможность собственнику недвижимости, получить на нее ипотеку. А также получить кредит в том размере, который будет соответствовать всей или только части стоимости данной недвижимости. Кредитор также получает право, в случае невыполнения должником взятых на себя обязательств, получить денежные средства за счет заложенного имущества. Привлекательность залога на недвижимое имущество состоит в том, что при помощи него возникает возможность для принудительного взыскания. Отличие применения неустойки, поручительства, а также гарантии, ипотека предполагает заранее подготовленного к взысканию

[49] Постановление Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 (ред. от 23.06.2015) "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав": — [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс». - Дата обращения: 02.05.2020.

[50] Обзора практики рассмотрения арбитражными судами споров, связанных с договором об ипотеке [Текст]: [Информационное Письмо Президиума ВАС РФ № 90, от 28.01.2005 г.] // Вестник ВАС РФ. – 2005. – № 4. – С. 35.

имущества. В настоящее время особую актуальность ипотека приобретает в условиях нестабильной экономики, когда нет четкого доверия участников рынка друг к другу. В таких случаях, ипотека может стать гарантом по надежности капиталовложений. Зарубежный опыт показывает, что ипотека может служить одновременно для решения проблем как социальных, так и экономических, следовательно, введение в России соответствующего и нормально функционирующего механизма станет способствовать социально - экономической стабилизации. Развитие института ипотеки в России, не только в юридическом аспекте, но и в экономическом идет довольно противоречиво. Это обуславливается тем, что в практической деятельности, когда заключается ипотечный договор, залогодержатель несет значительные правовые риски, т.к. любой договор ипотеки может на любом этапе его заключения оспорен, признан недействительным или недействительной сделкой, незаключенным договором, при этом ипотека станет считаться прекращенной. Заключить ипотечный договор без определенных рисков, даже с минимальными рисками, не представляется возможным. При этом также возникает значительное число вопросов и в самом процессе исполнения сторонами ипотечного договора- при осуществлении страхования предмета ипотеки или контроле за его сохранностью.

Ипотека относится к подвиду залога, он характеризуется отсутствием передачи заложенного имущества залогодержателю. Суть ипотеки заключается в залоге недвижимого имущества для того, чтобы можно было обеспечить денежное требование кредитора - залогодержателя к залогодателю. В Российской Федерации сам порядок предоставления ипотеки регламентируется нормативно - правовыми актами. К таким актам относится Федеральный закон «Об ипотеке» (залоге недвижимости), Гражданский кодекс РФ и другие нормативные акты. Ипотекой может быть признан залог любого недвижимого имущества: земельных участков, жилых помещений, предприятий и др. Если возникнет неисполнение должником своих кредитных обязательств по ипотеке, по ипотечному договору, то

залогодержатель имеет полное право на получение определенных денежных средств из стоимости заложенного имущества, при этом произведя его реализацию. В таких случаях залогодержатель может иметь определенное преимущество перед другими кредиторами. Следовательно, залог на недвижимое имущество является способом по обеспечению исполнения обязательств. В таких случаях залог становится наиболее привлекательным для кредиторов, т.к. это способ по обеспечению обязательств, в сравнении с другими способами, к которым относятся: неустойка, задаток, поручительство. Это обуславливается тем, что при помощи залогового имущества значительно проще осуществить принудительное взыскание. В настоящее время, ипотека начинает приобретать особое значение, потому что она дает возможность определенным категориям граждан улучшить свои жилищные условия, а также происходит развитие банковской системы в стране в целом. Анализ существующих основных проблем, с которыми сталкивается банковская сфера при ипотечном кредитовании, доказывает, что первоочередной проблемой является отсутствие долгосрочных и дешевых источников финансирования кредитов, которые бы смогли обеспечить возможность выдачи ипотечных кредитов для населения в больших масштабах. Происходящие в гражданском законодательстве преобразования, безусловно, приводят к более качественному правовому регулированию залоговых отношений. Разнообразная судебная практика восполняет законодательные пробелы, не охваченные доктринальными исследованиями. Тем не менее, современное ипотечное право продолжает нуждаться в теоретическом и практическом осмыслении не только таких, до недавнего времени широко не обсуждаемых, вопросов, как его правовая природа, но и более частных его положений, в том числе отраженных в работе. Все это свидетельствует в пользу того, что ипотечное право требует более глубокого доктринального внимания к себе, наличие которого будет способствовать его развитию и совершенствованию.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

Нормативно - правовые акты

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 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ. - 04.08.2014. - № 31, ст. 43981.2.

2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190– ФЗ (ред. от 24.04.2020): ─ [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс». - Дата обращения: 02.05.2020.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 18.07.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2019г.): ─ [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс». - Дата обращения: 02.05.2020.
4. Трудовой кодекс Российской Федерации от 30.12.2001 № 197–ФЗ (ред. от 24.04.2020): ─ [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс». - Дата обращения: 02.05.2020.
5. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 24.04.2020): ─ [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс». - Дата обращения: 02.05.2020.
6. Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 18.03.2020): ─ [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс». - Дата обращения: 02.05.2020.
7. Федеральный закон от 03.04.2020 N 106-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)" и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части особенностей изменения условий кредитного договора, договора займа": ─ [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс». - Дата обращения: 02.05.2020.
8. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 03.04.2018) «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства РФ. - 20.07.2015. - № 29 (часть I). - ст. 4344.
9. Федеральный Закон от 20.08.2004 № 117-ФЗ (ред. от 27.12.2019) "О накопительно - ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих": ─ [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс». - Дата обращения: 2.05.2020.

10. Федеральный закон от 22.08.2004 N 122-ФЗ (ред. от 03.08.2018) " О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых законодательных актов Российской Федерации в связи с принятием федеральных законов "О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон "Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации" и "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации": ─ [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс». - Дата обращения: 02.05.2020.
11. Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ (ред. от 31.12.2017) "Об ипотеке (залоге недвижимости) " // Собрание законодательства РФ. - 20.07.1998. - № 29.
12. Федеральный Закон от 27.11.1992 N 4015-1 (ред. от 24.04.2020) РФ "Об организации страхового дела в Российской Федерации" // "Российская газета". N 6. 12.01.1993.
13. Федеральный закон от 02.12.1990 № 395-1 (ред. от 31.12.2017) "О банках и банковской деятельности" // Собрание законодательства РФ. - 05.02.1996. - № 6. - ст. 492.
14. Федеральная целевая программа «Жилище» на 2015 - 2020 годы: Постановление Правительства РФ от 17.12.2010 № 1050: ─ [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс». - Дата обращения: 2.05.2020.
15. Указ Президента РФ от 07.05.2012 г. № 600. "О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг "О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг": — [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс». - Дата обращения: 02.05.2020.

16. Постановление Правительства РФ от 11 августа 2017 г. №961. "О дальнейшей реализации программы помощи отдельным категориям заемщиков по ипотечным жилищным кредитам (займам), оказавшихся в сложной финансовой ситуации": — [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс». - Дата обращения: 02.05.2020
17. Постановление Правительства РФ от 12.10.2017 N 1243 (ред. от 24.12.2018) "О реализации мероприятий федеральных целевых программ, интегрируемых в отдельные государственные программы Российской Федерации": — [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс». - Дата обращения: 02.05.2020.
18. Постановление Правительства от 30.12.2017 №1710. Государственная программа "Обеспечение доступным и комфортным жильём и коммунальными услугами граждан Российской Федерации": — [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс». - Дата обращения: 02.05.2020.
19. Постановление Правительства РФ от 30.12.2017 № 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": — [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс». - Дата обращения: 02.05.2020.
20. Постановление Правительства РФ от 13.03.2015 № 220. "Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и открытому акционерному обществу "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию" на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам): —

[Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс». - Дата обращения: 02.05.2020.

21. Постановление Правительства РФ от 20.04.2015 N 373. "Основные условия реализации программы помощи отдельным категориям заемщиков по ипотечным жилищным кредитам (займам), оказавшихся в сложной финансовой ситуации": — [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс». - Дата обращения: 02.05.2020.
22. Постановление Правительства РФ от 27.01.2009 N 63. "О предоставлении федеральным государственным гражданским служащим единовременной субсидии на приобретение жилого помещения" (вместе с "Правилами предоставления федеральным государственным гражданским служащим единовременной субсидии на приобретение жилого помещения"): — [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс». - Дата обращения: 02.05.2020.
23. Постановление Пленума ВАС РФ от 23.12.2010 N 63 (ред. от 30.07.2013) "О некоторых вопросах, связанных с применением главы III.1 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)": — [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс». - Дата обращения: 02.05.2020.
24. Постановление Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 (ред. от 23.06.2015) "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав": — [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс». - Дата обращения: 02.05.2020.
25. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 3 (2019)" (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 27.11.2019): — [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс». - Дата обращения: 02.05.2020.

26. Обзора практики рассмотрения арбитражными судами споров, связанных с договором об ипотеке [Текст]: [Информационное Письмо Президиума ВАС РФ № 90, от 28.01.2005 г.] // Вестник ВАС РФ. – 2005. – № 4. – С. 35.

Литература

1. Абрамова, О.М. Вопросы доступности жилья для граждан России и пути их решения // Микроэкономика. — 2016. — № 4. — С. 75–78.
2. Андреева Ю.А. Проблемы и перспективы развития ипотечного кредитования в России // Экономика и социум. — 2014. — № 2-1 (11). —С. 246-249.
3. Ахметьянова З.А. К вопросу о залоге недвижимости и его государственной регистрации // Нотариус. — 2015. — № 7. — С. 14-17.
4. Белоусов А.Л. Развитие системы ипотечного кредитования в аспекте реформирования законодательства // Финансы и кредит. — 2012. — № 25 (505). — С. 48-53.
5. Бугрова В.Р., Малыгина А.А. Исследование правовых основ приобретения жилья в ипотеку // Сервис в России и за рубежом. — 2015. — Т. 9. — № 1 (57). — С. 85-93.
6. Варламова, Т.П. Ипотечное кредитование в России: история и современное состояние // Поволжский торгово-экономический журнал. — 2014. — № 5 (39). — С. 42–50.
7. Горбунова И.В., Кузнецов А.А., Новопашина Е.В. Регулирование социальной ипотеки в Российской Федерации // Новые задачи правовой науки и пути их решения. Сборник статей Международной научно-практической конференции. — 2014. — С. 23-25.
8. Горячева Е.В. Некоторые проблемы применения законодательства об ипотеке // Бизнес, менеджмент и Право. — № 1 (29). — С. 63-67.

9. Горшенина, М. В. Основания возникновения ипотеки: в силу закона или в силу договора / М. В. Горшенина. — Текст: непосредственный, электронный // Молодой ученый. — 2012. — № 10 (45). — С. 216-217.
10. Гражданский кодекс Российской Федерации: Залог. Перемена лиц в обязательстве. Постатейный комментарий к § 3 главы 23 и главе 24 / Е.В. Вершинина, А.А. Вишневский, Б.М. Гонгало и др.; под ред. П.В. Крашенинникова. М.: — Статут, 2014. — С. 269.
11. Евдокимова Е.А. Комментарий к статье 43 Закона об ипотеке // Нотариальный вестник. — М., 2013. - № 6. — С. 31-36.
12. Егоров, Д.Р., Тенденции ипотечного кредитования в Российской Федерации// Корнейко О.В. I№terN№atio№al jour№al of applied a№d fu№dame№tal research. — 2015. — № 8. — С. 535.
13. Ермилова М.И. Система ипотеки: национальные и международные аспекты в России. — М., 2013. — С. 200.
14. Зиновьева И.А. Гражданско-правовая ответственность участников ипотечных отношений // Политика, государство и право. — 2014. — № 11 (35). — С. 28-31.
15. Кайль А. Имущество, которое может быть предметом ипотеки // Жилищное право. — 2012. — № 2. — С. 35-46.
16. Кияшко Д.В. Концепции развития ипотечных правоотношений в современном российском государстве // Наука Парк. — 2013. — № 6 (16). — С. 23-26.
17. Комиссарова Е.Г., Пермяков А.В. Законодательство об ипотеке: новое и старое в реформе залогового права // Бюллетень нотариальной практики. — 2015. — № 4. — С. 8-13.
18. Комиссарова Л.А. Ипотека как важный путь решения жилищных проблем // Актуальные вопросы экономических наук. — 2012. — № 28. — С. 126-130.
19. Короткова Т.В. Проблемы института залога недвижимости (ипотеки): Право и юриспруденция. Философия и социальные науки // Материалы

Научной сессии, г. Волгоград, 22-26 апреля 2013 г.: — Право и юриспруденция. — Философия и социальные науки. — Волгоград, 2013. — С. 300-301.

20. Коршунов Н.А. Правовая природа ипотеки // Эволюция российского государства и права: — Сборник научных статей. — Смоленск: Маджента. — 2012. — С. 55-59.
21. Коршунова И.В., Кузнецов А.А., Молдаванов К.В. Правовые особенности условия договора ипотеки // Научная дискуссия: вопросы юриспруденции: сборник статей по материалам XVIII международной заочной научно-практической конференции. — М.: Международный центр науки и образования. — 2013. — № 10 (18). — С. 50-53.
22. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный) / Под ред. Садикова О.Н. — М., Инфра-М. 2006. — С. 542.
23. Лапач Л.В. «Правовая природа ипотеки: ограничение или обременение» // В книге: Развитие юридической науки в новых условиях: единство теории и практики, 2015. — С. 458-460.
24. Лепехин И.А. Возникновение ипотеки в силу закона // Нотариус. — 2013. № 1. — С. 34-36.
25. Лепехин И.А. История становления института залога недвижимости (ипотеки) в отечественном праве // История государства и права. — М.: Юрист. — 2012. — № 23. — С. 27-30.
26. Лепехин И.А. Существенные условия кредитного договора, обеспеченного ипотекой // Вестник Пермского университета. — Юридические науки. — 2012. — № 1. С. 121-130.
27. Ловцова А.А. Некоторые проблемы взыскания залогового имущества по договорам ипотеки // Политика, государство и право. — 2013. — № 6 (18). — С.27.
28. Лозовская С.О. О залоге недвижимого имущества (ипотеке) // Законы России: опыт, анализ, практика. — 2012. — № 5. — С. 42-49.

29. Лоренц Д.В. Ипотека: мировой опыт и перспективы реформы в России // Нотариальный вестникъ. — 2013. — № 4. — С. 40-50.
30. Мочалова В.А. Некоторые проблемы правового регулирования ипотеки // Вестник арбитражной практики. — 2012. — № 3. — С. 26-32.
31. Османов О.А., Рашидов Ш.М. Некоторые изменения в правовом регулировании залоговых обязательств // Юридический вестник ДГУ. —2015. — № 2. — С. 83-87.
32. Пономарева, Е. С. Правовое регулирование ипотеки // Молодой ученый. — 2017. — №44. — С. 135–137.
33. Проскурякова Н.А. Материалы по истории аграрных отношений в России в конце XIX - начале XX вв. Статистика долгосрочного кредита в России. — М., 1980. — С. 107.
34. Самсонова В.Б Договор ипотеки // Современное российское право: пробелы, пути совершенствования. Сборник статей VIII Международной научно-практической конференции. Под редакцией Г.В. Синцова, В.В. Гошуляка. — Пенза, 2015. — С. 69-73.
35. Самойлова В.В. Гражданско-правовые аспекты содержания категории «обращение взыскания» в залоговом и ипотечном праве // Закон и право. — 2014. — № 5. — С. 55-57.
36. Саломатина С.А. С 16 Коммерческие банки в России: динамика и структура операций, 1864—1917 гг. — «Российская политическая энциклопедия» (РОССПЭН), 2004. — С. 195-199.
37. Чуприна, В.Ю., Особенности ипотечного кредитования в современных условиях// Логвинова И.В. Scie№ce Time. — 2015. — № 5 (17). — С. 500– 506.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1



Приложение – 2 Законодательство об ипотеки



Нормативно-правовое регулирование ипотеки

Приложение 3 - Ипотечное кредитование



Залог недвижимого имущества (ипотека)

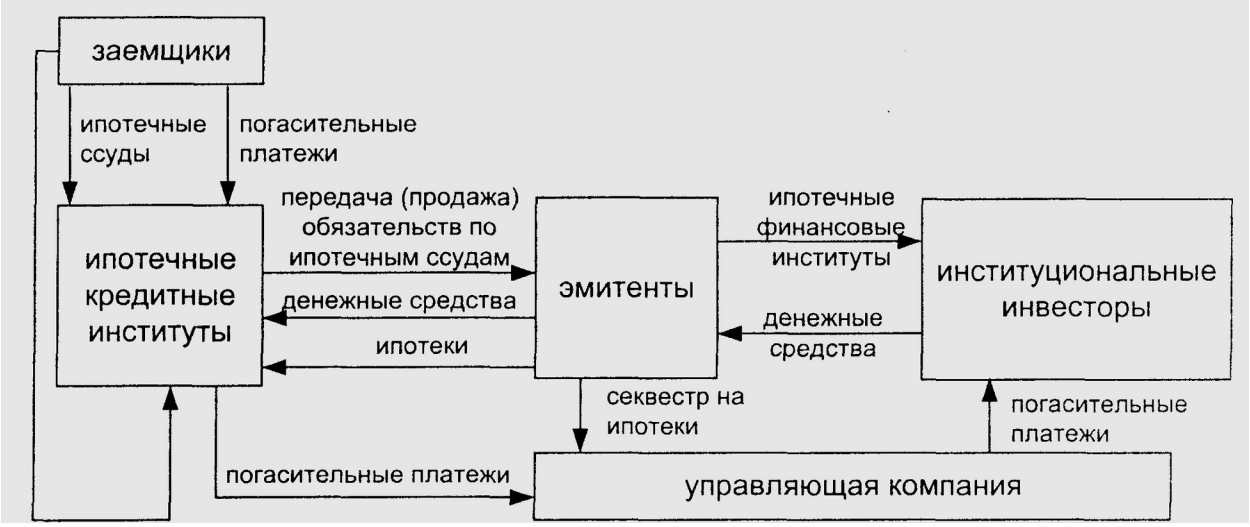

Таблица 1 Рост задолженности дворянского землевладения конца XVIII - середины XIX веков

Год	Выдано ссуд дворянам, млн. рублей серебром	Заложено крепостных душ, млн. человек	Процент заложенных крестьян к общему их числу, %
1775	4,3	0.2	5
1796	28	0.6	6
1812	64	1.2	12
1823	90	2.1	20.2
1833	205	4.5	43.2
1843	340	6.4	52.4
1856	398	6.6	61.7
1859	425	7.1	66

Таблица 2 На каких условиях банки выдают новую ипотеку с господдержкой

Банк	Ставка кредита, % годовых	Надбавка ДРЗ , % годовых	Надбавка* без страх. , % годовых	Срок кредита, лет
Абсолют банк	6,25 –6,5 **	нет	1	30
Альфа-банк	6,5	нет	1	20
Банк «Дом.РФ»	6,5 (6,1 - выписка из ПФР)	***	0,7	30
ВТБ	6,5	нет	1	20
Газпромбанк	6,5	нет	1	1 – 20
Открытие	6,25	нет	1	3 – 30
Промсвязьбанк	6 (до 15.05.2020)	нет	1	3 – 20
Росбанк	6,5	1	1	3 – 20
Санкт-Петербург	6,5	нет	1	20
Сбербанк	6,4	нет	1	20

ДРЗ – до регистрации залога/договора

* надбавка к ставке при отсутствии полиса личного страхования заемщика

** 6,25 – при коллективном страховании, 6,5 - при агентской схеме страхования

*** кредитная ставка равна «ключевая ставка+3%»