

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
**«БЕЛГОРОДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ
ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»**
(Н И У « Б е л Г У »)

ЮРИДИЧЕСКИЙ ИНСТИТУТ

КАФЕДРА СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ И КРИМИНАЛИСТИКИ

**ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ СИСТЕМЫ ИПОТЕЧНОГО
КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИЙСКОМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ**

Выпускная квалификационная работа
обучающегося по магистерской программе «Правовое регулирование
использования специальных знаний в российском судопроизводстве»,
направление подготовки 40.04.01 Юриспруденция,
заочной формы обучения, группы 01001667
Леоновой Оксаны Сергеевны

Научный руководитель:
Зав. кафедрой судебной
экспертизы и криминалистики,
кандидат юридических наук,
доцент Н.А. Жукова

Рецензент: доцент кафедры
криминалистики Бел ЮИ МВД
России им. И.Д. Путилина,
кандидат юридических наук,
доцент Щукин В.И.

БЕЛГОРОД 2018

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	3
ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ	
1.1. История развития ипотечного кредитования в России.....	7
1.2. Понятие и юридическая сущность ипотечного кредитования в Российской Федерации.....	20
1.3. Сравнительная характеристика зарубежного и российского опыта правоотношений, возникающих в процессе ипотечного кредитования.....	27
ГЛАВА 2. СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ НОРМАТИВНО-ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ СИСТЕМЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ: ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ В РФ	
2.1. Источники правового регулирования системы ипотечного кредитования.....	39
2.2. Особенности гражданско-правовой ответственности участников ипотечных отношений.....	44
2.3. Проблемы и перспективы развития правового регулирования системы ипотечного кредитования.....	74
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	92
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК	95
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	101

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования обусловлена современным правовым регулированием системы ипотечного кредитования в России, а также значимостью ипотечного кредита в решении проблемы социально-экономического и политического развития России - обеспечения собственным жильем основной части населения страны. Тем не менее, с юридической точки зрения, у ипотечного кредитования имеются наряду с большими перспективами и существенные проблемы. Решить эти проблемы непросто, но, с другой стороны, не делая попыток к их решению, невозможно повысить правовую эффективность ипотечного кредитования.

В настоящее время одним из решений жилищного вопроса и обеспечения населения Российской Федерации достойными условиями проживания является ипотечное кредитование. При этом значение ипотеки и, соответственно регулирующего ее законодательства для экономики и гражданского права страны, а также хозяйствующих субъектов и отдельных граждан весьма велико. При этом основной функцией государства в процессе развития рыночной системы ипотечного кредитования состоит в совершенствовании надлежащей законодательной базы с целью правового обеспечения прав кредиторов-залогодержателей, а также обеспечения социальных гарантий, предоставляемых гражданам, приобретающих жилье с помощью ипотечных кредитов. Исходя из этого, основным аспектом является установление оптимального баланса прав, создающего систему кредитования рентабельной и наименее рискованной для банков, а также доступной и безопасной для граждан-заемщиков.

Объектом исследования является общественные отношения, складывающиеся в системе ипотечного кредитования.

Предметом исследования являются теоретические проблемы правовой регламентации системы ипотечного кредитования в современных

условиях, вопросы совершенствования нормативно-правовой базы, регулирующей ипотеку, а также судебная практика ее применения.

Степень научной разработанности определяется тем, что проблема правового регулирования при функционировании ипотечного кредитования в системе финансово-кредитных отношений является актуальной в различных условиях национальной экономики. Различные аспекты ипотечного кредитования представлены в работах ведущих отечественных и зарубежных специалистов в области юриспруденции – Бублик Ю.Н.¹, Будилов В.М.², Власов А.В.³

Целью диссертационного исследования является комплексный анализ теоретических и практических вопросов правового регулирования системы ипотечного кредитования в Российской Федерации в современных условиях. Для достижения цели исследования в магистерской диссертации решаются следующие задачи:

- исследовать историю развития ипотечного кредитования в России;
- изучить понятие и юридическую сущность ипотечного кредитования в Российской Федерации;
- сравнить характеристику зарубежного и российского опыта правоотношений, возникающих в процессе ипотечного кредитования;
- исследовать источники правового регулирования системы ипотечного кредитования
- выявить особенности гражданско-правовой ответственности участников ипотечных отношений;
- определить проблемы и перспективы развития правового регулирования системы ипотечного кредитования.

¹Бублик, Ю.Н. Нормативно-правовое регулирование ипотечного кредитования [Текст]: учебное пособие / Ю.Н. Бублик, – М.: Экономика устойчивого развития, 2015. - 230с.

²Будилов, В.М. Залоговое право России и ФРГ [Текст]: учебное пособие / В.М. Будилов, - Спб., 2013-21с.

³Власов, А.В. Гражданско-правовое регулирование ипотечного кредитования в жилищной сфере Российской Федерации [Текст]: учебное пособие / А.В. Власов, - М.: Образование и право, 2015. - 396с.

Положения, выносимые на защиту:

1. С целью детального регулирования ипотечного законодательства РФ необходимо исключить возможность расширительного толкования нежилого помещения как предмета ипотеки. Представляется возможным внести соответствующие изменения в ч. 1 ст. 5 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)», в частности, п. 3 ч. 1 ст. 5 данного Закона дополнить текст следующего содержания: «а также отдельные нежилые помещения, расположенные в жилых и нежилых зданиях и сооружениях».

2. В ходе совершенствования правового регулирования системы ипотечного кредитования Российской Федерации существует необходимость внесения изменений и дополнений в действующее законодательство об ипотеке и жилищное законодательство, устанавливающее назначение жилых помещений маневренного фонда, подробно описав порядок и условия, согласно которому гражданам, выселяемым в связи с невозвратом средств, полученных в качестве кредита на приобретение жилого помещения, и не имеющим других помещений для проживания, предоставляется жилье.

3. Предлагается законодательно разрешить банком изменение условий договора бывших супругов, при разделении заложенного имущества. Так бывшие супруги будут продолжать исполнять обязательства по кредитному договору. При этом будет производиться оформление на каждого строго по 1/2 доли в праве общей собственности на помещение и дальнейшие выплаты осуществляться в своей доле.

Теоретическую основу исследования составили правовые и нормативные акты в сфере ипотечного кредитования: Гражданский кодекс Российской Федерации от 30 ноября 1994 года N 51-ФЗ (последняя редакция); Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2018); Федеральный закон от 16 июля 1998 N 102-ФЗ (последняя редакция) «Об ипотеке (залоге недвижимости)», Федеральный закон от 30.12.2008 № 306-ФЗ (последняя редакция) «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации в связи с

совершенствованием порядка обращения взыскания на заложенное имущество».

Эмпирической основой послужили опубликованные результаты научных исследований, а также материалы судебной практики.

Методологическую базу составили методы сравнения, анализа, синтеза и логического обобщения, которые использовались при исследовании истории развития ипотечного кредитования, при выявлении юридической сущности, а также при сравнении зарубежного и отечественного опыта ипотечного кредитования. В ходе изучения источников правового регулирования ипотечного кредитования, а также особенностей гражданско-правовой ответственности участников ипотечных отношений использовался системный метод, являющийся общенаучным методом познания, сложных и структурированных объектов.

Практическая значимость исследования заключается в возможности использования результатов, полученных в ходе исследования, в деятельности государственных органов власти, а также кредитных организаций при разработке мероприятий по совершенствованию правового регулирования ипотечного кредитования в Российской Федерации.

Структура работы состоит из введения, двух глав, заключения, библиографического списка и приложений.

ГЛАВА 1. ФУНКЦИОНИРОВАНИЕ СИСТЕМЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИЙСКОМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ

1.1. История развития ипотечного кредитования в России

Ипотечное кредитование является основой функционирования финансового механизма, позволяющего обеспечить сбалансированный спрос на рынке жилья, что в условиях нестабильных экономических условий является приоритетом развития системообразующей отрасли экономики страны. Важность данного института в современных условиях предопределяет необходимость изучения исторических аспектов развития ипотечного кредитования как экономико-правовой категории.

На этапе своего зарождения институт ипотеки в России был связан непосредственно с личностью заемщика, существовал так называемый институт закупничества (от слова «купа» – долг), согласно которому обеспечением сделки служила личная свобода должника, то есть имело место совмещение займа и самозаклада. Однако исследование данного института является крайне сложным ввиду того, что практически единственным источником для изучения положения закупа служит несколько статей Русской Правды. Следует отметить, что, в отличие от общепринятой формы залога, когда объект залога переходит залогодержателю, была также известна иная форма древнерусского залога, упоминание которой имеет место в Псковской и Новгородской ссудных грамотах. В этих городах имел место залог без передачи заложенного имущества во владение кредитора, например, залог двора, означавший, что кредитор имеет право останавливаться в усадьбе должника, когда приезжает в Новгород, а должник-залогодатель обязан содержать двор в требуемом состоянии.

Одним из первых источников залогового права на Руси можно считать Указ (приговор) Ивана Грозного от 11 января 1558 г., согласно которому

выкуп заложенных земель («вотчин») происходил равными долями в течение 5 лет («по жребьям»). Интересно, что, несмотря на тот факт, что залогодатель лишался права распоряжения «вотчиной» до конца оплаты долга, возврат земельного участка в пользование залогодателю осуществлялся уже после первой выплаты (одной пятой) долга. Если залогодатель, нарушив запрет, продавал заложенный участок, то ответственность за погашение долга при его неплатежеспособности как заемщика перекладывается на лицо, купившее объект заклада: это лицо или погашало долг, или отдавало объект заклада кредитору. Также интересным этапом правового регулирования ипотечных правоотношений в России является Указ от 1 августа 1737 года, который определил обязанность кредитора обратиться с закладной в суд и реализовать объект залога на аукционе в случае просрочки кредитных платежей. Подобные правовые новации вызвали большое недовольство в обществе, и данные нормы были отменены уже в 1734 году Указом от 11 мая, в очередной раз, показав несостоятельность внедрения ипотечных механизмов только на государственном уровне, минуя мнение предпринимательских кругов.¹

Традиционно точкой отсчета для развития ипотеки в Российской Империи считается в 1754 г., именно тогда, благодаря инициативе графа Петра Ивановича Шувалова, появились первые государственные кредитные учреждения – дворянские банки. Созданы они были ради «уменьшения во всем государстве процентных денег», как средство борьбы против ростовщичества и для того, чтобы создать «щадящие» условия кредита для дворян-землевладельцев.

Первым таким банком стал Государственный банк для Дворянства преобразованный в 1786 году в Государственный Заемный Банк (просуществовал до конца 50-х годов XIX века). Государственный банк для Дворянства выдавал дворянам ссуды под обеспечение движимого и недвижимого имущества. Устав банка содержал помимо положений об

¹Косарева, Н.Б. Развитие ипотечного кредитования в РФ [Текст]: учебное пособие / Н.Б. Косарева, - М.: Дело, 2010. - 256с.

обязательной продаже объекта залога в случае невыполнения должником своих обязательств также и требование о наличии поручителя, который, в условиях отсутствия точной информации об объектах недвижимости, ручался за то, что у заемщика данные объекты действительно имеются.

Механизм получения займа был не сложным: владелец имения обращался в Государственный заемный банк с заявлением на получение ссуды, а специальная комиссия оценивала стоимость закладываемого хозяйства. Расчет велся, исходя из цены за одну «ревизскую душу» - 50-70 рублей серебром, в зависимости от площади сельскохозяйственных угодий, приходившихся на нее в этом имении. В среднем заложенное поместье представляло 650 душ. Ссуда выдавалась, как следует из источников, «всегда круглыми числами по десяткам рублей для избежание раздробительных расчетов».

При этом основными клиентами банков были тогда представители петербургской придворной знати и крупные провинциальные помещики. Не редко ссуды выдавались и без залога, по «заручательству его императорского Величества». Отсюда следовало нежелание платить по счетам, из-за чего перед банком накапливались огромные долги.

Реальная задолженность дворянства намного превосходила сумму официальных долгов казенным банкам, так как поместья закладывались и перезаклаживались у частных лиц - ростовщиков. Созданный в 1856 году Комитет по банковским долгам обнаружил, что накопление долгов находилось в прямом зависимости от льгот, рассрочек, пособий и ссуд, дарованных губерниям. Долги дворян перед банками накапливались, но реального механизма возврата выданных денег не было. Ведь дворянина нельзя было лишить владения, потому что он наследовал его пожизненно. А на продажу многократно заложенного имущества он решался только в том случае, когда уже не мог получить кредит.¹ Причем разоренное имение имело

¹Косарева, Н.Б. Развитие ипотечного кредитования в РФ [Текст]: учебное пособие / Н.Б. Косарева, - М.: Дело, 2010. - 256с.

значительно меньшую цену, чем в момент залога. Фактически в этой системе кредитования под залог недвижимого имущества отсутствовала обратная связь между инвестором и должником. Средства, размещенные в государственном банке частными лицами, не соотносились ни по срокам, ни по размерам с кредитами, выдаваемыми под залог имущества. Получалось, что государство за счет кредитования фактически содержало большую часть российского дворянства. Естественно, что эта «благотворительность» отрицательно сказалась на состоянии казны. К 1859 году в Государственном банке и сохранных казнах было заложено более 7 млн. крестьян (т.е. более половины всех имевшихся крестьян было заложено помещиками), а общая задолженность помещиков, которую они не спешили погасить, составляла порядка 425 млн. рублей серебром; как следствие, банки, осуществлявшие ипотечное кредитование, регулярно становились банкротами.

Радикально решил данную проблему император Александр II, который своим Указом 1859 г. остановил выдачу ссуд под залог недвижимости государственными кредитными учреждениями. Однако, в начале 60-х создается Государственный банк России, в уставе которого прописывается его предназначение: для оживления торгово-промышленного оборота, то есть для развития прежде всего операций по краткосрочным ссудам и учету векселей. Фактически банк не имел права заниматься долгосрочными операциями. Причина для этого запрета была очевидна: все банки, занимавшиеся ипотекой, оказались банкротами, и Госбанку предстояло еще расплатиться по обязательствам ликвидированных казенных банков. Новая система формировалась очень осторожно, соблюдая правило ликвидности банков: сбалансированность активов и пассивов по срокам.¹

В 1859 году Александр II повелел правительству создать особую комиссию «из лиц, специально знакомых с положением вопроса о поземельном кредите и нуждами разных частей Империи», которые должны

¹Мигулин, П.П. Русский государственный кредит [Текст]: учебное пособие / П.П. Мигулин, - М.: Банковское дело, 2010. - 289с.

были разработать проект устройства нового типа кредитных учреждений - так называемых земских банков. На тот момент они должны были заменить казенные кредитные структуры, которые находились в стадии ликвидации. Комиссия со своей задачей справилась, разработав положение о земских кредитных обществах. И, хотя этот проект не получил статус закона, труды комиссии, опубликованные в 1860-1861 гг., оказали огромное влияние на последующее развитие ипотеки.

Следующим значимым фактом в развитии ипотечного кредитования стала отмена крепостного права: так освобожденные в 1861 году от крепостной зависимости крестьяне нуждались в кредите для покупки земли, и государству пришлось снять запрет на долгосрочное кредитование. В итоге более 20 миллионов бывших крепостных получили ссуды в размере 80 % от стоимости надела. Деньги выдавались на 49 лет под 6 % годовых. Для обслуживания этого огромного ипотечного рынка стали создаваться кредитные учреждения, причем с разными формами собственности. Среди них были акционерные и государственные, сословные и взаимные – все они выдавали долгосрочные ссуды под залог частновладельческой земли (вне городов) и городской недвижимости (жилые дома, строения, земля).

Первыми частными организациями, предоставлявшими кредиты на длительный срок, стали городские кредитные общества. Так первое городское кредитное общество, инициированное Санкт-Петербургской городской общественной думой, было создано в северной столице в 1861 году. Схема работы таких кредитных учреждений была следующей: заемщик (он же – член общества) подавал заявку с просьбой выдать ссуду под залог недвижимого имущества (обычно - городского строения), а общество ее рассматривало. Сначала производилась оценка объекта. По правилам обществ, она с одной стороны, соответствовала действительной стоимости недвижимости (по остаточной стоимости в реальных ценах), а с другой - доходности залога (заложенное имущество должно было приносить заемщику доход, который являлся источником уплаты процента за пользование ипотечным кредитом). На основе сделанной оценки

принималось решение – выдавать или нет ссуду, и если – да, то - на какую сумму. Как правило, размер кредит определялся на 40-50% ниже стоимости залога. Если заемщика устраивали условия ссуды, он давал задание кредитному обществу подготовить все необходимые документы для оформления закладной и ссудного договора. Следующий шаг - выдача кредита в виде купонных облигаций. Получив их, заемщик продавал их на вторичном рынке. После получения ссуды заложенное имущество оставалось в руках заемщика, и он продолжал его использовать. Это давало возможность уплачивать ссудный процент и гасить долг. После выполнения условий ссудного договора, кредитное общество возвращало заемщику закладную на имущество.¹

Вслед за Санкт-Петербургским кредитным обществом было открыто аналогичное в Москве, и его деятельность была не менее масштабной, чем в столице. За время существования там было выдано 35035 ссуд на общую сумму 662,6 млн. рублей.

Санкт-Петербургское и Московское кредитные общества являлись лидерами городского ипотечного кредитования. На них приходилось больше половины выданных ссуд: 520 млн. рублей к 1911 году, в том числе - 283,8 млн. руб. – на Санкт-Петербургское и 236,2 млн.руб. – на Московское. Позже аналогичные кредитные учреждения возникли в и других российских городах. К началу XX века их количество достигло 32. Для обеспечения ипотечного кредитования эти учреждения выпускали облигации, которые считались весьма надежным и прибыльным вариантом вкладывания своих средств. Случаи невозврата выданных ссуд случались, но механизм возврата таких долгов уже был разработан, и до банкротства крупных кредитных организаций уже не доходило.²

¹Косарева, Н.Б. Развитие ипотечного кредитования в РФ [Текст]: учебное пособие / Н.Б. Косарева, - М.: Дело, 2010. - 256с.

²Логинов, М.П. Ипотечное жилищное кредитование в России [Текст]: учебник для вузов / М.П. Логинов, – М.: ЭКО, 2012. - 211с.

Однако за время своего существования кредитные общества не стали монополистами в сфере кредита под залог городской недвижимости. Спустя некоторое время у них появились сильные конкуренты - земельные банки.

К началу XX века земельные банки добились лидирующего положения в системе российского земельного кредитования. На их долю приходилась треть от общего объема выданных ипотечных ссуд и третья часть из всех заложенных земель. К 1915 году общий объем выданных ими ипотечных ссуд составлял 5,5 млрд. руб. (3,8 млрд. «сельских» и 1,7 млрд. «городских»). Земельные банки активизировали свою деятельность в центральной земледельческой полосе, сократив операции на западе и юго-западе европейской части России. В то же время здесь, а также на юге и юго-востоке страны (ранее преимущественно сфера распространения акционерных земельных банков) возросли операции Дворянского и Крестьянских банков.

Огромное влияние на их деятельность оказали денежная реформа Витте и аграрная реформа Столыпина, что еще раз подтверждает существование сильной корреляции между рынком ипотечного кредита и структурой экономики в целом. Еще раз следует отметить, что укрепление рубля способствовало бурному развитию ипотечных отношений и выходу ипотечных ценных бумаг на мировой рынок, то к чему должны стремиться современные экономисты и политики.

Таким образом, к концу XIX века в России сложилась разветвленная ипотечная система, было заложено 102313 домов и имений с остатком долга 1131 млн. золотых рублей. Причем параллельно с государственными и частными банками не менее эффективно развивались и альтернативные кредитные учреждения – ссудосберегательные и ссудные товарищества, общественные ссудосберегательные кассы и земские кассы, пользовавшиеся существенной поддержкой государства.

Однако, несмотря на положительные тенденции, существовавшие в деле развития рынка ипотечного кредитования, дореволюционные специалисты в области юриспруденции отмечали существенные пробелы в самой системе ипотечного кредитования и в первую очередь в институте

залога. Подвергались критике запреты, наложенные законодателем на продажу заложенного недвижимого имущества. Специалисты выступали против порядка, при котором на стороне должника не допускалось никакой перемены, кроме наследственного право преемства и при котором право залога могло принадлежать в имени должника только одному кредитору.

Предложения по улучшению и усовершенствованию залогового права России нашли своё отражение в разработанных в первой половине 19 века в проекте обновлённого Гражданского положения и проекте Вотчинного устава. Важнейшие черты этих проектов сводились к следующему:

- одно и то же имущество могло быть отдано в залог нескольким лицам. В этом случае отношения между залогодержателями определялись последовательностью внесения залоговых прав в вотчинную книгу;
- залоговое право носило ипотечный характер, поэтому залогодержатель не становился владельцем недвижимого имущества;
- приобретённые залогодержателем права на взысканные ссуды с залогодателя могли быть предметом сделок как между залогодержателями, так и между ними и посторонними лицами;
- залогодержатели могли уступать друг другу старшинство, а лица посторонние - приобретать права требования, обеспеченные залогом.¹

По мнению дореволюционных русских юристов, в проектах было достигнуто равновесие интересов залогодержателей и залогодателей, поскольку первым обеспечивалась достаточно широкая возможность удовлетворить свои требования, а вторым - право распоряжаться имуществом, служащем обеспечением.

На практике ипотечное кредитование до 1917 г. проводилось последующей схеме. Органы местного самоуправления формировали кредитные общества, являвшиеся основой системы. Кредитные ресурсы формировались, прежде всего, путём использования ипотечных облигаций, выпускаемых на муниципальном уровне. Кредитное общество являлось

¹Павлова, И.В. Ипотечное жилищное кредитование [Текст]: учебное пособие / И.В. Павлова, - М.: Издательская группа «БДЦ - пресс», 2012. - 272с.

одновременно эмитентом обязательств, при их выпуске в обращение, ссудодателем при выдаче ипотечного кредита и залогодержателем при приёме закладного свидетельства в обеспечение кредита. Эти долговые обязательства были весьма надёжны и ликвидны, так как устав общества предусматривал круговое ручательство всего заложенного в нём имущества, что подкреплялось вступлением заёмщика в ряды общества.¹

Учитывая сложившееся положение в нынешнем гражданском законодательстве возможно было бы полезно использовать основные принципы ипотечного кредитования в дореволюционной России для формирования необходимого каркаса современной ипотеки. Скажем, выдача ипотечной ссуды не деньгами, а ценными бумагами обеспечила бы прочность всей системы ипотеки, поскольку не требовала бы свободных средств.

Однако Октябрьская революция 1917 г. прервала развитие ипотеки в России практически до конца XX века. Декрет Совета Народных Комиссаров от 17 мая 1919 года «О ликвидации городских и губернских кредитных обществ» упразднил существовавшую банковскую систему, банки и кредитные учреждения были национализированы, институт частной собственности упразднен, денежно-кредитная система централизована.

Так в течение первых нескольких лет после революции была создана новая система жилищного финансирования. Он заключалась в централизованном распределении бюджетных средств для строительства государственного жилья и его безвозмездном распределении среди граждан, стоящих на учете по улучшению жилищных условий. Попытки восстановить частную собственность на жилье, предпринимавшиеся в период НЭПа, были подавлены. Жилье предоставлялось либо напрямую государственными органами, в компетенции которых находился этот процесс, либо через предприятия, на которых работали нуждающиеся в жилье граждане.

¹Мутовин, С.И., Вишняков Н.В. Развитие ипотечного кредитования в России [Текст]: учебник для вузов / С.И. Мутовин, Н.В. Вишняков, - М.: МАКС Пресс, 2012. - 116с.

Другими вариантами получения жилья были получение государственных субсидий на индивидуальное жилищное строительство, существовавшее в городах только до 1961 г., когда индивидуальное строительство в городах с населением свыше 100 тыс. человек было запрещено, участие в долевом строительстве через систему жилищно-строительных кооперативов, появившихся в 1958 г. после выхода постановления Совета Министров о целесообразности создания ЖСК в целях ускорения темпов строительства жилья. Условия кредитования кооперативом своих членов были чрезвычайно выгодны: ставка процента по кредиту была низкой и фиксированной (от 0,5 до 2 % годовых), сроки кредитования – длительными (10-25 лет), предельная доля кредита – значительной (60-80 % от стоимости жилья). Дом, построенный кооперативом, считался его собственностью, а его эксплуатация осуществлялась за счет пайщиков. К началу 1990-х гг. жилищно-строительные кооперативы составляли около 4 % жилищного фонда.

В годы перестройки те жилищно-строительные кооперативы, в которых строительство не было завершено, сильно пострадали, причиной послужил рост цен на строительные работы и материалы. С большим трудом и только спустя годы государству удалось разрешить эту проблему, регулярно направляя часть бюджетных средств на достройку таких домов. Однако положительный опыт деятельности кооперативного движения в части строительства жилых домов активно используется и в настоящее время.

После вступления российской экономики на путь рыночного развития рынок недвижимости в России стал характеризоваться очень высоким отношением стоимости жилья к доходу подавляющего большинства населения. Объемы нового строительства резко сократились, упал спрос на недвижимость, а расходы на содержание жилья возросли.¹

¹Лазарова, Л.Б. Жилищный и ипотечный рынки [Текст]: учебник для вузов / Л.Б. Лазарова, – СПб.: изд-во СПбГУ, 2011. - 456с.

Коммерческие банки стали интересоваться возможностью кредитования под залог недвижимости еще в самом начале 1990-х гг., когда законодательство было совсем несовершенным, и полностью отсутствовал опыт. Для осуществления операций по выдаче таких кредитов, как правило, использовалась схема продажи недвижимости заемщиком кредитору. Для этого использовалась схема продажи недвижимости заёмщиком кредитору. Заключался договор купли-продажи недвижимости, который в случае своевременного погашения кредита расторгался. Прежде чем получить кредит, из квартиры необходимо было выписаться.¹ Параллельно с договором купли-продажи заключался непосредственно кредитный договор, по которому заёмщик обязывался вернуть деньги и проценты по кредиту. Поскольку такая сделка была не совсем законной, некоторые фирмы вместо кредитного договора заключали договор аренды. В этом случае проценты по кредиту оформлялись как арендная плата за проживание в собственной же квартире. Сумма выдаваемого кредита составляла от 50 до 80 % от оценочной стоимости квартиры. Если заёмщик не успевал вернуть кредит в срок, то банк мог предоставить одну - две недели отсрочки, но за это начислял пеню от 0,5 до 2 % от суммы долга в день. Столь кабальные условия объясняются, прежде всего, отсутствием у кредитора гарантий того, что в случае невозврата кредита он сможет реализовать квартиру, вернув таким образом затраченные средства. Плюс ко всему заёмщик, доказав, что сделка была притворной, то есть договор купли-продажи прикрывал залоговую сделку, мог добиться признания сделки ничтожной.²

К числу успешных попыток реализации ипотечных операций с использованием именно залоговых схем, а не механизма продажи объектов недвижимости можно отнести практику Фора-банка по выдаче кредитов под залог квартир. Для получения гарантий реализации квартиры залогодателя

¹ Лаврушина, О.И. Банковское дело [Текст]: учебник для вузов / О.И.Лаврушина, - М.: КНОРУС, 2010. - 344с

² Молчанов, А. В. Коммерческий банк в современной России [Текст]: теория и практика: учебник для вузов / А. В. Молчанов, - М.: Финансы и статистика, 2013. - 620с.

сумма выдаваемого кредита ограничивалась 50% рыночной стоимости квартиры. Так что, если залогодатель не возвращал кредит, банк предоставлял ему другое жильё на сумму, составлявшую половину стоимости квартиры (рыночная цена минус выданный кредит) за вычетом процентов по кредиту и расходов банка. В этом случае не нарушалась ст. 40 Конституции РФ, гарантирующая каждому право на жилище.

Кардинальные изменения на рынке жилья произошли после принятия Закона РФ от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации». С него начался период «массовой приватизации». Закон РФ «Об основах федеральной жилищной политики» от 24.12.1992 № 4218-1 закрепил положения о частной собственности на жильё, содержащееся в законе о приватизации, предоставил гражданам возможность приобретать в собственность жильё без каких-либо количественных ограничений. В этом же законе были заложены основы ипотечного кредитования.

Впервые в российском законодательстве понятие «ипотека» появилось в Законе РФ от 29.05.1992 № 2872-1 «О залоге». В нём залог недвижимости определялся как один из видов залога, который при выдаче кредита остается у залогодателя. В последующие годы были приняты различные нормативно-правовые акты, с помощью которых был запущен механизм ипотеки.

Решающим шагом в развитии федерального законодательства по вопросам ипотеки стало принятие Гражданского Кодекса Российской Федерации, вступившего в силу с 1 января 1995 г. В нём было предусмотрено принятие в дальнейшем специальных федеральных законов, регулирующих вопросы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в том числе право залога, а также непосредственно вопросы ипотеки.

На его основе был принят Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», закон о нотариальной деятельности. И, наконец, Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». С принятием этого закона

начался новый этап развития рынка ипотечного кредитования в России, в регионах стали разрабатываться ипотечные программы и создаваться структуры для их реализации.

Таким образом, основными историческими этапами возникновения, развития и становления правовой системы ипотечного кредитования можно считать следующие:

1558 г. – Указ Ивана Грозного, который считается одним из первых источников залогового права на Руси.

1754 г. – создание, по инициативе графа П.И. Шувалова, первых государственных кредитных учреждений – дворянских банков, как средство борьбы против ростовщичества и для того, чтобы создать «щадящие» условия кредита для дворян-землевладельцев. Создание Государственного банка для Дворянства

1786 г. – создание Государственного Заемного Банка.

1861 г. – снятие запрета на долгосрочное кредитование в связи с отменой крепостного права. Для обслуживания этого огромного ипотечного рынка стали создаваться кредитные учреждения, причем с разными формами собственности. Среди них были акционерные и государственные, сословные и взаимные.

1919 г. – Декрет Совета Народных Комиссаров от 17 мая 1919 года «О ликвидации городских и губернских кредитных обществ» упразднил существовавшую банковскую систему, банки и кредитные учреждения были национализированы, институт частной собственности упразднен, денежно-кредитная система централизована.

1992 г. – Закон РФ «Об основах федеральной жилищной политики» от 24.12.1992 № 4218-1 закрепил положения о частной собственности на жилье, содержащееся в законе о приватизации, предоставил гражданам возможность приобретать в собственность жилье без каких-либо количественных ограничений. В этом же законе были заложены основы ипотечного кредитования. Впервые в российском законодательстве понятие «ипотека» появилось в Законе РФ от 29.05.1992 № 2872-1 «О залоге». В нем залог

недвижимости определялся как один из видов залога, который при выдаче кредита остается у залогодателя. В последующие годы были приняты различные нормативно-правовые акты, с помощью которых был запущен механизм ипотеки.

1995 г. – принятие Гражданского Кодекса Российской Федерации, в котором было предусмотрено принятие в дальнейшем специальных федеральных законов, регулирующих вопросы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в том числе право залога, а также непосредственно вопросы ипотеки.

1998 г. – с принятием Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» начался новый этап развития рынка ипотечного кредитования в России, в регионах стали разрабатываться ипотечные программы и создаваться структуры для их реализации.

1.2. Понятие и юридическая сущность ипотечного кредитования.

В настоящее время в Российской Федерации ипотечное кредитование развивается и действует как долгосрочное финансирование жилищных программ, которое способствует решению важнейших социальных, политических и экономических проблем.

В работе ведущих ученых, занимающихся проблемами в области ипотечного кредитования, наиболее распространенное определение ипотеки, как метода кредитования под залог недвижимого имущества, получило следующее: «Ипотека – один из способов обеспечения обязательства недвижимым имуществом, при котором залогодержатель имеет право в случае неисполнения залогодателем обязательства получить удовлетворение за счет заложенной недвижимости». ¹При этом обязательство заемщика

¹Доронкин, М.А. Ипотечное кредитование в России [Текст]: учебное пособие / М.А. Доронкин, – М.: Финансы и статистика, 2013. - 296с.

может быть не только банковским, но и обязательством, основанным на аренде, купле-продаже, подряде, ином договоре, что определяет ипотечный кредит, как одну из форм имущественного обеспечения обязательства заемщика, при которой недвижимое имущество остается в собственности самого заемщика, а кредитор в случае невыполнения заемщиком обязательств по договору получает право реализовать данное имущество.

Также термин «ипотека» в юридическом обороте охватывает два понятия.

Первое - ипотека как правоотношение — есть залог недвижимого имущества с целью получения ипотечного кредита, для которого характерно оставление имущества в руках должника. При этом во всех случаях обязательна государственная регистрация залога любой недвижимости. В случае неплатежеспособности должника требования кредитора удовлетворяются из выручки от реализованного имущества преимущественно перед другими кредиторами или путем перехода заложенной недвижимости в собственность залогодержателя.

Второе понятие ипотеки подразумевает «закладную» - сам документ, удостоверяющий сдачу имущества в залог. Закладная является долговым инструментом, удостоверяющим права залогодержателя на недвижимое имущество, которая обычно свободно обращается на рынке.

Таким образом, в широком смысле слово «ипотека» означает юридически-правовую систему, включающую порядок определения состояния владения недвижимостью и долгов по нему последовательно на каждый конкретный момент.

Понятие «ипотека» тесно связано с понятием «ипотечный кредит». Так в соответствии с Федеральным законом от 16.07.1998 N 102-ФЗ (последняя редакция) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» ипотечный кредит представляет собой долгосрочную ссуду, выдаваемую коммерческими и специализированными банками, кредитно-финансовыми учреждениями под заклад недвижимого имущества, при этом одна сторона - залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет

право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны - залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными федеральным законом.¹

С целью более глубокого и всестороннего понимания термина рассмотрим основные особенности ипотечного кредитования, которые дают ему существенные преимущества перед другими способами кредитования.

В качестве объектов ипотечного кредитования выступают: жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат; садовые дома, гаражи и т.д.; воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания; земельные участки, находящиеся в частной собственности; предприятия, здания, сооружения и иное недвижимое имущество.² Также предметом ипотеки могут являться отдельные помещения, имеющие документы о праве собственности на целую часть. Незавершенное строительство, которое возводится на отдельном земельном участке, также может выступать предметом ипотеки

Субъектами ипотечного кредитования являются:

- заемщики (залогодатели)-физические и юридические лица, получившие ипотечный кредит, для целей привлечения дешевых финансовых источников, получения имущества, увеличения производства, приобретения материальных и нематериальных благ, с условием выплаты по кредиту, не составляющие слишком большую часть дохода;

- кредиторы-банки (залогодержатели) и иные юридические лица, предоставляющие заемщикам в соответствии с установленным законом порядке ипотечные кредиты, необходимые для увеличения доходности

¹ Жукова Н.А., Леонова О.С. Юридические аспекты ипотечного кредитования в российском законодательстве / Н.А. Жукова, О.С. Леонова // Форум молодых ученых, № 10(14). - Институт управления и социально-экономического развития, 2017.

² Головин, Ю.В. Банки и банковские услуги в России [Текст]: учебное пособие / Ю.В. Головин, – М.: Финансы и статистика, 2013. - 430с.

активных операций, ограничения рисков и обеспечения возвратности ссудного капитала;

- инвесторы - юридические и физические лица, приобретающие ценные бумаги, обеспеченные ипотечными кредитами, эмитируемые кредиторами или операторами вторичного рынка (инвестиционные фонды, страховые компании), максимизируют прибыль при вложении средств в закладные бумаги кредиторов и операторов вторичного рынка;

- правительство - определяет положение развития системы ипотечного жилищного кредитования и создает правовую базу для кредитоспособного и результативного деятельности системы ипотечного кредитования, формирует механизм социальной безопасности заемщиков, проводит налоговую политику, которая стимулирует участников рынка ипотечного кредитования, а также формирует требующиеся институты для развития рынка и участвует в управлении ими.

Существует множество различных второстепенных участников: продавцы жилья, операторы вторичного рынка ипотечных кредитов (региональные операторы (агентства) по ипотечному жилищному кредитованию), органы государственной регистрации прав, страховые компании, оценщики, риэлтерские фирмы, институциональные инвесторы, нотариат, паспортно-визовые службы, органы опеки и попечительства и т.п.

Основными функциями ипотечного кредитования являются:

- функция финансового механизма привлечения инвестиций в сферу материального производства;

- функция обеспечения возврата заемных средств;

- функция стимулирования оборота и перераспределения недвижимого имущества, когда иные способы (купля-продажа и другие) экономически нецелесообразны или юридически невозможны;

-функция формирования многоуровневого фиктивного капитала в виде залладных, производных ипотечных ценных бумаг и др.¹

В зависимости от цели кредита различаются следующие виды ипотечного кредитования (Приложение 1):

1. Ипотечное кредитование готового жилья, которое представляет собой совокупность действий, совершаемых между физическим лицом и банком (иной кредитной организацией) по предоставлению кредита на вторичном рынке с целью приобретения готового жилья в качестве: основного места жительства; дополнительного места жительства; для сезонного проживания; для сдачи в аренду (наем) и т.д., с использованием залога прав на недвижимое имущество в качестве обеспечения возвратности денежных средств. С учетом специфики ипотечного кредитования готового жилья основным способом предоставления средств является выдача кредита одной суммой, при этом сумма кредита составляет обычно не более 60–70% оценочной стоимости покупаемого жилья.

2. Ипотечное кредитование жилищного строительства, которое включает в себя:

1) Кредитование коммерческого жилищного строительства – это совокупность действий, совершаемых между застройщиком (юридическим лицом) - коммерческой организацией и банком (иной кредитной организацией) по предоставлению кредита на строительство жилого дома с целью его дальнейшей реализации (продажи) с использованием залога прав на недвижимое имущество в качестве обеспечения возвратности денежных средств. Кредит выдается по частям в соответствии с этапами реализации строительного проекта, при этом проценты начисляются на фактически имеющуюся задолженность по кредиту и в процессе строительства заемщик выплачивает лишь проценты по кредиту.²Срок кредитов при ипотечном кредитовании коммерческого жилищного строительства, как правило,

¹Горемыкин, В.А. Ипотечное кредитование [Текст]: учебное пособие / В.А. Горемыкин, - М.: МГИУ, 2013. - 190с.

²Мукабенова, А.В. Ипотечное кредитование / А. В. Мукабенова // Молодой ученый. - 2013. - № 6. - С. 379-381.

составляет 1-3 года, что значительно меньше сроков кредитования, характерных для других видов ипотечных жилищно-строительных кредитных средств заемщика (помимо доходов от имеющегося объекта).

2) Ипотечное кредитование долевого участия в жилищном строительстве – это совокупность действий, совершаемых между заёмщиком (физическим лицом), залогодателем, застройщиком и банком (иной кредитной организацией) по предоставлению кредита с целью привлечения денежных средств для долевого строительства жилого объекта недвижимости на основании договора участия в долевом строительстве с использованием залога прав на недвижимое имущество, в том числе прав на недвижимое имущество по договору долевого участия в строительстве, в качестве обеспечения возвратности денежных средств. Денежные средства, полученные по кредитному договору, привлекаются для долевого строительства жилого объекта недвижимости на основании договора участия в долевом строительстве.¹

3) Специфической особенностью кредитования индивидуального жилищного строительства является то, что заёмщиками выступают индивидуальные застройщики (физические лица), которые строят дом для собственного проживания. В большинстве случаев кредит на индивидуальное жилищное строительство представляет собой среднесрочный кредит, который в дальнейшем заменяется долгосрочным ипотечным кредитом с длительным погашением за счет собственных средств заемщика. Срок индивидуального строительного кредита определяется длительностью строительного цикла, как правило, он составляет 1- 5 лет. Обеспечением, чаще всего, выступает земельный участок и построенный на нем индивидуальный жилой дом.

¹Недостоева, Ю.И. Ипотечное кредитование как форма решения жилищных проблем / Ю.И. Недостоева // Экономические и гуманитарные науки. - 2013. - № 8. - С. 24-28.

Также можно выделить следующие отличительные особенности ипотечного кредита¹:

- обязательность обеспечения залогом (причем в качестве залога может выступать и та недвижимость, для покупки которой берется ипотечный кредит);
- длительность срока предоставления кредита;
- целевой характер ипотечного кредита;
- ипотечный кредит относится к низкорисковой банковской операции.

Юридическое содержание ипотечного кредитования заключается в обременении имущественных прав собственности на объекты недвижимости при их залоге, при этом правовую основу ипотечного кредитования создает залоговое право, рассматривающее взаимоотношения субъектов права, в данном случае залогодателя и залогодержателя».

С правовой точки зрения ипотечное кредитование предусматривает не только залог недвижимого имущества, но и еще целый ряд юридически значимых действий, направленных на возникновение правоотношений между субъектами ипотечного кредитования. К ним, в частности, относятся: процедурные вопросы, предшествующие заключению кредитного договора и договора об ипотеке; проверку на «юридическую чистоту сделки» - анализ документов, удостоверяющих права собственности заемщика на передаваемое в залог имущество; страхование предмета залога; его оценку; действия по государственной регистрации совершаемой сделки и другие юридически значимые действия.²

Исходя из вышесказанного, под ипотечным кредитом понимаются денежные средства, которые предоставляются физическому лицу кредитной

¹Глотова, А.С. Современное ипотечное кредитование в России: состояние, проблемы, перспективы / А.С. Глотова, О.С. Полякова // Современное государство: проблемы социально-экономического развития: материалы III Международной научно-практической конференции (г. Саратов, 2013г.) / под науч.ред. А.Н. Плотников, А.В. Постюшков, Л.А. Тягунова. – Саратов. – 2013. – С. 53-56.

²Иванова С.П. Деньги, кредит, банки [Текст]: учебное пособие / С.П. Иванисова, - М.: Издательско-торговая корпорация «Дашков», 2014. - 204с.

организацией на основе кредитного договора или иным юридическим лицом на основе договора займа для получения в собственность жилого помещения под его залог и (или) под залог иного жилого помещения. При этом, приобретая жилое имущество с использованием ипотечного займа, заемщик сразу получает статус собственника этой недвижимости, а оплата по данному займу производится на протяжении нескольких лет. Юридическая сущность ипотечного кредитования, заключается в научном определении его как совокупности действий, совершаемых между заемщиком и кредитной организацией (специализированным ипотечным учреждением), направленных на заключение кредитного договора (займа) по предоставлению ипотечного кредита (займа) под залог (ипотеку) находящегося в собственности заемщика недвижимого имущества, либо с целью приобретения в собственность заемщиком объекта недвижимости и в дальнейшем передачу его в залог (ипотечное жилищное кредитование), а также на заключение иных договоров, обеспечивающих исполнение заемщиком своих обязательств.

1.3. Сравнительная характеристика зарубежного и российского опыта правоотношений, возникающих в процессе ипотечного кредитования.

Изучение и внедрение опыта зарубежных стран в области ипотечного кредитования является важной составляющей понимания необходимости правового реформирования и совершенствования ипотечного кредитования в Российской Федерации на современном этапе.

По мнению ведущего ученого в области юриспруденции В.М. Будилова, в России присутствуют элементы немецкой системы гражданского

права, исходя из этого, рассмотрим подробнее характеристику залогового права Федеративной Республики Германии (ФРГ).¹

Под ипотечной системой в Германии понимается законодательство, регулирующее оборот недвижимого имущества, а также организации, обслуживающие этот оборот и осуществляющие его регистрацию. В ФРГ такими организациями являются земельное и кадастровое ведомства, а также суды и нотариусы.

Законодательство ФРГ о недвижимости делится на материальное и процессуальное, которое, в свою очередь, регламентируется следующими правовыми регуляторами: германское гражданское уложение, закон об ипотеке, закон об ипотечных банках, законодательство о праве застройки и о праве собственности на квартиры; положение о земельной книге, ГПК ФРГ.

Одной из отличительных особенностей германской формы финансирования приобретения жилья является система контрактных сбережений, которая представляет собой систему, мобилизующую свободные денежные средства населения на приобретение готового жилья или его строительство в рамках специализированных кредитных институтов - строительных сберегательных касс. В течение определенного времени будущие заемщики накапливают в кассах примерно 50% стоимости приобретаемого жилья, затем стройсберкасса предоставляет недостающую сумму из вложенных средств других клиентов, обратившихся в учреждение позднее. Исходя из этого, система стройсбережений является полностью автономной и функционирует отдельно от национального финансового рынка.

В соответствии с германским законодательством осуществление деятельности строительно-сберегательных касс производится на основе определенных принципов и в соответствии с едиными правилами. Так стройсберкассы не могут осуществлять другие активные операции с

¹Будилов, В.М. Залоговое право России и ФРГ [Текст]: учебное пособие / В.М. Будилов, - Спб., 2014-21с.

вложенными средствами, кроме выдачи ипотечных кредитов членам учреждения. Контролирует деятельность строительно-сберегательных касс Федеральное ведомство по надзору за кредитованием, которое имеет право, в случае выявления нарушений, ликвидировать разрешение на осуществление деятельности.¹

Особенностью данной системы является то, что в отличие от вкладчика коммерческого банка, не знающего, как используются его денежные средства, клиент стройсберкассы точно знает, кто и на каких условиях пользуется его деньгами.²

В России данная система отсутствует, однако, неоднократно в Госдуму вносился законопроект о «Строительных сберегательных кассах», который позволил бы гражданам не только купить собственное имущество, но и накопить на капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов. Основную причину отказа законопроекта депутаты видят в неразвитости системы привлечения средств для жилищного строительства, при которой граждане будут нести существенные риски, так как компании, привлекающие деньги граждан, не являются кредитными организациями и за их финансовой устойчивостью нет соответствующего надзора. При этом создание кредитных организаций в виде подразделений коммерческих банков не гарантирует, что вложенные средства не будут использованы на другие нужды. На наш взгляд серьезным преимуществом данной модели является отсутствие зависимости от финансового состояния кредитного рынка в силу своей автономности. При этом ипотечному банку нет необходимости искать кредитные ресурсы, необходимо только установить маржу за услуги по кредитованию. Ставки процента за пользование кредитом и ставки по вкладам устанавливаются в произвольной форме. Таким образом, функция сбалансированной автономной модели имеет особенно важное значение для

¹Василевская, Л. Ю. Учение о вещных сделках по германскому праву [Текст]: монография / Василевская Л.Ю. - М.: Статут, 2014. - 538с.

²Френкель, Э.Б. Германское Гражданское Уложение. Сравнительно-правовое исследование [Текст]: учебное пособие / Э.Б.Френкель. - М.: НОРМА, 2012. - 366с.

совершенствования системы ипотечного кредитования в странах с неустойчивой экономической обстановкой.

Также существенным преимуществом германской системы ипотечного кредитования является ипотека земельных участков, которая наиболее развита и распространена, чем в России.

В соответствии с германским законодательством размер ипотечного кредита не должен превышать 60% стоимости земельного участка, в РФ цена земельного участка составляет 70 - 80% его рыночной стоимости, при этом залоговая стоимость участка земли, передаваемого в залог по ипотеке, определяется по соглашению заемщика с кредитной организацией. Кредитование покупки участка земли сопряжено для кредитных организаций с гораздо более высокими рисками в сравнении с аналогичными операциями с жильем, поэтому оценке земли банки уделяют существенное внимание. Риски ипотечного кредитования под залог земельных участков увеличиваются из-за невозможности точно определить ликвидность этого участка, а конечная сумма сделки нередко значительно отличается от цены предложения.

Исходя из этого, для уменьшения стоимости земельного участка при ипотеке в России необходимо внести коррективы в правовые акты оценочной деятельности, которые позволят банкам разрабатывать свои собственные инструкции для оценки земельного участка при ипотеке, а также устанавливать ликвидность объекта, непосредственно влияющую на стоимость земельного участка при ипотечном кредите.

Также в российском и немецком законодательстве совершенно по-разному составляется форма договора ипотеки. Если Гражданский кодекс требует письменную форму, нотариальное удостоверение, а также государственную регистрацию договора об ипотечном кредитовании, то Германское Гражданское Уложение следует принципу простоты формы, то

есть между сторонами присутствует только лишь соглашение, которое может быть как в письменной, так и в устной форме.¹

Сравнивая правовое регулирование российского и немецкого законодательства в области ипотечного кредитования, в частности содержание договора, можно констатировать полную противоположность в подходах. Российское законодательство императивно и детально предусматривает значительные условия ипотечного договора, который за относительно небольшой срок действия нововведенных норм Гражданского кодекса РФ предусматривает упрощение применения правил, таких как, размер и сроки исполнения основного обязательства.

В германском же законодательстве наблюдаются более простые правила в определении содержания ипотечного договора. В ФРГ при оформлении ипотечного договора производится запись в земельную книгу, которая должна содержать следующие сведения: вид залогового имущества, имя заемщика, имя кредитора, процентные ставки по кредиту и другие акцессорные требования. Как правило, при ипотеке оформляется специализированный ипотечный акт или принимается соглашение сторон, исходя из которого кредитор в любой момент может потребовать составление данного акта. При этом в земельной книге указывается условие о запрете передачи акта ипотеки сторонним лицам.

В Российской Федерации ипотека земельных участков является не распространенной услугой, в силу жестких законодательных требований к покупаемому участку и самому заемщику, которые создают существенные сложности для взятия кредита.

Одной из основных особенностей ипотеки участка земли, которая вытекает из специфики земельных правоотношений, является то, что залог, а, следовательно, и ипотечное кредитование, участка возможны, если соответствующая земля не исключена федеральным законодательством из

¹Василевская, Л.Ю. Правовое регулирование залога в Германии и России [Текст]: монография / Василевская Л.Ю. - М.: Изд-во РГТЭУ, 2013. - 188с.

оборота или не ограничена в обороте. На ипотеку участков земли также есть некоторые законодательные ограничения. Так, не допускается ипотечное кредитование участков земли, относящихся к государственной собственности или собственности муниципалитетов. Кроме того, законодатель запретил ипотечное кредитование части участка земли, если площадь этой части меньше установленного минимума.¹ Такой минимум определяется региональными и муниципальными властями самостоятельно путем принятия соответствующих нормативных актов. При этом регионы и муниципалитеты устанавливают допустимые минимумы площади земельного участка, учитывая различное целевое назначение земли и ее разрешенное использование. Если участок земли, который планируется заложить банку при получении кредита, находится в общей долевой либо совместной собственности, в залог может передаваться лишь часть земли, принадлежащая непосредственно заемщику. При этом закладываемая часть участка земли должна быть уже на момент кредитования выделена в натуре. Это означает, что расположение нового земельного участка должно согласовываться с другими участниками общей собственности.

Конкретные условия использования названной частью участка земли будут определяться соглашением залогодателя и залогодержателя, а в случае спорной ситуации — судом. Заемщик, выступающий при ипотеке залогодателем участка земли, вправе без согласия кредитной организации (залогодержателя) свободно распоряжаться зданиями и сооружениями на приобретенном участке, не попавшими в залог к банку.²

Помимо этого у банков есть менее обязательные требования для выдачи ипотеки на участки земли. Например, некоторые кредитные организации, рассматривая возможность одобрения ипотеки, обращают

¹Павлова, И.В. Зарубежный опыт ипотечного жилищного кредитования и его использование в России [Текст]: учебное пособие / И.В. Павлова, – М.: Банковское кредитование, 2012. – 210с.

²Ерошенков, С. Г. Анализ истории и эволюции ипотеки на примере развитых и развивающихся стран [Текст]: учебное пособие / С. Г. Ерошенков, - М.: МТ-Пресс, 2014. - 120 с.

внимание на наличие подведенных к приобретаемому участку земли коммуникаций. В зависимости от правил банка могут различаться и требования к минимальному размеру покупаемого участка земли.

Исходя из этого, для увеличения объемов выдачи ипотечных кредитов земельных участков в РФ необходимо внести существенные коррективы в российское законодательство, в частности в залоговое право на недвижимость, которые предполагают упрощение требований документального оборота и изменение условий, выдвигаемых заемщику при оформлении кредита.

Также в германском законодательстве, помимо ипотеки, содержится понятие поземельного долга, занимающее главную роль в залоговом праве на недвижимость. Поземельный долг в Германии представляет собой абстрактное обременение земельного участка, юридически отделенное от финансового основания. На практике это означает, что между требованием и поземельным долгом устанавливается договорная связь (в отличие от ипотеки не регулируемая в законе) (так называемый обеспечительный поземельный долг). Связь между вещным правом поземельного долга и обеспечиваемым требованием устанавливается в двустороннем договоре - соглашением об обеспечении, который обязывает собственника установить поземельный долг, а кредитора – использовать поземельный долг только для обеспечения требования.

Абстрактность поземельного долга в смысле отсутствия акцессорности придаёт ему большую гибкость и позволяет уменьшить издержки:

- поземельный долг может служить обеспечением большому числу взаимозаменяемых требований кредитора к его должнику;
- при замене обеспечиваемого требования/обеспечиваемых требований достаточно заключить письменное соглашение, что позволит сэкономить расходы при реструктуризации долга, а также уменьшить количество записей в поземельной книге.
- поземельный долг в отличие от ипотеки может обеспечивать требования других кредиторов, нежели держателя поземельного долга, для

этого необходимо заключить соответствующее соглашение между держателем поземельного долга и кредитором по требованию;

- защита интересов собственника путём включения соответствующих положений в соглашение об обеспечении гарантируется не хуже, чем через ипотеку.

В настоящее время в немецкой доктрине и правоприменительной практике земельный долг рассматривается в качестве основополагающего вида залоговых отношений, который во многом вытеснил ипотеку.

Представляется, что в России вид залога, аналогичный земельному долгу по праву ФРГ, как более гибкая форма обеспечения по сравнению с ипотекой, также могла бы иметь большое значение, так как данная модель даст возможность гражданам РФ свободно приобретать земельные участки в долг без существенных при этом обязательств перед кредитором. В связи с этим, при совершенствовании российского законодательства, в частности регулирующее залоговое право на недвижимость, залоговое право на землю необходимо рассматривать, как основной вид залогового права на недвижимое имущество, подобно земельному долгу в Германии, а также урегулировать его с помощью прямых норм в законодательстве.

На сегодняшний день в России действует две модели ипотечного кредитования, одна из которых германская одноуровневая модель, которая предполагает выпуск ипотечных облигаций непосредственно банками, предоставляющими ипотечные кредиты.¹ В соответствии с федеральным законом «Об ипотечных ценных бумагах» от 11.11.2003 N 152-ФЗ производится эмиссия облигаций с ипотечным покрытием, которая осуществляется специализированными финансовыми организациями и ипотечными агентами.² Рефинансирование банков через механизм выпуска ипотечных облигаций происходит следующим образом:

¹Синчугов, Б.К. Модели ипотечного кредитования: отечественный и зарубежный опыт / Б.К. Синчугов // Международный журнал прикладных и фундаментальных исследований. – 2016. – № 7 (часть 2) – С. 298-302.

²Об ипотечных ценных бумагах федеральный закон от 11.11.2003 N 152-ФЗ (последняя редакция) // Российская Газета; ИПС «Консультант плюс».

1. коммерческий банк заключает с юридическими и (или) физическими лицами кредитные договора под залог недвижимости с оформлением соответствующих закладных;

2. ипотечные агентства производят выкуп закладных у банка, затем эмитируют ценные бумаги - облигаций с ипотечным покрытием, которые размещаются на фондовом рынке; либо банки сами осуществляют эмиссию облигаций с ипотечным покрытием;

3. денежные средства, полученные от размещения облигаций на фондовом рынке, возвращаются банку.

Исходя из этого, представляется, что концептуально единственно приемлемым с точки зрения развития рынка ипотечного кредитования является подход, в соответствии с которым залог недвижимости (ипотека) лежит в основе обязательства эмитента по ипотечным ценным бумагам, но формально-юридически обеспечивает лишь обязательства заемщика перед кредитором - эмитентом эмиссионных ценных бумаг. В тоже время одноуровневая (немецкая) модель экономически более устойчива, следовательно, в российских нестабильных экономических условиях является более предпочтительной.

Следующая отличительная особенность системы ипотечного кредитования применяется не только в Германии, но в других зарубежных странах. Исходя из этого, рассмотрим специфические модели правовой регистрации недвижимого имущества зарубежных стран и их применение в России.

В настоящее время в мировой практике сложились две основные регистрационные системы недвижимого имущества: титульная (регистрация права – Германия, Канада, Австралия, Новая Зеландия); актовая (регистрация сделки – США, Великобритания).

Титульная модель заключается в том, что запись в земельную книгу, совершаемая государством, имеет абсолютную силу. Лицо, чье право собственности записано в книгу, является действительным, бесповоротным собственником. Именно запись в книге и только она становится

юридическим фактом, устанавливающим право на недвижимость. Иными словами, производное основание возникновения права на недвижимость по сделке заменяется на первоначальное, где внесение записи рассматривается уже не как средство, а как основание перехода прав на недвижимость, соответственно, всякое право на недвижимость возникает, переходит, изменяется и прекращается единственно путем внесения записи в книгу.¹

Титульную систему сближает с ипотечной то обстоятельство, что право на недвижимость в обеих системах переходит в момент его регистрации, а отличает отсутствие обязательности регистрации.² По этой системе лицо, обладающее недвижимостью на неограниченном праве собственности, должно путем установленной в законе процедуры получить удостоверение наличия у него этого права от назначенного для этой цели должностного лица.³

В актовой системе (регистрации сделки), в отличие от титульной, титул собственника переходит к приобретателю не в момент государственной регистрации перехода титулов, а в момент передачи имущества. Такая передача чаще всего осуществляется посредством вручения получателю письменного документа, подписанного прежним собственником и заверенного его печатью. Специфической особенностью актовой системы является то, что документы, подтверждающие передачу недвижимого имущества, подлежат обязательной регистрации в специализированном учреждении по месту нахождения недвижимости. Однако, данная регистрация не является правообразующей, но в тоже время выступает в качестве вспомогательной возможности для защиты права, т.е. незарегистрированный документ не снижает действительность

¹Иноземцева, Е.Ю. Организация ипотечного жилищного кредитования: практика США [Текст]: учебное пособие / Е.Ю. Иноземцева, - М.: МГИУ, 2012. - 308с.

²Лопес, В.Л. Модели ипотечного кредитования в зарубежных странах [Текст]: учебное пособие / В.Л. Лопес, - М.: Наука и экономика, 2012. - 189с.

³Желдыбина, Т.А. Правоведение Германии и России (историко-сравнительное исследование) / Т.А. Желдыбина // Электронный научный журнал «Наука. Общество. Государство». — 2017. — Т. 5, № 3. - С.20-26.

осуществленной сделки, однако данный документ является недействительным для последующего приобретателя недвижимого имущества). Таким образом, регистрация недвижимости выполняет техническую, чем правоустанавливающую функцию.

Исторически сложилось так, что до 2013 года в России государственная регистрация прав на недвижимость имела двойственный характер - регистрировались как вещное право на объект недвижимости (его ограничение, обременение), так и сделки с недвижимостью. После введения в 2013 году в Гражданский кодекс Российской Федерации статьи 8.1 «Государственная регистрация прав на имущество» законодательство стало развиваться в направлении регистрации права на недвижимость. Сегодня регистрация сделок осуществляется лишь в некоторых случаях и используется для целей оглашения сделки.¹

С 1 января 2017 года в России действует специализированная система регистрации недвижимого имущества, в частности ипотеки, которая предполагает объединение двух систем (государственной регистрации прав на недвижимое имущество и государственного кадастрового учета недвижимого имущества) и предусматривает создание Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН) - свода достоверных сведений о недвижимом имуществе, зарегистрированных правах на недвижимое имущество и правообладателях. При государственной регистрации ипотеки, на основании договора об ипотеке в реестр прав на недвижимое имущество вносится специализированная запись об обременении – государственной регистрации ипотеки. При этом если в договоре ипотеки присутствуют несколько объектов недвижимости (например, земельный участок и расположенный на нём жилой дом), то в

¹Гражданский кодекс Российской Федерации от 30 ноября 1994 года N 51-ФЗ (последняя редакция) // Российская Газета от 22 декабря 2006 г. № 289; ИПС «Консультант плюс».

реестре прав на недвижимое имущество указываются отдельные записи об обременении для каждого объекта недвижимого имущества.¹

Объединение системы регистрации прав и кадастрового учета дает гражданам не только упрощение документальных условий регистрации объекта, но и существенные гарантии, что при приобретении имущество не подвержено аресту, не находится в ипотеке и не принадлежит третьему лицу

Таким образом, рациональное использование опыта зарубежных стран в области ипотечного кредитования, адаптированного к современным условиям в России, поможет избежать множества различных неблагоприятных явлений и процессов, которые сопутствуют развитию системы ипотечного кредитования. Также изучение зарубежного опыта позволит не только внедрять юридические и экономические механизмы ограничения рисков и мобилизации финансовых ресурсов, которые способны значительно уменьшить стоимость ипотечных кредитов, но и разрабатывать собственные вспомогательные системы, в том числе и правовые, необходимые для функционирования и совершенствования системы ипотечного кредитования в Российской Федерации.

¹Жукова Н.А., Леонова О.С. Зарубежный и российский опыт правоотношений, возникающих в процессе ипотечного кредитования: проблемы и перспективы / Н.А. Жукова, О.С. Леонова // Экономика и социум, № 6(49). - Институт управления и социально-экономического развития, 2018.

ГЛАВА 2. СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ НОРМАТИВНО-ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ СИСТЕМЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ: ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ В РФ

2.1. Источники правового регулирования системы ипотечного кредитования.

Система ипотечного кредитования в России, как одна из важнейших отраслей банковского сектора, как для населения, так и для экономики страны в целом нуждается в модернизации системы правового регулирования. Законодательство РФ, регулирующее ипотечное кредитование, все более соответствует к общепринятым мировым стандартам банковских услуг, при этом имеет свою отлаженную правовую структуру.

В настоящее время в российском законодательстве основными правовыми регуляторами системы ипотечного кредитования являются:

- Конституция Российской Федерации;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Жилищный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Уголовный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и др.;

Исходя из этого, рассмотрим подробнее характеристику каждого указанного выше нормативно-правового акта.

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

от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ). В соответствии с Конституцией РФ в отношении объектов недвижимости: обеспечена свобода экономической деятельности, а также защита права государственной, муниципальной, частной собственности и других форм; определено особое положение природных ресурсов, в частности земли, необходимой для жизнедеятельности граждан; предусмотрено право граждан на землю в виде частной собственности, а также в виде объединений граждан при соблюдении общественных интересов; гарантировано право граждан на наличие жилища.¹

2. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 N 51-ФЗ. Гражданский кодекс Российской Федерации относительно объектов недвижимости регулирует: основания возникновения, нормы осуществления и защиту гражданских прав; содержание и элементы правоспособности и дееспособности граждан в сфере имущественных правоотношений; отношения по поводу владения, пользования и распоряжения объектами недвижимости. В соответствии со ст.130-132 Гражданского кодекса РФ установлено понятие недвижимости и его обязательной государственной регистрации. Также в Гражданском кодексе РФ установлены нормы, предусмотренные к использованию при возникновении правоотношений в сфере жилищной ипотеки, которые содержат: процедуру выдачи кредита, где дается понятие кредитного договора, и приводятся общие положения по его структуре; установленные к исполнению обязательства при ипотечном договоре; перечень мер, способствующих понуждению должника к исполнению гражданско-правовых обязательств.

В соответствии с п. 3 гл.23 Гражданского кодекса Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ урегулировано понятие залога, основания возникновения залога, предмет залога и прочие понятия, регулирующие

¹Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12 декабря 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) // Российская Газета от 25 декабря 1993 г. № 237; ИПС «Консультант плюс».

отношения залога и другие нормы, регулирующие правовое положение залога как способа обеспечения обязательств. В силу залога, согласно ст. 334 ГК РФ, кредитор имеет право, по обеспеченному залогом обязательству и в случае его неисполнения должником, получить удовлетворение относительно других кредиторов лица, обладающего этим имуществом.¹

3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ регулирует жилищные отношения, связанные: с возникновением, осуществлением, изменением и прекращением прав пользования, владения и распоряжения жилой недвижимостью, относящейся к государственному и муниципальному жилищному фонду; с использованием жилыми помещениями жилищного фонда, находящегося в частной собственности; с использованием общего имущества собственников помещений; с отнесением помещений к разряду жилых помещений и устранению их из состава жилищного фонда; с учетом жилищного фонда, содержанием и ремонтом жилых помещений; с переустройством и перепланировкой жилых помещений; с управлением многоквартирными домами; с созданием и деятельностью жилищно-строительных и жилищных кооперативов, а также товариществ собственников жилья, с определением обязанностей и прав их членов.²

4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ. Согласно Земельному кодексу РФ предусмотрено урегулирование процедуры передачи земельных участков в собственность и в аренду физическим и юридическим лицам, или без права распоряжения в постоянное пользование юридическим лицам, а также условий предоставления земельных участков для целей индивидуального жилищного строительства.³

5. Налоговый кодекс Российской Федерации от 31.07.1998 № 146-ФЗ. В соответствии с Налоговым кодексом РФ установлено понятие организация,

¹Гражданский кодекс Российской Федерации от 30 ноября 1994 года N 51-ФЗ (последняя редакция) // Российская Газета от 22 декабря 2006 г. № 289; ИПС «Консультант плюс».

²Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2018) // Российская Газета от 12 января 2005 № 1; ИПС «Консультант плюс».

³Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 31.12.2017) // Российская Газета от 30 октября 2001г. № 211-212; ИПС «Консультант плюс».

индивидуальный предприниматель, а также стоимость недвижимости и земельных участков в порядке, которая применяется оценщиками при анализе потоков денежных средств от использования имущества. Также согласно Налоговому кодексу РФ установлено получение налогового вычета при покупке недвижимости посредством ипотечного кредита. На получение вычета может претендовать налогоплательщик, купивший недвижимость в кредит посредством оформления ипотеки и имеющий доходы, с суммы которых производятся отчисления в бюджет по НДФЛ в размере 13%. Возможность получить вычет имеют как граждане РФ, так и физические лица-нерезиденты, заключившие трудовой договор, согласно которому производится выплата дохода и удержание НДФЛ.¹

6. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ. Согласно Градостроительному кодексу РФ установлено регулирование отношений, связанных с созданием системы расселения, градостроительным планированием, застройкой, благоустройством городских и сельских поселений.²

7. Уголовный кодекс Российской Федерации от 13.06.1996 N 63-ФЗ предусматривает уголовную ответственность при совершении мошенничества в сфере ипотечного кредитования, то есть хищение денежных средств заемщиком путем представления банку или иному кредитору заведомо ложных и (или) недостоверных сведений, а также меры наказания, предполагающие, как материальные взыскания, так лишение свободы.³

8. Федеральный закон № 102-ФЗ от 16.07.1998 «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Данный закон является одним из основополагающих

¹Налоговый кодекс Российской Федерации от 31 июля 1998 года N 146-ФЗ (последняя редакция) // Российская Газета от 6 августа 1998 г. N 148-149; ИПС «Консультант плюс».

²Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 23.04.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 28.06.2018) // Российская Газета от 30 декабря 2004 г. № 290; ИПС «Консультант плюс».

³Уголовный кодекс Российской Федерации от 13.06.1996 N 63-ФЗ (ред. от 23.04.2018, с изм. от 25.04.2018) // Российская Газета от 18-25 июня 1996 г. N 113, 114, 115, 118; ИПС «Консультант плюс».

правовых документов, регулирующих возникновение ипотечных отношений, порядок оформления и дальнейшие их юридические аспекты. Также рассматриваемый закон определяет систему отношений, формирующихся в связи с залогом недвижимости, так предусмотрена конкретизация условий приобретения недвижимости и дальнейшего залога прав на нее посредством предоставления кредита. Согласно Федеральному закону № 102-ФЗ от 16.07.1998 «Об ипотеке (залоге недвижимости)» закреплена целостная система правоотношений сторон при нарушении со стороны заемщика исполнения обязательств, а также на заложенное имущество определен порядок получения взыскания в соответствии с нормами Гражданского процессуального кодекса РФ от 14 ноября 2002 г. № 138-ФЗ.¹

Также другими специализированными законодательными актами, регулирующими систему ипотечного кредитования, являются:

- Федеральный закон от 11.11.2003 г. № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах»;
- Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 г. №122-ФЗ;
- Федеральный закон «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» от 20.08.2004 №117-ФЗ;
- Федеральный закон «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием порядка обращения взыскания на заложенное имущество» от 30.12.2008 N 306-ФЗ.²

Однако, несмотря на существенное количество, введенных законов об ипотечном кредитовании, многие аспекты остаются неурегулированными. В этой связи, немаловажное значение имеют Постановления Пленума

¹Об ипотеке (залоге недвижимости): федеральный закон от 16 июля 1998 N 102-ФЗ (последняя редакция) // Российская Газета от 22 июля 1998 г. № 137;ИПС «Консультант плюс».

²О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием порядка обращения взыскания на заложенное имущество: федеральный закон от 30.12.2008 N 306-ФЗ (последняя редакция)// Российская Газета от 31 декабря 2008 г. N 267; ИПС «Консультант плюс».

Верховного суда Российской Федерации, которые разрешают споры об исполнении ипотечных обязательств, путем разъяснения некоторых законодательных аспектов.¹ Таким нормативно-правовым актом является Постановление Пленума Арбитражного Суда Российской Федерации № 10 от 17 февраля 2011 года «О некоторых вопросах применения законодательства о залоге», которое на основании статьи 13 Федерального конституционного закона «Об арбитражных судах в Российской Федерации» разъясняет судам отдельные положения законодательства о залоге, необходимые для обеспечения правильного и единообразного их применения.²

Таким образом, в настоящее время в России сформирована нормативно-правовая база функционирования системы ипотечного кредитования, также регламентирована деятельность всех профессиональных субъектов ипотечного рынка (банков, оценочных, риэлторских и страховых компаний). Однако необходимо осуществлять дальнейшее совершенствование правовых механизмов реализации прав по ипотеке, регулировать привлечение долгосрочных ресурсов в сферу ипотечного кредитования, создавать благоприятную налоговую среду для участников этой деятельности и обеспечивать условия для их эффективной работы.

2.2. Особенности гражданско-правовой ответственности участников ипотечных отношений.

В настоящее время система ипотечного кредитования в Российской Федерации является наиболее активно развивающимся сегментом

¹«О некоторых вопросах применения законодательства о залоге» Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 10 от 17 февраля 2011 года //Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 4, 2011г.; ИПП «ГАРАНТ».

²Жукова Н.А., Леонова О.С. Источники правового регулирования системы ипотечного кредитования в Российской Федерации / Н.А. Жукова, О.С. Леонова // Форум молодых ученых, № 5(21). - Институт управления и социально-экономического развития, 2018.

банковского сектора экономики, при этом происходит и нарастание проблем, возникающих между участниками ипотечных отношений, в частности ненадлежащее исполнение или вовсе неисполнение основных обязательств по ипотечному договору. В этой связи рассмотрим основные особенности гражданско-правовой ответственности участников ипотечных отношений в России.

На сегодняшний день ипотечный договор представляет собой комплекс взаимосвязанных гражданских правоотношений, которые совмещают отношения по кредитованию и ипотеке (связь эта вполне закономерна, учитывая акцессорность юридической природы залога). Таким образом, именно ипотечный договор устанавливает специфический объем прав и обязанностей обеих сторон, которые участвуют в ипотечных правоотношениях.

Исходя из этого, рассмотрим более подробно основные права и обязанности залогодателя и залогодержателя при ипотечном кредитовании:

В соответствии с действующим законодательством залогодатель имеет право:

- пользоваться предметом залога в соответствии с его назначением, в том числе извлекать из него плоды и доходы, если иное не предусмотрено договором и не вытекает из существа залога;

- отчуждать предмет залога, передавать его в аренду или безвозмездное пользование другому лицу либо иным образом распоряжаться им только с согласия залогодержателя, если иное не предусмотрено законом или договором и не вытекает из существа залога;

- завещать заложенное имущество (ст. 346 ГК РФ). Условия договора об ипотеке или иного соглашения, ограничивающие это право залогодателя, ничтожны;

- в любое время до продажи предмета залога прекратить на него обращение взыскания и его реализацию, исполнив обеспеченное залогом обязательство (п. 7 ст. 350 ГК РФ);

- в разумный срок восстановить предмет залога или заменить его другим равноценным имуществом, если договором не предусмотрено иное (п. 2 ст. 345 ГК РФ);

- в случае обращения взыскания на заложенное имущество - земельный участок - сохраняет право ограниченного пользования той частью, которая необходима для использования здания или сооружения в соответствии с его назначением (п. 4 ст. 340 ГК РФ);

- если иное не предусмотрено Законом об ипотеке и договором, залогодатель вправе без согласия залогодержателя сдавать заложенное имущество в аренду, передавать его во временное безвозмездное пользование и по соглашению с другим лицом предоставлять последнему право ограниченного пользования этим имуществом (сервитут) при условиях, что:

а) срок, на который имущество предоставляется в пользование, не превышает срока обеспеченного ипотекой обязательства;

б) имущество предоставляется в пользование для целей, соответствующих назначению имущества (п. 1 ст. 40 Закона).¹

При ипотечном кредитовании залогодатель обязан:

- страховать заложенное имущество в полной его стоимости, при этом, как правило, оформляется страхование жизни и здоровья залогодателя, которое в соответствии с российским законодательством является добровольным. Однако, существует значительное количество страховых случаев, при которых страховые компании нарушают права и законные интересы страхователей при ипотечном кредитовании.

Рассмотрим характерный пример из судебной практики, связанный с ипотечным страхованием отношений между страховщиком и наследником

¹Жукова Н.А., Леонова О.С. Особенности гражданско-правовой ответственности участников ипотечных отношений в Российской Федерации / Н.А. Жукова, О.С. Леонова // Экономика и социум, № 6(49). - Институт управления и социально-экономического развития, 2018.

страхователя, использующий страховую услугу для нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.¹

Гражданка Г.Н. обратилась в суд иском в интересах несовершеннолетней дочери Г.С. к страховой организации о выплате страхового возмещения, неустойки, штрафа и компенсации морального вреда, сославшись на неисполнение ответчиком условий договора ипотечного страхования, заключенного между данной страховой организацией и Г., умершим 28 июня 2013 г., единственным наследником которого является Г.С.

Судом по делу установлено, что между банком и Г. заключен кредитный договор на покупку квартиры с обеспечением кредитного договора ипотекой. Во исполнение условий кредитного договора между страховой организацией и Г. заключен договор ипотечного страхования.

Согласно договору страхования его предметом является страхование имущественных рисков, связанных с причинением вреда жизни и потерей трудоспособности застрахованного.

В договоре страхования предусмотрено, что страховым случаем по страхованию риска причинения вреда жизни и потери трудоспособности является смерть застрахованного, явившаяся следствием несчастного случая и (или) болезни. Выгодоприобретателями по указанному договору являются банк (кредитор) и (или) страхователь. Наследником первой очереди к имуществу Г. является его несовершеннолетняя дочь Г.С.

Страховщик уведомил банк об отсутствии оснований для выплаты страхового возмещения в связи с наступлением страхового случая - смерти Г., указав, что событие не может быть признано страховым случаем.

Удовлетворяя частично заявленные исковые требования, судебные инстанции пришли к выводу об отсутствии установленных законом

¹«Обзор судебной практики по делам, связанным с защитой прав потребителей финансовых услуг» (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 27 сентября 2017 г.) // <http://www.vsrif.ru>

оснований для освобождения ответчика от исполнения принятых на себя обязательств по выплате страхового возмещения в связи со смертью Г.

В то же время суды пришли к выводу об отказе в удовлетворении иска о взыскании неустойки, штрафа, компенсации морального вреда, исходя из того, что несовершеннолетняя Г.С. не является стороной договора страхования и не выступает в качестве выгодоприобретателя по этому договору.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации признала выводы судебных инстанций не соответствующими требованиям закона.

Согласно ст. 1113 ГК РФ наследство открывается со смертью гражданина. В состав наследства входят принадлежавшие наследодателю на день открытия наследства вещи, иное имущество, в том числе имущественные права и обязанности (ст. 1112 ГК РФ).¹

Поскольку заключенный Г. договор страхования обеспечивает имущественные интересы страхователя, страховое возмещение предназначено для погашения долга по кредитному договору перед банком, то в соответствии с приведенными положениями закона к Г.С. в силу универсального правопреемства перешли как имущественные права и обязанности стороны по заключенному наследодателем кредитному договору, так и право требовать исполнения договора страхования, заключенного в обеспечение исполнения обязательств по кредитному договору.

Верховный Суд Российской Федерации в п. 3 постановления Пленума от 28 июня 2012 г. № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» разъяснил, что исходя из преамбулы Закона о защите прав потребителей и ст. 9 Федерального закона от 26 января 1996 г. № 15-ФЗ «О введении в действие части второй Гражданского кодекса Российской Федерации» правами, предоставленными потребителю законом и

¹Гражданский кодекс Российской Федерации от 30 ноября 1994 года N 51-ФЗ (последняя редакция) // Российская Газета от 22 декабря 2006 г. № 289; ИПС «Консультант плюс».

изданными в соответствии с ним иными правовыми актами, а также правами стороны в обязательстве в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации пользуется не только гражданин, который имеет намерение заказать или приобрести либо заказывающий, приобретающий товары (работы, услуги), но и гражданин, который использует приобретенные (заказанные) вследствие таких отношений товары (работы, услуги) на законном основании (наследник, а также лицо, которому вещь была отчуждена впоследствии, и т.п.).¹

Если отдельные виды отношений с участием потребителей регулируются и специальными законами Российской Федерации, содержащими нормы гражданского права (например, договор участия в долевом строительстве, договор страхования (как личного, так и имущественного), договор банковского вклада, договор перевозки, договор энергоснабжения), то к отношениям, возникающим из таких договоров, Закон о защите прав потребителей применяется в части, не урегулированной специальными законами.

С учетом положений ст. 39 Закона о защите прав потребителей к отношениям, возникающим из договоров об оказании отдельных видов услуг с участием гражданина, последствия нарушения условий которых не подпадают под действие главы III данного закона, должны применяться общие положения этого закона, в частности о праве граждан на предоставление информации (ст. 8-12), об ответственности за нарушение прав потребителей (ст. 13), о возмещении вреда (ст. 14), о компенсации морального вреда (ст. 15), об альтернативной подсудности (п. 2 ст. 17), а также об освобождении от уплаты государственной пошлины (п. 3 ст. 17) в соответствии с п.п. 2 и 3 ст. 333.36 НК РФ (п. 2 указанного выше постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации).

¹«О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» Постановление Верховного Суда Российской Федерации от 28 июня 2012 г. № 17 //ИПП «ГАРАНТ».

Исходя из приведенных выше правовых норм и разъяснений, а также в связи с тем, что после смерти Г. к его наследнику Г.С. перешло право требовать исполнения договора страхования, на отношения между Г.С. и страховой организацией распространяется Закон о защите прав потребителей, в том числе в части взыскания неустойки (п. 5 ст. 28), штрафа (п. 6 ст. 13), компенсации морального вреда (ст. 15).¹

- немедленно уведомлять залогодержателя о возникновении угрозы утраты или повреждения заложенного имущества (ст. 343 ГК РФ);

- сообщать каждому последующему залогодержателю сведения обо всех предшествующих залогах данного имущества и отвечать за убытки, причиненные залогодержателям невыполнением этой обязанности (ст. 342 ГК РФ);

- залогодатель несет риск случайной гибели или случайного повреждения заложенного имущества, если иное не предусмотрено договором о залоге (ст. 334 ГК РФ);

- в случае предъявления к залогодателю другими лицами требований о признании за ними права собственности или иных прав на заложенное имущество, о его изъятии (истребовании) или об обременении указанного имущества либо иных требований, удовлетворение которых может повлечь уменьшение стоимости или ухудшение этого имущества, залогодатель обязан немедленно уведомить об этом залогодержателя, если он ему известен. При предъявлении к залогодателю соответствующего иска в суде, арбитражном суде или третейском суде он должен привлечь такого залогодержателя к участию в деле (п. 1 ст. 33 Закона об ипотеке);

- пункт 2 ст. 33 Закона предписывает, что в указанных выше случаях залогодатель должен использовать соответствующие обязательствам способы защиты своих прав на заложенное имущество, предусмотренные ст. 12 ГК РФ;

¹ «О защите прав потребителей» закон РФ от 07.02.1992 N 2300-1 (ред. от 04.06.2018) Российская Газета от 7 апреля 1992 г. № 15; ИПС «Консультант плюс».

- закон возлагает на залогодателя обязанность сообщать каждому будущему контрагенту о всех предшествующих залогах, а также существо, размер и срок обеспеченных этими ипотеками обязательств (п. 1 ст. 44 Закона);

- залогодатель, заключив последующий договор об ипотеке, должен незамедлительно уведомить об этом залогодержателей по предыдущим ипотекам.

Собственник здания, расположенного на земельном участке из состава государственных и муниципальных земель, арендуемом им на срок более пяти лет, закладывая одновременно по одному договору об ипотеке здание и права по договору аренды этого участка, вправе заложить эти права без согласия арендодателя с его уведомления.¹

Залогодержатель имеет право:

- проверить по документам и фактически наличие, количество, состояние и условия хранения заложенного имущества (п. 2 ст. 343 ГК РФ);

- требовать от залогодателя принятия мер, необходимых для сохранения предмета залога;

- требовать от любого лица прекращения посягательств на предмет залога, если это угрожает утратой или повреждением его;

- потребовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства в случаях:

а) если предмет залога выбыл из владения залогодателя не в соответствии с условиями договора о залоге;

б) нарушения залогодателем правил о замене предмета залога (ст. 345 ГК РФ);

в) утраты предмета залога по обстоятельствам, за которые залогодержатель не отвечает (п. 1 ст. 351 ГК РФ);

¹Кравцова, Г.И. Деньги, кредит, банки [Текст]: учебное пособие / Г.И. Кравцова, – БГЭУ, 2010. - 448с

- потребовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства, а если его требование не будет выполнено, то обратиться взыскание на предмет залога в случаях:

а) нарушения залогодателем правил о последующем залоге (ст. 342 ГК РФ);

б) невыполнения залогодателем обязанностей, предусмотренных п. 1, 2 ст.343 ГК РФ);

в) нарушения залогодателем правил о распоряжении заложенным имуществом (п. 2 ст. 346 ГК РФ);

- приобрести по соглашению с залогодателем при объявлении торгов несостоявшимся заложенное имущество и зачесть в счет покупной цены свои требования, обеспеченные залогом (п. 4 ст. 350 ГК РФ).

Залогодержателю как собственнику российским законодательством предоставлено право истребовать предмет ипотеки из чужого незаконного владения. Данному праву корреспондирует п. 3 ст. 33 Закона об ипотеке, предоставляющий залогодержателю право, действуя от своего имени, истребовать заложенное по договору об ипотеке имущество из чужого незаконного владения в соответствии со ст. 301-303 ГК РФ для передачи его во владение залогодателя.¹

Если залогодатель отказался от защиты своих прав на заложенное имущество или не осуществляет ее, залогодержатель вправе использовать эти способы защиты от имени залогодателя без специальной доверенности и потребовать от залогодателя возмещения понесенных в связи с этим необходимых расходов (п. 2 ст. 33 Закона об ипотеке).

Поскольку залогодатель обязан сообщать каждому будущему контрагенту о всех предшествующих залогах, а также существо, размер и срок обеспеченных этими ипотеками обязательств, то в случае невыполнения

¹Бублик, Ю.Н. Нормативно-правовое регулирование ипотечного кредитования [Текст]: учебное пособие / Ю.Н. Бублик, – М.: Экономика устойчивого развития, 2013. - 230с.

этих условий залогодержатель по последующему договору будет вправе потребовать расторжения договора и возмещения причиненных убытков.¹

Залогодержатель имеет право потребовать от залогодателя сообщить сведения о последующей ипотеке (п. 2 ст. 44 Закона об ипотеке). После заключения последующего договора об ипотеке изменение предшествующего договора, влекущее обеспечение новых требований предшествующего залогодержателя или увеличение объема требований, уже обеспеченных по этому договору, допускается лишь с согласия залогодержателя по последующему договору (п. 3 ст. 44).

Залогодержатель по предшествующему договору об ипотеке обладает правом преимущественного удовлетворения своих требований. Если залогодатель отчуждает (продает, меняет, дарит, вносит в качестве капитала в имущество юридического лица и т.п.) предмет залога без согласия залогодержателя, то залогодержатель вправе по своему выбору потребовать:

а) признания сделки об отчуждении заложенного имущества недействительной и применения последствий, предусмотренных ст. 167 ГК РФ;

Рассмотрим пример из судебной практики о признании ипотечного договора частично недействительным.²

Истец Афтахов Р.А. обратился в суд с иском к ОАО «Уральский банк реконструкции и развития» (УБРИР) о признании ипотечного договора частично недействительным, снятии обременения с единственного жилья из-под залога, мотивировав тем, что он взял в филиале ОАО «УБРИР» кредит на сумму 1900000 рублей. При подписании ипотечного договора ответчик обложил залогом его единственное жилье, введя его в заблуждение, что единственное жилье тоже облагается залогом, пользуясь его юридической

¹Кроливецкая, Л.П. Банковское дело в вопросах и ответах [Текст]: учебное пособие / Л.П. Кроливецкая, - М.: Эксмо, 2010. - 208с.

²Решение № 2-887/2015 2-887/2015-М-818/2015, М-818/2015 от 10 июня 2015 г. по делу № 2-887/2015 Центрального районного суда г. Прокопьевска (Кемеровская область) // <http://sudact.ru/regular/doc/pql0DNU8KjYc/>

неграмотностью. Он приобрел жилье в 2007 году, оно не является ипотечным и было приобретено до заключения договора с банком.

В судебном заседании истец Афтахов Р.А. исковые требования поддержал и дополнил, что в доме прописан он и его несовершеннолетний сын.

Представитель истца Бшоян Джон, действующий на основании нотариально удостоверенной доверенности, исковые требования поддержал, просил снять обременение с дома, чтобы истец мог свободно распоряжаться жильем, т.к. банк незаконно наложил обременение. На основании ч. 2 ст. 6 закона об ипотеке просит признать ипотечный договор частично недействительным.

Представитель ответчика в судебное заседание не явился, о дне слушания извещен. Выслушав истца, его представителя, исследовав письменные материалы дела, суд приходит к следующему. Согласно ст. 56 ГПК РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений.

В силу положений ч. 2 ст. 1 ГК РФ граждане (физические лица) и юридические лица приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своем интересе. Они свободны в установлении своих прав и обязанностей на основании договора и в определении любых, не противоречащих законодательству условий договора.

В соответствии со ст. 166 ГК РФ сделка недействительна по основаниям, установленным настоящим Кодексом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

В соответствии со ст. 167 ГК РФ недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения.

Конституция РФ гарантирует каждому свободу экономической деятельности, включая свободу договоров, право иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично,

так и совместно с другими лицами, признание и защиту указанных прав и свобод, в том числе судебную защиту, реализуемую на основе равенства всех перед законом и судом (ст. 8, ст. 19 ч. 1 и 2, ст. 35 ч. 1 и 2, ст. 45 ч. 1, ст. 46 ч. 1).

Из названных положений Конституции РФ, предопределяющих правовое положение участников гражданского оборота, в том числе при осуществлении сделок с недвижимым имуществом, во взаимосвязи с ее ст. 15 (ч.2) и 17 (ч. 3) вытекает требование о необходимости соотнесения принадлежащего лицу права собственности с правами и свободами других лиц, которое означает в том числе, что собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, если они не противоречат закону и иным правовым актам и не нарушают права и законные интересы других лиц.

Выраженные в Конституции РФ общепризнанные принципы неприкосновенности и свободы собственности, свободы договора и равенства всех собственников как участников гражданского оборота обуславливают свободу владения, пользования и распоряжения имуществом, включая возможность отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом. Соответственно, предполагается и возможность обеспечения собственником своих обязательств по гражданско-правовым сделкам за счет принадлежащего ему имущества, в том числе относящегося к объектам недвижимости.

Пунктом 1 ст. 2 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее - Закон об ипотеке) предусматривает, что ипотека может быть установлена в обеспечение обязательства по кредитному договору, по договору займа или иного обязательства, в том числе обязательства, основанного на купле-продаже, аренде, подряде, другом договоре, причинении вреда, если иное не предусмотрено федеральным законом.

При этом в ст. 5 названного Закона указано, что по договору об ипотеке 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 жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат.

В силу ст. 6 Закона об ипотеке ипотека может быть установлена на указанное в ст. 5 настоящего Федерального закона имущество, которое принадлежит залогодателю на праве собственности или на праве хозяйственного ведения. Не допускается ипотека имущества, изъятого из оборота, имущества, на которое в соответствии с федеральным законом не может быть обращено взыскание, а также имущества, в отношении которого в установленном федеральным законом порядке предусмотрена обязательная приватизация либо приватизация которого запрещена.

В соответствии со ст. 1 Закона об ипотеке, ч. 1 ст. 335 ГК РФ залогодателем может быть сам должник по обязательству, обеспеченному ипотекой, или лицо, не участвующее в этом обязательстве (третье лицо).

Согласно п. 1 ст. 50 Закона об ипотеке залогодержатель вправе обратиться за взысканием на имущество, заложенное по договору об ипотеке, для удовлетворения за счет этого имущества названных в ст. 3 и 4 указанного Закона требований, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обеспеченного ипотекой обязательства, в частности неуплатой или несвоевременной уплатой суммы долга полностью или в части, если договором не предусмотрено иное.

В соответствии со ст. 79 ФЗ от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» взыскание не может быть обращено на принадлежащее должнику-гражданину на праве собственности имущество, перечень которого установлен Гражданским процессуальным кодексом РФ.

Статья 446 ГПК РФ предусматривает невозможность обращения за взысканием по исполнительным документам на жилое помещение (его части), принадлежащее гражданину-должнику на праве собственности, если для

гражданина-должника и членов его семьи, совместно проживающих в принадлежащем помещении, оно является единственным пригодным для постоянного проживания помещением, за исключением если оно является предметом ипотеки и на него в соответствии с законодательством об ипотеке может быть обращено взыскание.

Статья 78 Закона об ипотеке устанавливает особенности обращения взыскания на заложенные жилой дом или квартиру и не запрещает обеспечение ипотекой обязательств по кредитному договору, предоставленному на иные цели, не связанные с приобретением квартиры, ее капитальным ремонтом и иными неотделимыми улучшениями.

Из содержания указанных положений следует, что обращение взыскания на заложенную квартиру возможно как в случае, когда такая квартира заложена по договору об ипотеке (независимо от того на какие цели предоставлен заем (кредит), так и по ипотеке в силу закона; наличие у гражданина-должника жилого помещения, являющегося единственным пригодным для постоянного проживания помещением для него и членов его семьи, совместно проживающих в принадлежащем помещении, не является препятствием для обращения на него взыскания, если соответствующее жилое помещение является предметом ипотеки (договорной или законной).

Распространяя на обеспеченные договорной и законной ипотекой обязательства общее правило об ответственности должника всем своим имуществом, указанные законоположения направлены на достижение баланса прав и законных интересов взыскателей и должников и служат для реализации положений, закрепленных ст. 17 (ч. 3), 35 и 46 Конституции РФ, согласно которым осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц, каждый вправе иметь имущество в собственности и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами, а также каждому гарантируется судебная защита его прав и свобод в случае неисполнения обязательств.

Иное означало бы непропорциональную защиту прав и законных интересов должника в нарушение других, равноценных по своему значению прав кредитора.¹

В судебном заседании установлено, что на основании свидетельства о государственной регистрации права, жилой дом принадлежит на праве собственности Афтахову Ринату Аббасовичу на основании соглашения о разделе имущества между супругами.

Между ОАО «Уральский банк реконструкции и развития» и Афтаховым Р.А. заключен кредитный договор на сумму 1900000 рублей, под 18,5 % годовых. Пунктом 8 указанного договора предусмотрено обеспечение обязательств по кредитному договору, в частности, залог недвижимого имущества. В обеспечение обязательств заемщика Афтахова Р.А. по кредитному договору № ОАО «УБРИР» Афтаховым Р.А. заключен договор залога недвижимости (договор ипотеки), залоговой стоимостью, согласованной сторонами 1428114 рублей. При этом произведена государственная регистрация ипотеки, о чем имеется отметка в договоре залога недвижимости (договор ипотеки). Данная ипотека носит договорный характер, кредитный договор, договор залога были заключены сторонами в добровольном порядке. То обстоятельство, что жилой дом является единственным для истца жильем, существовало и в момент заключения кредитного договора, договора залога недвижимости (договора ипотеки).

Кроме того, доводы о том, что жилой дом является единственным для постоянного проживания помещением, не могут быть приняты во внимание, поскольку в силу положений ГК РФ о залоге, Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» соответствующее помещение может являться предметом ипотеки.

¹Кроливецкая, Л.П., Банковское дело: кредитная деятельность коммерческих банков [Текст]: учебное пособие / Л.П. Кроливецкая, Е.В. Тихомирова, - М.: КноРус, 2011. - 280с.

Законодатель допускает возможность залога жилья, являющегося единственным местом для проживания граждан, в случае ипотечного обязательства. При этом, вне зависимости, от того законной или договорной является ипотека, и какое обязательство ею обеспечено. Вышеприведенная ст. 78 Закона об ипотеке регулирует особенности прекращения права пользования таким жильем при обращении взыскания, но не свидетельствует о запрете залога названного имущества.

Запрет обращения взыскания на жилое помещение, если для гражданина-должника и членов его семьи оно является единственным пригодным для постоянного проживания, установленный ст. 446 ГПК РФ, не распространяется на ипотечные обязательства.¹

На обеспеченные ипотекой обязательства распространяются общие правила об ответственности должника всем своим имуществом с целью сохранения баланса интересов не только должника, но и кредитора и предоставления равной правовой защиты для обеих сторон правоотношения.

Эта позиция однозначно выражена в определении Конституционного Суда РФ от 17.01.2012 года № 13-О-О «По запросу Советского районного суда города Челябинска о проверке конституционности абзаца второго части первой статьи 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации и пункта 1 статьи 78 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)»».

Отказывая истцу в иске, суд учитывает, что общепризнанные принципы неприкосновенности и свободы собственности, свободы договора и равенства всех собственников как участников гражданского оборота обуславливают свободу владения, пользования и распоряжения имуществом, включая возможность отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения,

¹Казаченок О.П. Основания и порядок обращения взыскания на жилое помещение, являющееся предметом ипотеки // Вестник Волгоградского государственного университета. Серия 5: Юриспруденция. – 2016. - № 2 (31). С. 140-145.

пользования и распоряжения имуществом. Соответственно, предполагается и возможность обеспечения собственником своих обязательств по гражданско-правовым сделкам за счет принадлежащего ему имущества, в том числе относящегося к объектам недвижимости.

Согласно ст. 25 Закона об ипотеке, если иное не предусмотрено федеральным законом или настоящей статьей, регистрационная запись об ипотеке погашается в течение трех рабочих дней с момента поступления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, заявления владельца закладной, совместного заявления залогодателя и залогодержателя, заявления залогодателя с одновременным представлением закладной, содержащей отметку владельца закладной об исполнении обеспеченного ипотекой обязательства в полном объеме, либо решения суда, арбитражного суда о прекращении ипотеки.

Отказ истцу в иске о признании кредитного договора частично недействительным (п. 8.1 договора) влечет и отказ в иске в части снятия обременения с недвижимого имущества, а иных оснований для снятия обременения сторонами не представлено и судом не установлено.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 194-199 ГПК РФ, суд постановил в иске Афтахову Ринату Аббасовичу к ОАО «Уральский банк реконструкции и развития» (УБРиР) о признании кредитного договора частично недействительным, снятии обременения с недвижимости отказать за необоснованностью.

б) досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства и обращения взыскания на заложенное имущество независимо от того, кому оно принадлежит.

В соответствии с российским законодательством в обязанности залогодержателя входит:

- страховать за счет залогодателя заложенное имущество в полной его стоимости от рисков утраты и повреждения, а если полная стоимость имущества превышает размер обеспеченного залогом требования, - на сумму не ниже размера требования. Однако, при оформлении ипотечного

страхования, залогодержатель (банк) может навязать залогодателю дополнительные комиссии и страховки.

Рассмотрим пример из судебной практики апелляционного определения Верховного суда Республики Татарстан от 18.08.2014 по делу N 33-11365/2014, при котором гражданин С. обратился в суд с иском к Банку ВТБ 24 (ЗАО) о признании частично недействительными условий кредитного договора, применении последствий недействительности части сделки, взыскании денежных средств, процентов за пользование чужими денежными средствами, компенсации морального вреда и взыскании штрафа.¹ Условиями кредитного договора на заемщика была возложена обязанность по уплате единовременной комиссии за услуги по выдаче ипотечного кредита, а также по страхованию рисков утраты и повреждения квартиры на срок действия договора; рисков прекращения или ограничения права собственности на квартиру; рисков причинения вреда жизни заемщика и потери трудоспособности заемщиком. В соответствии со статьей 31 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» страхование имущества, заложенного по договору об ипотеке, осуществляется в соответствии с условиями этого договора. При отсутствии в договоре об ипотеке иных условий о страховании заложенного имущества залогодатель обязан страховать за свой счет это имущество в полной стоимости от рисков утраты и повреждения. Согласно пункту 1 статьи 16 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей» условия договора, ущемляющие права потребителя по сравнению с правилами, установленными законами или иными правовыми актами Российской Федерации в области защиты прав потребителей, признаются недействительными. Условия кредитного договора о возложении на заемщика обязанности по уплате единовременной комиссии за выдачу кредита являются недействительными, поскольку выдача кредита совершается банком прежде всего в своих интересах, то есть данное

¹Апелляционное определение СК по гражданским делам Верховного Суда Республики Татарстан от 18 августа 2014 г. по делу N 33-11478/2014 // ИПП «ГАРАНТ» / <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/126476798/>

действие не является услугой, оказываемой заемщику, в смысле, определенном пунктом 1 статьи 779 Гражданского кодекса Российской Федерации. Следовательно, взимание комиссии за выдачу кредита является неправомерным и нарушает права заемщика как потребителя банковских услуг. Условия кредитного договора в указанной части являются недействительными в силу требований статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Требования С. были удовлетворены частично. Условия кредитного договора в части установления страхования рисков (прекращения или ограничения права собственности на квартиру, причинения вреда жизни, потери трудоспособности заемщиком) и установления суммы единовременной комиссии за услуги по выдаче ипотечного кредита были признаны недействительными. Данные суммы и проценты за пользование чужими денежными средствами взысканы с банка.

- принимать меры, необходимые для обеспечения сохранности заложенного имущества, в том числе для защиты его от посягательств со стороны третьих лиц; немедленно уведомлять другую сторону о возникновении угрозы утраты или повреждения заложенного имущества;

- до обращения взыскания на имущество, залогом которого обеспечены требования по предшествующей и последующей ипотекам, залогодержатель, намеренный предъявить свои требования к взысканию, обязан в письменной форме уведомить об этом залогодержателя по другому договору об ипотеке того же имущества¹;

- при обращении взыскания на имущество, заложенное по двум или более договорам об ипотеке, залогодержатель должен представить в суд, в который предъявляется соответствующий иск, доказательства исполнения обязанности по уведомлению в письменной форме залогодержателя по

¹Власов, А.В. Гражданско-правовое регулирование ипотечного кредитования в жилищной сфере Российской Федерации [Текст]: учебное пособие / А.В. Власов, - М.: Образование и право, 2014. - 396с.

другому договору об ипотеке того же имущества о намерении предъявить свои требования к взысканию.

Исходя из этого, при исполнении обязательств ипотечного договора ненадлежащим образом или вовсе их неисполнение влечет за собой привлечение виновной стороны к гражданско-правовой ответственности. Так залоговое правоотношение при ипотечном договоре представляет собой односторонне обязывающее правоотношение, которое предусматривает обязанность заемщика совершать определенные действия в пользу другой стороны, которая имеет к ней лишь право требования. Исходя из этого, ответственность при ипотечном договоре возлагается исключительно на залогодателя.

Специфической особенностью ипотечных правоотношений является то, что в соответствии с ипотечным договором привлечение заемщика к ответственности путем обращения взыскания на заложенное недвижимое имущество влечет за собой полное прекращение залога, при этом из стоимости заложенного имущества удовлетворяются все предусмотренные законом и ипотечным договором требования банка-кредитора. Исходя из этого, обращение взыскания на заложенное недвижимое имущество является значимой мерой воздействия на должника ипотечного кредита.¹

В соответствии со ст. 50 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 N 102-ФЗ, для залогодателя предусмотрены основные положения при обращении взыскания на заложенное недвижимое имущество заемщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по ипотечному договору. При этом неисполнение обязательства характеризуется отсутствием действий заемщика, указанных в ипотечном договоре и, как следствие, отсутствием благ, не получаемых банком-кредитором. Так в соответствии с ипотечным договором заемщик обязывался выплачивать ежемесячные платежи, исходя из этого, неисполнением ипотечного договора следует считать неуплату долга в сроки, установленные

¹Лобова Н.Ю. Правовая защита участников ипотечного кредитования. / Н.Ю. Лобова // Имущественные отношения в РФ. - 2013. - № 1 (40). - С. 15.

ипотечным договором, в котором предусмотрено это обязательство. В России традиционная классификация нарушений ипотечного договора чаще всего включает именно нарушение сроков. При этом характерной является ситуация, при которой заемщик по обеспеченному ипотекой обязательству прекращает выплату ипотечного кредита в тот момент, когда основная часть уже погашена банку-кредитору.¹

Рассмотрим пример из судебной практики неисполнения обязательства по ипотечному договору.²

Банк обратился в суд с иском к заемщице о взыскании задолженности по ипотечному кредиту, обращении взыскания на заложенное по договору ипотеки имущество - квартиру. В обоснование своих требований представитель банка указал, что заемщицей обязательства по кредитному договору не исполняются, кредит не возмещен, проценты за пользование кредитными средствами уплачиваются с нарушением графика платежей, в связи с чем просил взыскать с заемщицы сумму задолженности и обратиться взыскание на заложенное по договору ипотеки имущество - квартиру. Заемщица возражала против обращения взыскания на указанную квартиру, указав при этом, что при приобретении квартиры ею был использован материнский капитал. Судом первой инстанции было принято решение о взыскании с заемщицы суммы долга по кредитному договору, в обращении взыскания на заложенную квартиру было отказано. Судебная коллегия согласилась с выводами суда первой инстанции.

Данная позиция судов основана на Обзоре судебной практики по гражданским делам, связанным с разрешением споров об исполнении кредитных обязательств от 22.05.2013, в котором указано, что при разрешении судом требований об обращении взыскания на недвижимое имущество, заложенное в обеспечение возврата долга по кредитному обязательству, юридически значимым обстоятельством, которое входит в

¹Лазарова, Л.Б. Развитие ипотечного жилищного кредитования в регионах [Текст]: учебное пособие / Л.Б. Лазарова, - М.: Финансы, 2013. - 200с.

²Апелляционное определение Московского городского суда от 02.12.2013 по делу N 11-39562 // ИПП «ГАРАНТ» / <http://base.garant.ru/120609177/>

предмет доказывания и подлежит исследованию судом, является выяснение вопроса о существенности допущенного должником нарушения обеспеченного залогом обязательства, а также установление законных оснований для обращения взыскания на заложенное имущество.

Выводы суда апелляционной инстанции также основаны на том факте, что залог выполняет функцию стимулирования должника к надлежащему исполнению основного обязательства, целью договора залога не является переход права собственности на предмет залога от залогодателя к залогодержателю и обращение взыскания на предмет залога допустимо только тогда, когда заемщик допустил существенные нарушения выплат по кредитному договору. Также судами первой и апелляционной инстанции была принята во внимание готовность заемщика исполнять свои обязательства по кредитному договору, вносить платежи в счет погашения задолженности.

Суд при рассмотрении данного спора между банком и заемщиком оценил не только нарушение заемщиком ежемесячных платежей, сумму просроченной задолженности, но и желание заемщика исправить сложившуюся ситуацию, готовность к погашению кредита. Также немаловажным доводом в принятии решения судом был и тот факт, что заемщиком спорное имущество было приобретено с учетом средств материнского капитала.

Следовательно, только в том случае, если допустимые нарушения заемщиком выплат ежемесячных платежей по кредитному договору будут соизмеримы такому крайнему требованию кредитора, как обращение взыскания на имущество, судом будет обращено взыскание на указанный в договоре ипотеки объект недвижимости. Наиболее часто такая ситуация складывается именно по ипотечным кредитам, в которых задействованы средства материнского капитала. В остальных же случаях суды чаще удовлетворяют требования банков в случае неисполнения заемщиком своих обязательств.

Другим основанием для обращения взыскания на заложенное имущество выступает ненадлежащее исполнение заемщиком обязательств по ипотечному договору. При ненадлежащем исполнении основная цель обязательства достигается, но на менее выгодных для кредитора условиях. При этом ненадлежащим исполнением в ипотечном договоре является частичное погашение кредита, неуплата процентов по кредиту, пени, штрафы. Исходя из этого, разница между неисполнением и ненадлежащим исполнением обязательств по ипотечному договору отражается на объеме требований, которые в дальнейшем будут предъявлены кредитной организацией должнику.

Исходя из этого, рассмотрим характерный пример из судебной практики при ненадлежащем исполнении обязательств ипотечного договора.¹

Банк обратился в суд с иском к заемщику о взыскании задолженности по кредитному договору, обращении взыскания на заложенное имущество. В обоснование своих требований представитель банка пояснил, что заемщиком должна была погашаться задолженность перед банком путем внесения аннуитетного платежа - 15-го числа каждого месяца в соответствии с кредитным договором. Заемщик неоднократно (более трех раз в течение 12 месяцев) допустил просрочку исполнения обязательств по внесению ежемесячных платежей, а также допустил просрочку ежемесячного аннуитетного платежа, превышающую 15 календарных дней, т.е. ненадлежащим образом исполняет обязанность по оплате ежемесячных аннуитетных платежей.

В силу положений кредитного договора в случае неисполнения заемщиком требования банка о полном досрочном исполнении обязательств, установленных кредитным договором, в частности нарушения сроков внесения ежемесячных платежей по возврату кредита и начисленных процентов более трех раз в течение 12 месяцев, даже если каждая просрочка незначительна или при просрочке очередного ежемесячного платежа на срок

¹ Апелляционное определение Московского городского суда от 08.04.2016 по делу N 33-11857/2016 // ИПП «ГАРАНТ» / <http://base.garant.ru/141582575/>

более чем 15 календарных дней, банк вправе обратиться с иском на заложенное в обеспечение исполнения обязательств имущество.

Заемщик неоднократно нарушал свои обязательства по внесению аннуитетных платежей согласно информационному расчету ежемесячных платежей, являющихся неотъемлемой частью кредитного договора, а также не исполнил в установленный срок обязательства по досрочному возврату кредита, начисленных, но не уплаченных процентов за пользование кредитом, неустойки. Действия заемщика нарушают права банка по кредитному договору. Решением суда первой инстанции требования банка удовлетворены. Апелляционная инстанция решение суда первой инстанции оставила без изменения.

При подписании кредитной документации банком согласовывается с заемщиком дата внесения платежей по кредитному договору, также предоставляется заемщику график платежей по кредиту. В случае задержки по вине заемщика выплат по ипотечному кредиту банк вправе досрочно расторгнуть кредитный договор с заемщиком и обратиться с иском на заложенное имущество. Также за каждый день задержки выплаты по ипотечному кредиту банком начисляется пеня, размер которой определен в кредитном договоре.

Таким образом, при неисполнении обязательств долг погашается за счет обращения с иском на заложенное недвижимое имущество заемщика, а при ненадлежащем исполнении обязательств должник выполняет, помимо дополнительных выплат, вызванных нарушением обязательства, основную обязанность выплаты ипотечного кредита в полном объеме.

В случае ненадлежащего обеспечения сохранности заложенного имущества, при нарушении правил об отчуждении заложенного имущества, а также при принудительном изъятии государством заложенного имущества, залогодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обязательств по ипотечному договору. Если требование залогодержателя не выполняется, то он вправе обратиться с иском на заложенное недвижимое имущество, даже

если обеспеченное обязательство ипотечного кредита исполняется надлежащим образом независимо от того, кому оно принадлежит.

В соответствии с российским законодательством существует два основных вида обращения взыскания на заложенное имущество – по решению суда и без обращения в суд. При обращении взыскания на заложенную недвижимость залогодержатель предъявляет иск в соответствии с правилами подсудности и подведомственности дел, установленные в Гражданском процессуальном кодексе Российской Федерации. При наличии в ипотечном договоре так называемой третьей оговорки данное дело может быть передано в постоянно действующий или специально образуемый для рассмотрения в третейский суд.

Российское законодательство предусматривает отказ в обращении взыскания на заложенное недвижимое имущество должника, если допущенное заемщиком нарушение основного обязательства является незначительным, а также, если объем требований кредитора несоразмерен стоимости заложенной недвижимости. Так, в иске может быть отказано, если на момент вынесения судом решения об обращении взыскания одновременно имеются следующие условия: сумма неисполненного обязательства составляет менее чем пять процентов от стоимости предмета ипотеки; период просрочки исполнения обязательства, обеспеченного залогом, составляет менее трех месяцев.

При исполнении обеспеченного ипотекой обязательства периодическими платежами обращение взыскания допускается только при систематическом нарушении сроков внесения платежей (более чем три раза в течение 12 месяцев, предшествующих дате обращения в суд или дате направления уведомления об обращении взыскания на предмет ипотеки во внесудебном порядке) даже при условии, что каждая просрочка незначительна. Данный порядок обращения взыскания возможен, если в договоре об ипотеке не предусмотрено иное.

В случае оспаривания обращения банком взыскания на заложенную квартиру должникам следует руководствоваться Обзором судебной практики

по гражданским делам, связанным с разрешением споров об исполнении кредитных обязательств, утвержденным Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 22 мая 2013 года. В пункте 12 указанного документа содержится следующее.¹ При рассмотрении исков об обращении взыскания на предмет ипотеки, обеспечивающий возврат долга по кредитному обязательству, юридически значимым обстоятельством, которое входит в предмет доказывания и подлежит исследованию судом, является вопрос о существенности допущенного нарушения обеспеченного залогом обязательства, а также установление законных оснований для обращения взыскания на заложенное имущество.

Так, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации отменила судебные постановления, вынесенные по делу об иске банка к заемщику о взыскании задолженности по кредитному договору и обращении взыскания на заложенную квартиру. Решение было мотивировано тем, что удовлетворяя исковые требования, суды ошибочно определили начальную продажную цену заложенного имущества исходя из цены, указанной в договоре об ипотеке на день его подписания.

Кроме того, было указано, что обращение взыскания на предмет залога допустимо не во всяком случае ответственности должника за нарушение обязательства, а лишь при допущенном им существенном нарушении и при наличии вины, за исключением установленных законом или договором случаев (статья 401 ГК РФ).

Особое внимание было обращено на то, что в предмет доказывания судов не вошло выяснение вопроса о существенности допущенного должником нарушения кредитного договора, а также установление основания для обращения взыскания на заложенную квартиру, что связано с

¹«Обзор судебной практики по гражданским делам, связанным с разрешением споров об исполнении кредитных обязательств» (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 22.05.2013 // ИПС «Консультант / http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_146628/

определением наличия или отсутствия вины должника в нарушении кредитного договора.

При рассмотрении данного дела судебная коллегия признала незаконными выводы суда об определении начальной продажной цены заложенной квартиры, указав, что в случае спора начальная продажная цена заложенного имущества для цели его реализации устанавливается судом независимо от соглашения сторон договора об ипотеке относительно стоимости заложенного имущества (статья 54 Закона об ипотеке). Начальная продажная стоимость квартиры, установленная судом, была определена исходя из стоимости, указанной в договоре об ипотеке, которая не соответствует ее рыночной стоимости на момент обращения на нее взыскания судом. Данное обстоятельство может привести к нарушению прав должника в ходе осуществления исполнительного производства.¹

Таким образом, должники могут оспорить обращение взыскания на заложенную квартиру, доказав незначительность нарушения кредитного обязательства и несоразмерность требований залогодержателя стоимости заложенного имущества.

Также в соответствии с п. 4 ст. 54 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 N 102-ФЗ не допускается отсрочка реализации заложенной недвижимости, которая может повлечь существенное ухудшение финансового состояния банка кредитора, а также когда в отношении залогодателя или залогодержателя возбуждено дело о признании его несостоятельным (банкротом). Однако суд имеет право отсрочить реализацию заложенной недвижимости, на которое обращено взыскание, на срок до одного года при наличии уважительных причин, при условии, что должник должен быть гражданином и заложенное жилье не используется им в предпринимательской деятельности. При этом отсрочка реализации

¹Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 24 мая 2011 г. N 5-В11-31 // ИПП «ГАРАНТ» / <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/70049852/>

заложенной недвижимости не снимает с должника обязанностей по компенсации убытков банку, которые возросли за время отсрочки.

В соответствии с п.4. ст. 54.1 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 N 102-ФЗ установлена норма, регламентирующая недопущение обращения взыскания недвижимого имущества, принадлежащее на праве собственности физическим лицам во внесудебном порядке.

Следующим этапом удовлетворения требований кредитора является реализация заложенного недвижимого имущества. Так в соответствии с п.2 ст. 78 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 N 102-ФЗ обремененное ипотекой недвижимое имущество, на которое обращено взыскание, реализуется путем проведения торгов, которые проводятся в форме открытого аукциона или конкурса. Проведение торгов организуют судебные приставы-исполнители по месту нахождения заложенного недвижимого имущества должника. За месяц до предстоящих торгов организатор в официальном периодическом издании органа исполнительной власти соответствующего субъекта Российской Федерации извещает о проведении торгов с указанием определенной даты, времени, места и стартовой продажной цены реализуемого недвижимого имущества.

При решении вопроса об обращении взыскания на заложенную недвижимость должника стартовая продажная стоимость имущества в каждом определенном случае определяется судом, так как в соответствии с п.2 ст. 348 Гражданского кодекса Российской Федерации в обращении взыскания на заложенное недвижимое имущество может быть отказано, в случае, если допущенное залогодателем нарушение обеспеченное ипотекой является незначительным и объем требований кредитора несоизмерен стоимости заложенной недвижимости.

Стартовая продажная цена недвижимого имущества, заложенного по ипотечному договору, с которой начинаются торги, определяется соглашением между кредитором и должником. Реализация заложенного недвижимого имущества на публичных торгах обеспечивает его продажу за

максимально возможную сумму. В этом заинтересован не только залогодержатель, но и должник, поскольку если стоимость заложенного объекта превышает сумму объема требований банка, то разница в сумме возвращается заемщику.

В проводимых торгах должны участвовать не менее двух покупателей недвижимого имущества. При этом участники (покупатели) торгов вносят аванс, размер, сроки и порядок которого указываются в извещении о проводимых торгах. Лицо, которое предложило на торгах наибольшую цену, является победителем торгов. В течение пяти дней после окончания торгов победитель вносит денежные средства за заложенное имущество. После внесения средств покупателем организатор заключает с ним договор купли-продажи имущества.

Также важной особенностью является признание организаторами торгов несостоявшимися, при котором залогодатель имеет право по соглашению банка приобрести ранее заложенное недвижимое имущество по его стартовой продажной цене и зачесть свои требования в счет покупной стоимости. После чего, ипотечные отношения залогодержателя и залогодателя полностью прекращаются. При данном соглашении стороны заключают договор купли-продажи имущества, предусмотренный российским законодательством.

При реализации заложенного недвижимого имущества через открытый аукцион, продажу осуществляет специализированная организация, избранная кредитором с согласия должника, действующая на основании договора с кредитором от его или от своего имени. Результатом аукциона являются действия, совершаемые как при торгах.

В соответствии с п.1 ст. 78 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 N 102-ФЗ предусматривает взаимосвязь момента прекращения права пользования залогодателем и членов его семьи заложенным недвижимым имуществом и момента обращения на него взыскания, при котором момент прекращения пользования недвижимым имуществом определяется моментом прекращения права собственности

залогодателя на него. Таким моментом является заключение с организатором торгов договора купли-продажи недвижимого имущества должника, регистрация перехода права собственности на указанный объект недвижимости, а также его регистрация в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество. После этого, право пользования данным недвижимым имуществом у заемщика полностью прекращаются.

В настоящее время обратить взыскание на заложенное недвижимое имущество, возможно даже если оно является единственным пригодным местом для постоянного проживания заемщика, которое было приобретено или построено на заемные денежные средства банка-кредитора. Ранее отсутствие данного порядка тормозило судебный процесс ипотечного кредитования, так как возникали проблемы, связанные с выселением проживающих граждан из заложенного недвижимого имущества при обращении взыскания, которое являлось единственным местом для постоянного проживания. Также данные положения увеличивали риски для кредитных организаций, вынуждая предоставлять ипотечные кредиты только на покупку второго жилья, что являлось препятствием в получении кредита для граждан, которые не имеют собственного жилья, либо хотят улучшить свои жилищные условия.

Выселение бывших собственников происходит в соответствии с правилами действующего российского законодательства. Так в соответствии со ст. 95 Жилищного кодекса Российской Федерации гражданин, утративший жилое помещение в результате обращения на него взыскания, которое было приобретено за счет ипотечного кредита банка-кредитора, и заложено в обеспечение возврата ипотечного кредита, если на момент обращения взыскания данное жилое помещение является для них единственным местом для проживания, подлежат вселению в жилые помещения маневренного фонда. Для проживания в помещениях маневренного фонда с гражданами, утратившими жилые помещения в ходе обращения взыскания на недвижимость, заключается договор найма жилья на период до завершения выплат гражданами. После расчета, согласно п.3 ст. 106 Жилищного кодекса

Российской Федерации, бывшие собственники недвижимого имущества, ранее приобретенного на ипотечный кредит, подлежат выселению из помещений маневренного фонда, так как по истечению срока, на который заключен договор найма является основанием прекращения данного договора. Однако с бывшими собственниками недвижимого имущества может быть заключен договор коммерческого найма на определенный срок.

Таким образом, с учетом вышеизложенного, можно констатировать, что ненадлежащее исполнение или вовсе неисполнение сторонами своих обязательств при ипотечном договоре приводит к гражданско-правовой ответственности, главным преимуществом которой является право залогодержателя обратиться взыскание на заложенное имущество, при этом заемщик может быть выселен из обремененного недвижимого имущества, даже при условии, что это жилое помещение является единственным пригодным местом для его проживания.

2.3. Проблемы и перспективы развития правового регулирования системы ипотечного кредитования.

В настоящее время ипотечное кредитование является наиболее востребованным и динамично развивающимся видом кредитования в России, который, несмотря на нестабильные экономические условия в стране, растет с каждым годом. Вместе с тем растет и количество проблем в сфере ипотечного кредитования, которые препятствуют эффективному функционированию рынка ипотечного кредитования населения в целом.

Так, например, в ст. 5 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» перечислен перечень недвижимого имущества, которое может быть заложено по

договору ипотеки. Среди них и земельные участки, за исключением участков, указанных в ст. 63 данного закона, и предприятия, здания, сооружения, а также и иное недвижимое имущество, которое может быть использовано в предпринимательской деятельности. Кроме того, в названной статье указаны жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, а также ряд других объектов недвижимого имущества. Однако, в данном перечне законодатель не выделяет нежилые помещения в качестве предмета залога, рассматривая их как часть здания, сооружения или жилого дома. Следует отметить, что ипотека нежилых помещений, в последнее время, достаточно распространенное явление.

В этой связи, отсутствие на законодательном уровне нежилых помещений, как объектов недвижимости, которые можно было бы отнести к предмету ипотеки, зачастую порождает неверное их понимание правоприменителем. Это, в свою очередь, ведет к тому, что к нежилым помещениям на практике относят площади в зданиях или сооружениях, которые не являются отдельными помещениями и которые не могут быть предметом ипотеки.

Так, залогодатель подал в Арбитражный суд заявление на учреждение юстиции за отказ в государственной регистрации договора ипотеки части нежилого помещения, принадлежащего залогодателю на праве собственности. В судебном процессе учреждение юстиции объяснило, что согласно условиям договора об ипотеке, представленного ему на государственную регистрацию, предметом договора являлась часть площади в одном складском помещении, которое являлось собственностью залогодателя.

Арбитражный суд принял решение об отказе в удовлетворении заявления залогодателя, т.е. фактически суд признал законным отказ учреждения юстиции в государственной регистрации договора ипотеки. Согласно ч. 4 ст. 5 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» часть имущества, раздел которого в натуре невозможен без изменения его назначения (неделимая вещь), не может быть

самостоятельным предметом ипотеки. При этом согласно ч. 1 ст. 5 данного закона, по договору об ипотеке может быть заложено недвижимое имущество, указанное в ч. 1 ст. 130 Гражданского кодекса РФ, права на которое зарегистрированы в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество. При этом, как было установлено в ходе судебного разбирательства, в Едином реестре зарегистрировано право собственности на складское помещение как на один объект недвижимости. Его раздел на отдельные помещения и регистрация прав на эти помещения в установленном порядке не были осуществлены.

Говоря о проблемах правового регулирования ипотеки, следует отметить и еще одну. Речь идет о сложностях погашения ипотечного долга путем обращения взыскания на жилье (в случае невыполнения залогодателем обязательства по погашению кредита), приобретенное гражданином за счет средств ипотечного кредита, если он является единственным пригодным для постоянного проживания должника и совместно проживающих с ним членов семьи помещением. В таком случае, сложность процедуры взыскания долга состоит в том, что у должника отсутствуют финансовые средства, достаточные для погашения ипотечного долга, и другое имущество, на которое может быть обращено взыскание.¹

По действующему законодательству допускается обращение взыскания задолженности по кредиту на жилой дом или квартиру при условии, что жилой дом или квартира были заложены по договору ипотеки либо ипотеки в силу закона в обеспечение возврата кредита или целевого займа, предоставленных банком или иной кредитной организацией, либо другим юридическим лицом на приобретение или строительство таких или иных жилого дома или квартиры (ст. ст. 77, 78 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)»). Таким образом, на жилой дом может быть обращено взыскание с гражданина-должника задолженности по ипотечному

¹Семибратова, О.И. Банковское дело [Текст]: учебник для вузов / О.И. Семибратова, - М.: ИЦ Академия, 2012. - 224с.

кредиту даже в случаях, когда такой дом является для него и членов его семьи единственным помещением, пригодным для постоянного проживания.¹

Рассмотрим характерный пример из судебной практики об обращении взыскания на единственное заложенное имущество должника. ООО КИТ Финанс Капитал обратилось в суд с названным иском к Туркаву А.М., Туркав Ф.Ч., Туркав (Гузииковой) А.А., указав, что согласно кредитному договору, заключенному 14 августа 2007 г. между ОАО Инвестиционный банк КИТ Финанс и ответчиками, последним был предоставлен кредит сроком на 120 месяцев для финансирования личных потребностей заемщиков. Кредит был предоставлен под залог жилого дома общей площадью 242,20 м², в том числе жилой площадью 127,70 м², расположенного на земельном участке площадью 3 320 м (договор об ипотеке дома с земельным участком от 14 августа 2007 г.).²

Поскольку ответчиками систематически нарушались сроки внесения платежей по кредитному договору, 6 ноября 2009 г. им было направлено требование о досрочном исполнении обязательств по кредитному договору, однако по истечении 30 календарных дней задолженность не была погашена.

16 декабря 2010 г. в соответствии с договором купли-продажи закладных, обеспечивающих исполнение кредитных обязательств, все права по кредитному договору перешли от ОАО Инвестиционный банк КИТ Финанс в пользу ООО КИТ Финанс Капитал.

Истец просил суд взыскать с ответчиков солидарно сумму задолженности по кредиту, начисленные проценты за пользование кредитом и пени, а также расходы по государственной пошлине; обратиться взыскание на предмет ипотеки путем реализации с публичных торгов, определив начальную продажную цену одноэтажного жилого дома и земельного участка.

¹Савинова, В.А. Ипотечное кредитование как основа решения жилищных проблем населения [Текст]: учебник для вузов / В.А. Савинова, - СПб.: Изд-во СПб ГУЭФ, 2012. - 150с.

²Определение Верховного Суда Российской Федерации от 04.12.2012г. N 24-КГ12-3 г. Москва // http://www.vsrif.ru/stor_pdf.php?id=516352

Туркав А.А., Туркав Ф.Ч., Туркав А.М. обратились со встречным иском к ООО КИТ Финанс Капитал о признании недействительными кредитного договора под залог жилого дома с земельным участком. В обоснование указывали, что являются работниками сельского хозяйства, дом и земельный участок, являющиеся предметом залога, их единственное пригодное для постоянного проживания жилище. Указывали, что членами их семьи являются трое малолетних детей, чьи права будут нарушены в случае обращения взыскания на имущество. Просили признать договор об ипотеке дома с земельным участком от 14 августа 2007 г. недействительным.

Решением Тахтамукайского районного суда Республики Адыгея от 28 декабря 2011 г. иск ООО КИТ Финанс Капитал удовлетворен частично. С Туркава А.М., Туркава Ф.Ч., Туркавой (Гузииковой) А.А. солидарно в пользу ООО КИТ Финанс Капитал взысканы по кредитному договору от 14 августа 2007 г. В удовлетворении исковых требований об обращении взыскания на предмет ипотеки путем реализации с публичных торгов, а также взыскании пеней отказано.

В удовлетворении встречного иска Туркава А.М., Туркав Ф.Ч., Туркав (Гузииковой) А.А. о признании недействительным договора об ипотеке дома с земельным участком от 14 августа 2007 г. отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Адыгея от 13 марта 2012 г. решение суда первой инстанции изменено в части отказа ООО КИТ Финанс Капитал в удовлетворении исковых требований о взыскании с ответчиков суммы пеней, в этой части постановлено новое решение, которым с Туркава А.М., Туркава Ф.Ч., Туркавой А.А. в пользу ООО КИТ Финанс Капитал взыска на неустойка. В остальной части решение Тахтамукайского районного суда от 28 декабря 2011 г. оставлено без изменения.

В кассационной жалобе ставится вопрос об отмене состоявшихся судебных постановлений в части отказа в удовлетворении исковых

требований ООО КИТ Финанс Капитал об обращении взыскания на заложенное имущество.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В. от 15 октября 2012 г. кассационная жалоба с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются основания, предусмотренные ст. 387 ГПК Российской Федерации, для отмены в части состоявшихся судебных постановлений в кассационном порядке.

В соответствии со ст. 387 ГПК Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права или норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Судом установлено и подтверждается материалами дела, что 14 августа 2007 г. между ОАО Инвестиционный банк КИТ Финанс (кредитором) с одной стороны и Туркавом А.М., Туркавым Ф.Ч., Туркавой А.А. (заемщиками) с другой стороны заключен кредитный договор, по условиям которого заемщики получили от банка кредит под 14,5 % годовых сроком на 120 месяцев для целей финансирования личных потребностей (л.д. 12- 20).

14 августа 2007 г. между банком и Туркавом А.М., Туркав Ф.Ч., Туркав А.А. был заключен договор об ипотеке дома с земельным участком, по условиям которого залогодатель Туркав А.М. в обеспечение обязательств, принятых им, а также Туркав Ф.Ч. и Туркав А.А. по кредитному договору, передал в залог одноэтажный жилой дом, расположенный на земельном участке.

Денежные средства были получены Туркавым А.М. путем зачисления денежных средств на счет заемщика.

По условиям кредитного договора заемщик принял обязательство возвратить полученные денежные средства в полном объеме и уплатить начисленные проценты за весь фактический период пользования кредитом (п.п.4.1.1), при этом погашение кредита и уплата процентов, начисленных за пользование кредитом, осуществляется путем внесения ежемесячных платежей (п. 3.3).

Пунктом 4.4.1 кредитного договора предусмотрено, что кредитор имеет право потребовать полного досрочного исполнения обязательств по договору путем предъявления письменного требования о досрочном возврате суммы кредита, начисленных процентов за пользование кредитом и суммы пеней в случаях: просрочки заемщиком осуществления очередного ежемесячного платежа по кредиту более чем на 30 календарных дней; при допущении просрочек в исполнении обязательств по внесению ежемесячных платежей более трех раз в течение 12 месяцев, даже если каждая просрочка незначительна.

Права первоначального залогодержателя по закладной ОАО Инвестиционный банк КИТ Финанс переданы ООО КИТ Финанс Капитал на основании договора купли-продажи закладных от 16 декабря 2010 г.

Установив, что ответчиками по первоначальному иску не были исполнены надлежащим образом обязательства по кредитному договору, а именно, что ими были допущены просрочки в исполнении взятых на себя обязательств по внесению ежемесячных платежей более трех раз в течение 12 месяцев, и не исполнено требование о досрочном погашении кредита, суд первой инстанции удовлетворил исковые требования ООО КИТ Финанс Капитал о взыскании с Туркава А.М., Туркав Ф.Ч., Туркав А.А. суммы просроченного основного долга по кредитному договору.

В удовлетворении встречных исковых требований о признании недействительным договора об ипотеке дома с земельным участком отказано, в том числе в связи с пропуском срока исковой давности.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Республики Адыгея, изменяя решение районного суда, пришла к выводу о необходимости частичного удовлетворения требования о взыскании в пользу истца по первоначальному иску суммы пеней за нарушение сроков возврата кредита, и, с учетом положений ст. 333 ГК Российской Федерации, определила взыскать с ответчиков солидарно неустойку.

Отказывая ООО КИТ Финанс Капитал в удовлетворении исковых требований в части обращения взыскания на заложенное имущество, суд исходил из того, что предмет ипотеки является единственным жилым помещением, пригодным для проживания ответчиков, иного жилого помещения для проживания они не имеют. Кроме того, кредит был предоставлен на личные нужды, а не для приобретения или улучшения находящегося в залоге или иного жилого помещения, в связи с чем на данный жилой дом не может быть обращено взыскание. Между тем, Судебная коллегия находит, что судебные постановления приняты с нарушением норм материального права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

В соответствии со ст. 309 ГК Российской Федерации обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов. Согласно п. 1 ст. 819 ГК Российской Федерации по кредитному договору банк или иная кредитная организация (кредитор) обязуются предоставить денежные средства (кредит) заемщику в размере и на условиях, предусмотренных договором, а заемщик обязуется возвратить полученную денежную сумму и уплатить проценты на нее.

Пунктом 1 ст. 334 ГК Российской Федерации предусмотрено, что в силу залога кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит это имущество (залогодателя), за изъятиями, установленными

законом. В случаях и в порядке, которые установлены законами, удовлетворение требования кредитора по обеспеченному залогом обязательству (залогодержателя) может осуществляться путем передачи предмета залога в собственность залогодержателя.

В соответствии с п. 1 ст. 50 Федерального закона 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» залогодержатель вправе обратиться взыскание на имущество, заложенное по договору об ипотеке, для удовлетворения за счет этого имущества названных в статьях 3 и 4 настоящего Закона требований, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обеспеченного ипотекой обязательства, в частности неуплатой или несвоевременной уплатой суммы долга полностью или в части, если договором не предусмотрено иное.

Статьей 2 названного закона предусмотрено, что ипотека может быть установлена в обеспечение обязательства по кредитному договору, по договору займа или иного обязательства, в том числе обязательства, основанного на купле-продаже, аренде, подряде, другом договоре, причинении вреда, если иное не предусмотрено федеральным законом.

При этом в статье 5 указано, что по договору об ипотеке может быть заложено недвижимое имущество, указанное в п. 1 ст. 130 ГК Российской Федерации, права на которое зарегистрированы в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в том числе:

- 1) земельные участки, за исключением земельных участков, указанных в ст. 63 настоящего Федерального закона;
- 2) предприятия, а также здания, сооружения и иное недвижимое имущество, используемое в предпринимательской деятельности;
- 3) жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат;
- 4) дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения;

5) воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты.

Ипотека может быть установлена на указанное имущество, которое принадлежит залогодателю на праве собственности или на праве хозяйственного ведения. Не допускается ипотека имущества, на которое в соответствии с федеральным законом не может быть обращено взыскание (пункты 1 и 2 статьи 6 Закона).

Исходя из системного толкования указанных положений, по договору об ипотеке может быть заложено имущество, в том числе земельные участки и жилые дома, принадлежащие на праве собственности или на праве хозяйственного ведения залогодателю, на которое в соответствии с законодательством может быть обращено взыскание.

В соответствии с ч. 1 ст. 446 ГПК Российской Федерации взыскание по исполнительным документам не может быть обращено на следующее имущество, принадлежащее гражданину-должнику на праве собственности: жилое помещение (его части), если для гражданина-должника и членов его семьи, совместно проживающих в принадлежащем помещении, оно является единственным пригодным для постоянного проживания помещением, за исключением имущества, если оно является предметом ипотеки и на него в соответствии с законодательством об ипотеке может быть обращено взыскание; земельные участки, на которых расположены указанные объекты, за исключением указанного в настоящем абзаце имущества, если оно является предметом ипотеки и на него в соответствии с законодательством об ипотеке может быть обращено взыскание.

В соответствии с п. 1 ст. 54.1 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» обращение взыскания на заложенное имущество в судебном порядке не допускается, если допущенное должником нарушение обеспеченного залогом обязательства крайне незначительно и размер требований залогодержателя явно несоразмерен стоимости заложенного имущества. В данном случае ипотека возникла в силу договора от 14 августа 2007 г., заключенного ОАО Инвестиционный банк КИТ Финанс и Туркавом

А.М. в целях обеспечения исполнения обязательств, вытекающих из кредитного договора от 14 августа 2007 г.

Таким образом, для отказа в обращении взыскания на заложенное имущество суду надлежало установить обстоятельства, предусмотренные ст. 54.1 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)», либо иные основания, установленные законом и препятствующие обращению взыскания на принадлежащее ответчикам имущество, чего не было сделано.

Судебная коллегия также принимает во внимание, что обжалуемыми судебными постановлениями отказано как в удовлетворении исковых требований ООО КИТ Финанс Капитал об обращении взыскания на заложенное имущество, так и встречного иска о признании недействительным кредитного договора под залог жилого дома с земельным участком, то есть, сделка не признана недействительной, однако в понуждении к её надлежащему исполнению отказано. Допущенные судами первой и кассационной инстанций нарушения норм материального права являются существенными и непреодолимыми, в связи с чем могут быть исправлены только посредством отмены судебных постановлений.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что решение Тахтамукайского районного суда Республики Адыгея от 28 декабря 2011 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Адыгея от 13 марта 2012 г. нельзя признать законными в части отказа в удовлетворении исковых требований ООО КИТ Финанс Капитал об обращении взыскании на заложенное имущество, они подлежат отмене, а дело - направлению в этой части на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 387, 388, 390 ГПК Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации определила решение Тахтамукайского районного суда Республики Адыгея от 28 декабря 2011 г. и

определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Адыгея от 13 марта 2012 г. отменить в части отказа в удовлетворении исковых требований ООО КИТ Финанс Капитал об обращении взыскания на заложенное имущество, передать дело в этой части на новое рассмотрение.¹

Следующей проблемой ипотечного кредитования является снижение платёжной дисциплины заемщика, положение которого регламентировано в Федеральном законе № 405-ФЗ от 16.11.2011: «Если залогодержатель в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, оставляет за собой предмет ипотеки, которым является принадлежащее залогодателю жилое помещение, а стоимости жилого помещения недостаточно для полного удовлетворения требований залогодержателя, задолженность по обеспеченному ипотекой обязательству считается погашенной и обеспеченное ипотекой обязательство прекращается. Задолженность по обеспеченному ипотекой обязательству считается погашенной, если размер обеспеченного ипотекой обязательства меньше или равен стоимости заложенного имущества, определенной на момент возникновения ипотеки».² Эта же норма может быть причиной повышения риска недополучения дохода банком, так как допускает возможность не полного покрытия залогом обязательств должника по сумме основного долга и начисленных процентов.³

Еще одна важнейшая проблема правового регулирования при ипотечном кредитовании возникает между бывшими супругами, которые, находясь в зарегистрированном браке, получали ипотечный кредит. Проблема состоит в разделении долговых обязательств между теперь уже бывшими супругами и на кого из супругов в случае расторжения брака ложится бремя осуществлять выплаты по ипотечному кредиту.

¹Определение Верховного Суда Российской Федерации от 04.12.2012г. N 24-КГ12-3 г. Москва // http://www.vsrif.ru/stor_pdf.php?id=516352

²Галиева, Г.М. Ипотечное кредитование в России: проблемы и пути решения / Г.М. Галиева // Экономика и управление. - 2014. - № 6. - С. 80-84.

³Иванова, С. А. О проблемах правового регулирования возврата долга путем обращения взыскания на жилой дом (квартиру), построенный или приобретенный за счет средств ипотечного кредита / С. А. Иванова // Современный юрист. – 2015. – № 2. – С. 40–49.

В случае если бывшие супруги заключили с банком кредитный договор, где выступили созаемщиками, следовательно, обязались отвечать по кредитному договору солидарно, то банк имеет право требовать от обоих бывших супругов производить выплаты по ипотечному кредиту.¹ В судебной практике встречаются такие случаи, когда суд производит раздел общей задолженности супругов перед банком, исключает одного из супругов из состава должников по кредитному договору по ипотечному кредиту, в том случае если приобретенная за счет средств ипотечного кредита квартира переходит другому.

Так, заемщица обратилась в суд с требованием об исключении бывшего супруга из состава должников по ипотечному договору. В обоснование своих требований она пояснила, что в момент нахождения в зарегистрированном браке она и ее супруг воспользовались средствами ипотечного кредита для приобретения объекта недвижимости - квартиры, которая была передана банку в залог по договору ипотеки. После расторжения брака между заемщицей и ее бывшим супругом была достигнута договоренность о том, что бывший супруг отказывается от своей доли в приобретенной по ипотечному кредиту квартире, так же как и отказывается от уплаты суммы долга по кредитному договору, данный факт подтверждается распиской. В суд были представлены доказательства, подтверждающие, что внесение платежей производится заемщицей. Судебным актом суд постановил разделить общие долги супругов по кредитному договору и исключить ответчика из числа заемщиков по кредитному договору.²

Следует отметить, что данные решения в судебной практике встречаются крайне редко, так как в большинстве своем банки при ипотечном кредитовании указывают солидарную ответственность заемщиков. Если же в кредитном договоре заемщики выступают как

¹Жукова Н.А., Леонова О.С. Проблемы и основные направления совершенствования правового регулирования ипотечного кредитования в России / Н.А. Жукова, О.С. Леонова // Форум молодых ученых, № 10(14). -Институт управления и социально-экономического развития, 2017.

²Решение Автозаводского районного суда города Нижнего Новгорода по делу от N 2-2646 от 17.05.2010г. // Решения судов общей юрисдикции / <http://www.gcourts.ru/case/520632>

солидарные должники, им для переноса задолженности с одного супруга на другого необходимо заручиться согласием банка. Получить данное согласие у банка практически невозможно, так как банку наличие солидарных должников существенно помогает снизить риск неуплаты задолженности по кредитному договору, так как при солидарной ответственности должников банк вправе требовать исполнения обязательств по кредитному договору как от всех должников сразу, так и от любого из них. Без согласия банка изменения в кредитный договор в части раздела ответственности по кредитному договору недопустимы, так как в данном случае интересы банка будут нарушены.

Рассмотрим пример из судебной практики. Заемщик обратился в суд с иском к банку об определении долей в общем долге по кредитным обязательствам по ипотечному кредиту между ним и его бывшей супругой, внесении изменений в кредитный договор в части распределения обязательств по выплате суммы задолженности по ипотечному кредиту. Представитель банка требования заемщика не признал в части внести изменения в кредитный договор, указав при этом, что солидарная ответственность заемщиков по кредитному договору не может быть изменена на долевую, поскольку это существенно нарушает интересы банка.

Суд первой инстанции в заявленных требованиях заемщику отказал, исходя из того, что заемщик, заявляя требование об определении долей в общем долге по ипотечному кредиту, просил изменить условия кредитного договора, на которое банк не давал своего согласия, в связи с чем основания для установления долевой ответственности вместо солидарной перед банком отсутствовали.

Судебная коллегия решение суда первой инстанции оставила без изменения. Принимая данное решение, суд исходил из того, что нормами права предусмотрено, что заемщик может требовать изменения условий кредитного договора в суде только при наличии существенного нарушения вышеуказанного договора банком. Следовательно, если банк добросовестно

исполняет условия кредитного договора, то и изменения в кредитную документацию без согласия банка вноситься не могут.¹

Следующей проблемой ипотечного кредитования является незаконное увеличение банком процентной ставки по кредиту, мотивацией при этом обычно выступает увеличение ключевой ставки Центрального Банка Российской Федерации. Однако согласно Федеральному закону от 02.12.1990 N 395-1 «О банках и банковской деятельности», финансовое учреждение не имеет права в одностороннем порядке изменять порядок определения и саму процентную ставку по уже выданным займам, за исключением случаев, предусмотренных федеральным законом или договором с заемщиком.²

Таким образом, следует заметить, что отдельные нормы российского законодательства, которые непосредственно являются средством правового обеспечения ипотечного кредитования, не являются совершенными.

Решить все вышеперечисленные проблемы не просто, но, с другой стороны, не делая попыток к их решению, невозможно повысить правовую эффективность системы ипотечного кредитования в Российской Федерации.

По нашему мнению, необходимо внести следующие коррективы в законодательные акты РФ:

- для того чтобы исключить возможность расширительного толкования нежилого помещения как предмета ипотеки, представляется возможным внести соответствующие изменения в ч. 1 ст. 5 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)». В частности, п. 3 ч. 1 ст. 5 данного Закона, дополнить текст следующего содержания: «а также отдельные нежилые помещения, расположенные в жилых и нежилых зданиях и сооружениях»;

- так как на законодательном уровне не предусмотрено выселение гражданина-должника и членов его семьи из дома, на который обращено

¹ Апелляционное определение Суда Ханты-Мансийского автономного округа - Югры по делу N 33-5429/2013 от 24.12.2013г. // ИПП «ГАРАНТ» / <http://base.garant.ru/119625362/>

² Белоусов, А.Л. Развитие системы ипотечного кредитования в аспекте реформирования законодательства / А.Л. Белоусов // Финансы и кредит. 2012. - № 25. - С.48-53.

взыскание, целесообразным было бы включить в Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» норму, которая предусматривала бы возможность принудительного выселения в судебном порядке должника и членов его семьи, проживающих в жилом доме, приобретенного или построенного гражданином на средства ипотечного кредита и являющимся их единственным жилым помещением, с предоставлением жилого помещения маневренного фонда или другого жилого помещения в пределах социальной нормы, предоставляемого кредитором для этих целей.

- законодательное разрешение банком изменения условий договора бывших супругов, при разделении заложенного имущества. Так бывшие супруги будут продолжать исполнять обязательства по кредитному договору. При этом будет производиться оформление на каждого строго по 1/2 доли в праве общей собственности на жилое помещение и дальнейшие выплаты осуществляться в размере пропорционально своей доле. Для надлежащего оформления данного решения, бывшие супруги должны обратиться в суд с исковым заявлением о разделе суммы задолженности и процентов по кредитному договору;¹

- ужесточить меры наказания, совершаемые при незаконном увеличении процентной ставки по ипотечному кредиту в одностороннем порядке, путем законодательного уменьшения стоимости займа, либо полной отмены процентов по кредиту.

Также необходимо внести коррективы в основные направления государственной жилищной политики РФ, а именно: создание реальной возможности покупки жилья гражданами России в кредит при гарантии полной социальной и правовой защищенности заемщика; правовое создание инфраструктуры, обеспечивающей эффективное взаимодействие всех субъектов ипотечного кредитования; создание финансовой и правовой основы деятельности ипотечного кредитования, которая будет позволять

¹Буров, В.С. О совершенствовании законодательства об ипотеке / В.С. Буров // Законодательство и экономика. – 2012. -№ 12.- С.55-57.

осуществлять его успешное функционирование в нестабильных экономических и политических условиях.

По нашему мнению дальнейшее развитие правовой системы ипотечного кредитования в России должно состоять из трех основных направлений (Рисунок 1.)



Рис.1. Направления развития системы ипотечного кредитования в РФ

В рамках предлагаемых преобразований в системе ипотечного кредитования РФ, предлагается, на наш взгляд, изменение и совершенствование государственных приоритетов в области социальной и

правовой политики - увеличение платежеспособности работающего населения страны, являющиеся главной составляющей приобретения доступного жилья; активизация рынка жилья, как первичного, так и вторичного; привлечение в данный вид кредитования сбережений и других внебюджетных источников финансирования; совершенствование строительного комплекса, обеспечивающего строительство домов, как коттеджного типа, так и многоэтажных домов с развитой инфраструктурой; оживление экономической и инвестиционной активности в обществе.

При активности ипотечных продуктов, произойдет значительный рост новых объектов, новостроек, произойдет оживление в некоторых отраслях промышленности, увеличится производство продукции, услуг, экономика станет оживленной. Ипотечное кредитование даст возможность модернизировать производство, что приведет к увеличению конкурентоспособности продукции, количества и качества продукции, и как следствие к увеличению экономического потенциала страны в целом. Таким образом, развитие ипотечного кредитования окажет положительное влияние на преодоление экономической, социальной и политической нестабильности и поможет удовлетворить потребность населения в приобретении жилья.

Исходя из этого, совершенствование нормативно-правовых актов, регулирующих систему ипотечного кредитования в РФ, позволит сделать прозрачной достаточно сложную схему финансовых потоков банковского сектора экономики страны в целом.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Развитие системы ипотечного кредитования в России позитивно сказывается на развитии реального сектора экономики страны, ведет к остановке спада производства в ряде отраслей промышленности, также развитие ипотечного кредитования оказывает положительное влияние на преодоление экономической и социальной нестабильности, которые обычно сопровождает экономический кризис. Вследствие этого, действительно становится необходимым совершенствование правового регулирования такой формы кредитования в нашей стране.

Поэтому в ходе работы были рассмотрены история развития ипотечного кредитования в России, понятие и юридическая сущность ипотечного кредитования, а также проведена сравнительная характеристика зарубежного и российского опыта правоотношений, возникающих в процессе ипотечного кредитования.

При изучении истории развития ипотечного кредитования в России были исследованы основные этапы развития ипотеки их основополагающие аспекты, в частности на Руси, при Московском государстве, при Российской Империи, при СССР. Для определения юридической сущности ипотечного кредитования были рассмотрены: понятие, структура кредитования, основные функции ипотечного кредитования, а также виды ипотечного кредитования. Особое внимание уделено сравнению характеристик зарубежного и российского опыта правоотношений, возникающих в процессе ипотечного кредитования, в частности, исследованы особенности германской формы финансирования приобретения жилья - система контрактных сбережений, и поземельный долг, отсутствующие в России, а также зарубежные модели регистрационных систем недвижимого имущества, на основе которых, была разработана собственная система регистрации недвижимого имущества.

Таким образом, ипотечное кредитование представляет собой целостный механизм реализации правовых отношений, возникающих по поводу организации, продажи и обслуживания ипотечных кредитов, а также основной сегмент функционирующий в банковской системе и напрямую зависящий от экономической и политической обстановки в стране, так и за рубежом.

Исходя из этого, были исследованы следующие направления правового регулирования ипотечного кредитования России в современных условиях:

- источники правового регулирования системы ипотечного кредитования;
- особенности гражданско-правовой ответственности участников ипотечных отношений;
- проблемы и перспективы развития правового регулирования системы ипотечного кредитования.

Исследуя, основные источники правового регулирования ипотечного кредитования была раскрыта характеристика каждого источника правового регулирования, влияющего на функционирование системы ипотечного кредитования в стране в целом. Были выявлены особенности гражданско-правовой ответственности участников ипотечных отношений, а также представлена их судебная практика, так при исполнении обязательств ипотечного договора ненадлежащим образом или вовсе их неисполнение влечет за собой привлечение виновной стороны к гражданско-правовой ответственности. При этом залоговое правоотношение при ипотечном договоре представляет собой односторонне обязывающее правоотношение, которое предусматривает обязанность заемщика совершать определенные действия в пользу другой стороны, которая имеет к ней лишь право требования. Исходя из этого, ответственность при ипотечном договоре возлагается исключительно на залогодателя.

Также, помимо основной проблемы исполнения обязательств ипотечного договора ненадлежащим образом или вовсе их неисполнение существуют следующие факторы, влияющие на правовую эффективность

ипотечного кредитования в России: отсутствие толкования нежилого помещения, как предмета ипотеки; сложность погашения ипотечного долга, путем обращения взыскания на заложенную недвижимость; снижение платежной дисциплины заемщика; проблемы, возникающие между бывшими супругами, по поводу ипотечного кредитования; незаконное увеличение банком процентной ставки по ипотечному кредиту.

Исходя из вышеперечисленных проблем, были предложены основные пути решения правового регулирования ипотечного кредитования, в частности внести соответствующие изменения в ч. 1 ст. 5 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)»; включить в Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» норму, которая предусматривала бы возможность принудительного выселения в судебном порядке должника и членов его семьи, проживающих в жилом доме, приобретенного или построенного гражданином на средства ипотечного кредита и являющимся их единственным жилым помещением, с предоставлением жилого помещения маневренного фонда или другого жилого помещения в пределах социальной нормы, предоставляемого кредитором для этих целей; законодательное разрешение банком изменения условий договора бывших супругов, при разделении заложенного имущества; ужесточить меры наказания, совершаемые при незаконном увеличении процентной ставки по ипотечному кредиту, путем уменьшения стоимости займа, либо полной отмены процентов по кредиту.

В заключении необходимо отметить, что для качественного развития системы ипотечного кредитования в России требуются как экономические преобразования, направленные на увеличение реальных доходов населения, так и изменения в правовом регулировании данной сферы.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

I. Нормативно-правовые акты:

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12 декабря 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) // Российская Газета от 25 декабря 1993 г. № 237; ИПС «Консультант плюс».
2. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ (последняя редакция) // Российская Газета от 22 декабря 2006 г. № 289; ИПС «Консультант плюс».
2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 04.06.2018) // Российская Газета от 12 января 2005 № 1; ИПС «Консультант плюс».
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 31.12.2017) // Российская Газета от 30 октября 2001г. № 211-212; ИПС «Консультант плюс».
4. Налоговый кодекс Российской Федерации от 31 июля 1998 года № 146-ФЗ (последняя редакция) // Российская Газета от 6 августа 1998 г. № 148-149; ИПС «Консультант плюс».
5. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 23.04.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 28.06.2018) // Российская Газета от 30 декабря 2004 г. № 290; ИПС «Консультант плюс».
6. Уголовный кодекс Российской Федерации от 13.06.1996 № 63-ФЗ (ред. от 23.04.2018, с изм. от 25.04.2018) // Российская Газета от 18-25 июня 1996 г. № 113, 114, 115, 118; ИПС «Консультант плюс».
7. О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием порядка обращения взыскания на заложенное имущество: федеральный закон от 30.12.2008 № 306-ФЗ (последняя редакция) // Российская Газета от 31 декабря 2008 г. № 267; ИПС «Консультант плюс».
8. «О защите прав потребителей» закон РФ от 07.02.1992 № 2300-1 (ред. от 04.06.2018) Российская Газета от 7 апреля 1992 г. № 15; ИПС «Консультант плюс».
9. Об ипотеке (залоге недвижимости): федеральный закон от 16 июля 1998 № 102-ФЗ (последняя редакция) // Российская Газета от 22 июля 1998 г. № 137; ИПС «Консультант плюс».
10. Об ипотечных ценных бумагах федеральный закон от 11.11.2003 № 152-ФЗ (последняя редакция) // Российская Газета от 18 ноября 2003 г. № 234; ИПС «Консультант плюс».

II. Научная литература:

11. Баркова, Е.В. Ипотека: история и современность / Е.В. Баркова // Экономический журнал. – 2015. – №10. – С. 101–116.

12. Бугров, А.В. Банковские операции сохранных казен, воспитательных домов и приказов общественного призрения в 1771–1860 годы / А.В. Бугров // Вестник Банка России. – 2014. – № 65. – С.23–32.
13. Буров, В.С. О совершенствовании законодательства об ипотеке / В.С. Буров // Законодательство и экономика. – 2012. - № 12. - С.55-57.
14. Белоусов, А.Л. Развитие системы ипотечного кредитования в аспекте реформирования законодательства / А.Л. Белоусов // Финансы и кредит. 2012. - № 25. – С.48-53.
15. Василевская, Л. Ю. Учение о вещных сделках по германскому праву [Текст]: монография / Василевская Л.Ю. - М.: Статут, 2014. - 538с.
16. Василевская, Л.Ю. Правовое регулирование залога в Германии и России [Текст]: монография / Василевская Л.Ю. - М.: Изд-во РГТЭУ, 2013. - 188с.
17. Галиева, Г.М. Ипотечное кредитование в России: проблемы и пути решения / Г.М. Галиева // Экономика и управление. - 2014. - № 6. - С. 80-84.
18. Глотова, А.С. Современное ипотечное кредитование в России: состояние, проблемы, перспективы / А.С. Глотова, О.С. Полякова // Современное государство: проблемы социально-экономического развития: материалы III Международной научно-практической конференции (г. Саратов, 2013г.) / под науч. ред. А.Н. Плотников, А.В. Постюшков, Л.А. Тягунова. – Саратов. – 2013. – С. 53-56.
19. Жукова, Н.А., Леонова О.С. Юридические аспекты ипотечного кредитования в российском законодательстве / Н.А. Жукова, О.С. Леонова // Форум молодых ученых, № 10(14). - Институт управления и социально-экономического развития, 2017.
20. Жукова, Н.А., Леонова О.С. Проблемы и основные направления совершенствования правового регулирования ипотечного кредитования в России / Н.А. Жукова, О.С. Леонова // Форум молодых ученых, № 10(14). - Институт управления и социально-экономического развития, 2017.
21. Жукова, Н.А., Леонова О.С. Источники правового регулирования системы ипотечного кредитования в Российской Федерации / Н.А. Жукова, О.С. Леонова // Форум молодых ученых, № 5(21). - Институт управления и социально-экономического развития, 2018.
22. Жукова, Н.А., Леонова О.С. Источники правового регулирования системы ипотечного кредитования в Российской Федерации / Н.А. Жукова, О.С. Леонова // Форум молодых ученых, № 5(21). - Институт управления и социально-экономического развития, 2018.
23. Жукова, Н.А., Леонова О.С. Особенности гражданско-правовой ответственности участников ипотечных отношений в Российской Федерации / Н.А. Жукова, О.С. Леонова // Экономика и социум, № 6(49). - Институт управления и социально-экономического развития, 2018.

24. Жукова, Н.А., Леонова О.С. Зарубежный и российский опыт правоотношений, возникающих в процессе ипотечного кредитования: проблемы и перспективы / Н.А. Жукова, О.С. Леонова // Экономика и социум, № 6(49). - Институт управления и социально-экономического развития, 2018.

25. Желдыбина, Т.А. Правоведение Германии и России (историко-сравнительное исследование) / Т.А. Желдыбина // Электронный научный журнал «Наука.Общество.Государство». — 2017. — Т. 5, № 3. - С.20-26.

26. Иванова, С. А. О проблемах правового регулирования возврата долга путем обращения взыскания на жилой дом (квартиру), построенный или приобретенный за счет средств ипотечного кредита / С. А. Иванова // Современный юрист. – 2015. – № 2. – С. 40–49.

27. Казаченок О.П. Основания и порядок обращения взыскания на жилое помещение, являющееся предметом ипотеки // Вестник Волгоградского государственного университета. Серия 5: Юриспруденция. – 2016. - № 2(31). С. 140-145.

28. Левина, Л.И., Перспективы развития системы ипотечного кредитования / Л.И. Левина, А.А. Мазунов // Банковское дело. - 2011. - № 7. - С. 24-30.

29. Лобова Н.Ю. Правовая защита участников ипотечного кредитования. / Н.Ю. Лобова // Имущественные отношения в РФ. - 2013. - № 1 (40). - С. 15.

30. Мукабенова, А.В. Ипотечное кредитование / А. В. Мукабенова // Молодой ученый. - 2013. - № 6. - С. 379-381.

31. Новакова, С.Ю. Краткая история развития ипотеки: зарубежный опыт / С.Ю. Новикова // Ученые записки Орловского государственного университета. Серия: Гуманитарные и социальные науки. – 2015. – №1. – С. 5–12.

32. Недостоева, Ю.И. Ипотечное кредитование как форма решения жилищных проблем / Ю.И. Недостоева // Экономические и гуманитарные науки. - 2013. - № 8. - С. 24-28.

33. Синчугов, Б.К. Модели ипотечного кредитования: отечественный и зарубежный опыт / Б.К. Синчугов // Международный журнал прикладных и фундаментальных исследований. – 2016. – № 7 (часть 2) – С. 298-302.

III. Учебная и учебно-методическая литература:

34. Аббасов, Т.О. Ипотечное жилищное кредитование: понятие и место в системе финансового права [Текст]: учебное пособие / Т.О. Аббасов, – М.: Банковское право, 2013. - 278с.

35. Бублик, Ю.Н. Нормативно-правовое регулирование ипотечного кредитования [Текст]: учебное пособие / Ю.Н. Бублик, – М.: Экономика устойчивого развития, 2013. - 230с.

36. Будилов, В.М. Залоговое право России и ФРГ [Текст]: учебное пособие / В.М. Будилов, - Спб., 2003-21с.

37. Власов, А.В. Гражданско-правовое регулирование ипотечного кредитования в жилищной сфере Российской Федерации [Текст]: учебное пособие / А.В. Власов, - М.: Образование и право, 2014. - 396с.
38. Горемыкин, В.А. Ипотечное кредитование [Текст]: учебное пособие / В.А. Горемыкин, - М.: МГИУ, 2013. - 190с.
39. Головин, Ю.В. Банки и банковские услуги в России [Текст]: учебное пособие / Ю.В. Головин, - М.: Финансы и статистика, 2013. - 430с.
40. Доронкин, М.А. Ипотечное кредитование в России [Текст]: учебное пособие / М.А. Доронкин, - М.: Финансы и статистика, 2013. - 296с.
41. Ерошенков, С. Г. Анализ истории и эволюции ипотеки на примере развитых и развивающихся стран [Текст]: учебное пособие / С. Г. Ерошенков, - М.: МТ-Пресс, 2014. - 120 с.
42. Зюзин, В.А. Комментарий к Федеральному закону «Об ипотеке (залоге недвижимости)» [Текст]: учебное пособие / В.А. Зюзин, А.Н. Королев, - М.: Юстинциформ, 2013. - 105с.
43. Иванова С.П. Деньги, кредит, банки [Текст]: учебное пособие / С.П. Иванова, - М.: Издательско-торговая корпорация «Дашков», 2014. - 204с.
44. Иноземцева, Е.Ю. Организация ипотечного жилищного кредитования: практика США [Текст]: учебное пособие / Е.Ю. Иноземцева, - М.: МГИУ, 2012. - 308с.
45. Киндеева, Е. А. Недвижимость: права и сделки. Кадастровый учет и государственная регистрация прав [Текст]: учебное пособие / Е. А. Киндеева, М. Г. Пискунова. – 4-е изд., перераб. и доп. – М. : Юрайт, 2011. – 816 с.
46. Косарева, Н.Б. Развитие ипотечного кредитования в РФ [Текст]: учебное пособие / Н.Б. Косарева, - М.: Дело, 2010. - 256с.
47. Кравцова, Г.И. Деньги, кредит, банки [Текст]: учебное пособие / Г.И. Кравцова, – БГЭУ, 2010. - 448с
48. Кроливецкая, Л.П. Банковское дело в вопросах и ответах [Текст]: учебное пособие / Л.П. Кроливецкая, - М.: Эксмо, 2010. - 208с.
49. Кроливецкая, Л.П., Банковское дело: кредитная деятельность коммерческих банков [Текст]: учебное пособие / Л.П. Кроливецкая, Е.В. Тихомирова, - М.: КноРус, 2011. - 280с.
50. Лазарова, Л.Б. Развитие ипотечного жилищного кредитования в регионах [Текст]: учебное пособие / Л.Б. Лазарова, - М.: Финансы, 2013. - 200с.
51. Логинов, М.П. Ипотечное жилищное кредитование в России [Текст]: учебник для вузов / М.П. Логинов, - М.: ЭКО, 2012. - 211с.
52. Лопес, В.Л. Модели ипотечного кредитования в зарубежных странах [Текст]: учебное пособие / В.Л. Лопес, - М.: Наука и экономика, 2012. - 189с.
53. Марченко, А.В. Экономика и управление [Текст]: учебное пособие / А.В. Марченко, - Ростов н/Д: Феникс, 2011. - 630с.

54. Лаврушина, О.И. Банковское дело [Текст]: учебник для вузов / О.И.Лаврушина, - М.: КНОРУС, 2010. - 344с.

55. Лазарова, Л.Б. Жилищный и ипотечный рынки [Текст]: учебник для вузов / Л.Б. Лазарова, – СПб.: изд-во СПбГУ, 2011. - 456с.

56. Молчанов, А. В. Коммерческий банк в современной России [Текст]: теория и практика: учебник для вузов / А. В. Молчанов, - М.: Финансы и статистика, 2013. - 620с.

57. Мигулин, П.П. Русский государственный кредит [Текст]: учебное пособие / П.П. Мигулин, - М.: Банковское дело, 2010. - 289с.

58. Мутовин, С.И., Вишняков Н.В. Развитие ипотечного кредитования в России [Текст]: учебник для вузов / С.И. Мутовин, Н.В. Вишняков, - М.: МАКС Пресс, 2012. - 116с.

59. Павлова, И.В. Ипотечное жилищное кредитование [Текст]: учебное пособие / И.В. Павлова, - М.: Издательская группа «БДЦ - пресс», 2012. - 272с.

60. Павлова, И.В. Зарубежный опыт ипотечного жилищного кредитования и его использование в России [Текст]: учебное пособие / И.В. Павлова, – М.: Банковское кредитование, 2012. – 210с.

61. Савинова, В.А. Ипотечное кредитование как основа решения жилищных проблем населения [Текст]: учебник для вузов / В.А. Савинова, - СПб.: Изд-во СПб ГУЭФ, 2012. - 150с.

62. Семибратова, О.И. Банковское дело [Текст]: учебник для вузов / О.И. Семибратова, - М.: ИЦ Академия, 2012. - 224с.

63. Френкель, Э.Б. Германское Гражданское Уложение. Сравнительно-правовое исследование [Текст]: учебное пособие / Э.Б.Френкель. - М.: НОРМА, 2012. - 366с.

Материалы судебной практики:

64. Апелляционное определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Татарстан от 18 августа 2014 г. по делу N 33-11478/2014 // ИПП «ГАРАНТ» / <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/126476798/>

65. Апелляционное определение Московского городского суда от 02.12.2013 по делу N 11-39562 // ИПП «ГАРАНТ» / <http://base.garant.ru/120609177/>

66. Апелляционное определение Московского городского суда от 08.04.2016 по делу N 33-11857/2016 // ИПП «ГАРАНТ» / <http://base.garant.ru/141582575/>

67. Апелляционное определение Суда Ханты-Мансийского автономного округа - Югры по делу N 33-5429/2013 от 24.12.2013г. // ИПП «ГАРАНТ» / <http://base.garant.ru/119625362/>

68. «О некоторых вопросах применения законодательства о залоге» Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 10 от 17 февраля 2011 года //Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской ФедерацииN 4, 2011г.; ИПП «ГАРАНТ».

69. «Обзор судебной практики по делам, связанным с защитой прав потребителей финансовых услуг» (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 27 сентября 2017 г.) // <http://www.vsrfr.ru>

70. «Обзор судебной практики по гражданским делам, связанным с разрешением споров об исполнении кредитных обязательств» (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 22.05.2013 // ИПС «Консультант / http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_146628/

71. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 24 мая 2011 г. N 5-В11-31 // ИПП «ГАРАНТ» / <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/70049852/>

72. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 04.12.2012г. N 24-КГ12-3 г. Москва // http://www.vsrfr.ru/stor_pdf.php?id=516352

73. «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» Постановление Верховного Суда Российской Федерации от 28 июня 2012 г. N 17 //ИПП «ГАРАНТ» / <http://base.garant.ru/70194860/>

74. Решение Центрального районного суда г. Прокопьевска (Кемеровская область) № 2-887/2015 2-887/2015-М-818/2015, М-818/2015 от 10 июня 2015 г. по делу N 2-887/2015 // <http://sudact.ru/regular/doc/pql0DNU8KjYc/>

75. Решение Автозаводского районного суда города Нижнего Новгорода по делу от N 2-2646 от 17.05.2010г. // Решения судов общей юрисдикции /<http://www.gcourts.ru/case/520632>

Интернет-ресурсы:

76. Официальный сайт Судебных и нормативных актов РФ [Электронный ресурс]: Режим доступа:<http://sudact.ru>, свободный

77. Официальный сайт архива решений арбитражных судов и судов общей юрисдикции [Электронный ресурс]: Режим доступа: <http://sudrf.kodeks.ru/rospravo>, свободный

78. Официальный сайт законов, кодексов и нормативно-правовых актов Российской Федерации [Электронный ресурс]: Режим доступа:<http://legalacts.ru>, свободный

Особенности видов ипотечного кредитования

		Готовое жильё	Жилищное строительство		
			Долевое	Коммерческое	Индивидуальное
Участники		Физические лица	Физические и юридические лица	Юридические лица	Физические лица
Периодичность предоставления кредитных средств		Единовременная выдача средств	Отдельные транши в соответствии со стадиями строительства.		
Срок предоставления		15-30 лет	3-5 года	1-3 лет	1-5 года
Условия кредитования	Ставка по кредиту	12-17%	14,5 -18%	16% и выше	13,5-17%
	Первоначальный взнос	10%	13%	30%	25%
Источники погашения		полное или частичное погашение кредита за счет собственных средств заемщика	<ul style="list-style-type: none"> -выручка от продажи построенных объектов; -средства от сдачи объектов в аренду; -рефинансирование, т.е. возврат за счет другого кредита; -полное или частичное погашение кредита за счет собственных средств заемщика. 		
Обеспечение кредита		-готовое жильё -гарантии, поручительства -материальные активы заемщика.	<ul style="list-style-type: none"> -залог земельных участков, на которых ведется строительство; -вновь создаваемые на этих земельных участках объекты недвижимости в процессе строительства (ипотека); -строительные материалы; -права по соответствующим договорам подряда и поставки стройматериалов. 		