

Министерство образования и науки Российской Федерации  
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ  
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ  
ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«САРАТОВСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ  
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ  
ИМЕНИ Н.Г. ЧЕРНЫШЕВСКОГО»

На правах рукописи

**ЛИТВИНОВА АЛЕСЯ ПАВЛОВНА**

**ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ СИСТЕМЫ ИПОТЕЧНОГО  
ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ  
В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

направления подготовки 40.03.01 – «Юриспруденция»  
юридического факультета СГУ им. Н.Г.Чернышевского

Автореферат бакалаврской работы

Научный руководитель  
канд. юрид. наук, доцент

И.М. Конобеевская

Зав.кафедрой гражданского права и процесса  
канд. юрид. наук, доцент

Е.Н. Тогузаева

Саратов 2016

**Актуальность темы исследования** Наличие собственного жилья – это первостепенная потребность человека, без полноценного осуществления, которой нет смысла говорить об осуществлении других.

В основном законе страны, в Конституции Российской Федерации (далее РФ) закреплены права граждан на жилье и охрану частной собственности. Поэтому реализация гражданами России своих конституционных прав на современное, доступное и комфортное жилье является приоритетной задачей для государства. Ведь от благосостояния отдельного человека, семьи зависит в целом экономическая и политическая стабильность в обществе.

Сегодня приобрести жильё на текущие доходы для основной массы населения России является непростой задачей. Существует лишь небольшая категория граждан, которая получает жилые помещения в рамках реализации социальных проектов за государственный счет и в порядке очереди, но данная категория незначительна. Все остальные вынуждены изыскивать денежные средства на приобретения жилья. Это, как правило, заёмные средства ссуды и кредиты. В настоящих экономических условиях у населения формируется потребность в долгосрочных кредитах на жилищное строительство, покупку квартиры или дома. Ипотечные кредиты долгосрочны и менее всего подвержены инфляционным процессам, а также максимально обеспечены своевременным возвратом заёмных средств. Предъявленным требованием отвечает только институт залога (ипотечный кредит), обеспеченный материальной ценностью.

На сегодняшний день, жилищный вопрос нисколько, не потерял, своей актуальности, а наоборот, встал в ряд чрезвычайно важных. И благодаря активному развитию системы ипотечного жилищного кредитования, созданию новых финансовых институтов на фондовом рынке, эмиссии ипотечных ценных бумаг, созданию вторичного ипотечного рынка, жилищное кредитование стало одним из основных механизмов решения жилищной проблемы в России.

Ипотека – это публичный залог, который возникает в обеспечение обязательств по кредитному договору, договору залога, основанного на купле-продаже, подряде, аренде, если иное не предусмотрено законом.

Ипотечный кредит - это вид долгосрочного кредита (от 5 до 30 лет), предоставляемого кредитными организациями и банками под залог недвижимости (земли, квартиры или дома). Основной целью предоставления ипотечных кредитов населению, является создание эффективной системы обеспечения жильём российских граждан, основанной на принципах рыночной экономики.

Для сбалансированной работы системы ипотечного жилищного кредитования создана большая нормативно-правовая база. Одним из наиболее существенных инструментов по минимизации правовых рисков участников ипотечных отношений, начиная от финансового обеспечения жилищного строительства до заключения сделок, является договор ипотеки. В связи с этим особое значение приобретает выявление и анализ правового регулирования договора ипотеки.

**Объектом исследования** является совокупность общественных отношений в сфере гражданско-правового регулирования залога, а **предметом** - нормы гражданского законодательства в части правового регулирования ипотеки.

**Цель выпускной работы** заключается в проведении комплексного анализа правового регулирования системы ипотечного кредитования в Российской Федерации, договора ипотеки, выявлении проблем применения права и гражданско-правовой ответственности участников ипотечных отношений.

Достижение поставленной цели обеспечивается решением следующих задач:

- раскрыть и дать понятие ипотеки, изучить предмет и модели ипотеки;
- выделить основные источники правового регулирования и субъектный состав системы ипотечного обязательства, механизм осуществления ипотеки;

- выявить законодательные проблемы правового обеспечения договора ипотеки;

- рассмотреть особенности существенных условий и порядка заключения договора ипотеки, меры ответственности за ненадлежащее или неисполнение договора.

Реализация намеченных целей и задач осуществлялась на основе изучения юридической литературы, посвященной заявленной теме. Теоретической базой для написания дипломной работы стали монографии отечественных ученых и специалистов по ипотечному кредитованию, к которым относятся: М.М. Агарков, С.С. Алексеев, И.В. Довдиенко, И.Л. Лепехин, А.В. Машковцева, Н.П. Назарчук, А.В. Русавская, В.З. Черняк В.З. и другие.

В данной работе использованы материалы и обзоры судебной практики Верховного суда РФ, Высшего Арбитражного суда РФ, постановления окружных судов, распоряжения Правительства РФ и субъектов.

В ходе написания работы использовались общенаучные методы исследования: исторический, аналитический, системно-структурный, сравнительно-правовой. Методы классификации и систематизации.

Работа состоит из введения, трех взаимосвязанных глав, разделенных на параграфы и заключения.

### **Основное содержание работы**

**Первая глава** выпускной квалификационной работы посвящена исследованию формирования института ипотечного кредитования, изучению термина и понятия ипотеки. В представленной работе автором рассмотрена история зарождения института залога, исследовано понятие и предмет ипотеки. Термин «ипотека» вошел в юридический оборот в VI в. до н.э. в Древней Греции (его ввел архонт Салон).

Ипотека (от греч. *hypothēke* означает подставка или подпорка), где отмечались все долги собственника земли. Ипотека в тот период обладала всеми чертами акцессорного права, а именно:

1) ипотека устанавливалась лишь для обеспечения права требования к должнику;

2) ипотека разделяла судьбу права требования, т.е. основанием прекращения ипотеки считалась уплата долга, а следовательно и прекращение обязательства.

В России институт залога сформировался в XIII веке, одновременно с формированием торговых отношений и кредитных обязательств. В обеспечение своих прав кредиторы получали не только грамоты, но и само обремененное имущество. В процессе развития экономики, общества и права трансформировался и институт ипотеки. В России в середине XVIII в. с развитием экономических отношений появились и первые ипотечные банки, которые осуществляли выдачу долгосрочных кредитов под залог недвижимого имущества. Ипотека как институт залога в нашей стране прекратила свое существование после революции 1917 г., отмены частной собственности и упразднения деления имущества на движимое и недвижимое.

Таким образом, в России в течение практически 80 лет залоговые отношения не имели никакого развития, их попросту не существовало, и только острая необходимость доступного и комфортного жилья заставила вернуться и создать целую ипотечную систему, а для ее эффективного функционирования разработать и принять комплекс ипотечного законодательства.

Ипотека – это право (по договору о залоге), в силу которого залогодержатель с одной стороны может получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного имущества и другой стороны – залогодателя.

Предметом ипотеки в соответствии могут быть жилые дома и квартиры, садовые дома, дачи, и другие строения, потребительского назначения, земельные участки, за исключением участков находящихся в государственной и муниципальной собственности

Широкое распространение ипотека получила в банковской практике, как один из немногочисленных элементов снижения кредитных рисков. Ипотеку можно рассматривать и как специфический вид кредита, который и получил

впоследствии наименование – ипотечный кредит, т.е. кредит обеспеченный залоговым обязательством (землей, недвижимостью).

Итак, сегодня ипотека является одним из важнейших экономических и правовых институтов, позволяющих кардинально решить проблему приобретения жилья за счет заёмных средств. Предметом ипотеки является один или несколько объектов недвижимости, правовой статус которых регламентирован и определен гражданским законодательством. Понятие «ипотека» многогранно, включает в себя не только правоотношение, подразумевающее залог недвижимости с целью получения ипотечного кредита, но ещё и долговое свидетельство, удостоверяющее право владельца на недвижимое имущество и являющееся инструментом обеспечения возврата кредита.

Отдельный параграф посвящен исследованию моделей ипотеки. На сегодняшний день в отечественной науке нет единых наименований существующих ипотечных моделей. В научной литературе представлены различные схемы и виды систематизации ипотечных моделей. В данной работе автором принята за основу классификация, представленная в работах А.Г. Куликова.<sup>1</sup>

Таким образом, в ходе исследования, автором работы был сделан вывод о том, что, в России была принята американская двухуровневая модель ипотечного кредитования, создано Федеральное агентство по ипотечному жилищному кредитованию с дополнительными филиалами в регионах.

**Глава вторая** выпускного исследования посвящена анализу правового регулирования системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации. В первом параграфе рассмотрена история развития правовой базы и нормативных источников, регулирующих систему ипотечного жилищного кредитования. Автором выделено два периода формирования основ правового регулирования ипотеки: период начала девяностых годов и современный.

---

<sup>1</sup>Куликов А.Г., Якунин В.С. Ипотека и жилищный вопрос в России. Точка зрения. // Деньги и кредит. 2014. № 2. С. 9.

Начало процесса формирования законодательной базы в области ипотечного кредитования было положено принятием закона РФ от 29 мая 1992 г. № 2872-1 «О залоге», в данном документе впервые обозначено понятие залога, но в нём не было достаточной нормативной базы для регулирования отношений ипотеки. Термин «ипотека» впервые был использован в Постановлении Правительства РФ от 20 июня 1993 г. № 595 «О государственной целевой программе «Жилище». Несмотря на принятые нормативные акты, данный период автор характеризует как нестабильный и указывает на некий правовой вакуум.

С принятием Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» складывается второй период. Автором работы отмечено, что общие нормы о залоге, не нашедшие места в указанном законе, применяются в соответствии с Гражданским кодексом РФ. Регистрация недвижимости, важнейшая функция государства, без надлежащего исполнения которой устойчивый оборот недвижимости вообще невозможен, регулируется Федеральным законом от 21 июня 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Фактическая реализация прав банка по ипотеке возможна в рамках закона от 02 октября 2011 г. № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве». Отдельные специальные нормы, которые следует учитывать при регулировании ипотеки, рассеяны и по соответствующим законам: Гражданско-процессуальному кодексу РФ, Арбитражно-процессуальному кодексу РФ, Жилищному кодексу РФ, Федеральным законам: «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», «О несостоятельности (банкротстве)» и ряду др.

Таким образом, несмотря на обширную законодательную и правовую базу, наличие новелл, введенных ФЗ «Об ипотеке», ряд аспектов оказались так и неурегулированными. Поэтому в данной ситуации огромное значение приобретает официальные Постановления Пленумов высших судебных инстанций и изучение материалов судебной практики.

Второй параграф посвящен изучению состава системы ипотечного кредитования. Система ипотечного жилищного кредитования, представлена

автором как, совокупность взаимодействующих субъектов и объектов ипотечного жилищного кредитования, базовой основой, которой являются финансовый и правовой механизмы. Результат данного взаимодействия на государственном уровне - решение жилищного вопроса.

В работе охарактеризованы такие основные элементы системы ипотеки как государственные органы, заёмщики, кредиторы, инвесторы, страховые, оценочные и риэлтерские компании. Автором классифицированы и рассмотрены через призму судебной практики основные спорные моменты, а именно:

1) оспаривание условий договора ипотеки и кредитного договора между банком и заемщиком;

2) нарушение условий свободы договора между банком, заемщиком и страховой компанией;

3) прекращение ипотеки.

Учитывая особое место и роль, которую занимает механизм осуществления ипотеки в системе ипотечных отношений, его изучение предложено в отдельном параграфе. Автором подвергнуты рассмотрению две основные схемы предоставления кредитов на покупку жилья. Выделены преимущества и недостатки каждой из них.

**В главе третьей** проанализирован договор ипотеки, определен необходимый и достаточный перечень существенных условий договора ипотеки, содержание которых сведено к следующему:

1) условие о предмете ипотеки (его конкретное наименование в соответствии со свидетельством о государственной регистрации, площадь объекта недвижимости на основании данных органов технической инвентаризации, место нахождения (адрес), условный или кадастровый номер, назначение разрешенного использования (для земельных участков));

2) оценка предмета ипотеки (выявлена значимость адекватного соотношения двух категорий – рыночной оценки и залоговой стоимости, при корректном соблюдении квалифицированно разработанных методик и стандартов);



3) существо, размер (например, сумма и подлежащие уплате проценты), срок исполнения и место заключения обязательства, обеспечиваемого ипотекой (в договоре ипотеки они должны быть полностью указаны и кроме того, если ипотекой обеспечено несколько обязательств, то должны быть указаны отдельные параметры каждого из них.

Отдельно исследован субъектный состав договора ипотеки, включающий в себя стороны (субъекты) ипотечного обязательства – залогодателя и залогодержателя. Залогодателем может быть сам должник по обязательству, обеспеченному ипотекой, или лицо, не участвующее в этом обязательстве (третье лицо). Отношения между третьим лицом - залогодателем и должником по основному обязательству не являются ипотечными.

Аргументирован вывод о том, что понятие «субъектный состав ипотечного обязательства» целесообразно отличать от смежных понятий - «субъектный состав ипотечного рынка», «участники ипотечных правоотношений», поскольку субъектный состав последних несколько шире и может включать в себя ипотечных брокеров, инвесторов, специализированные организации.

Классифицированы права и обязанности залогодержателя и залогодателя по договору ипотеки.

Заключительный параграф третьей главы автор посвятил такой важной проблеме как гражданско-правовая ответственность участников ипотечных отношений.

В юридической литературе существует множество определений гражданско-правовой ответственности. С практической точки зрения, связанной с применением соответствующих правовых норм гражданско-правовая ответственность - это предусмотренная законом или договором мера государственного принуждения имущественного характера, применяемая в целях восстановления нарушенного состояния и удовлетворения потерпевшего за счет правонарушителя.

Изучены обстоятельства, которые способствуют обращению взыскания на имущество ранее наступления срока исполнения обязательств к ним

относится: частичная оплата долга, систематическое нарушение сроков, нарушение правил использования предмета ипотеки, неисполнение обязательств по страхованию и др.

В процессе изучения материалов судебной практики, автором сделан вывод о том, что права кредитора (залогодержателя) в данном случае защищены, а залогодатель (должник) при ненадлежащем исполнении или вовсе неисполнении своих обязательств может быть выселен из жилого помещения, даже если это его единственное место проживания.

**Заключение** работы отражает основные выводы автора, сделанные в ходе всего выпускного исследования.

**Основные положения выпускного исследования отражены в следующих публикациях автора:**

1) **УКАЗАТЬ, ЕСЛИ ИМЕЮТСЯ**

2)