

Министерство образования и науки Российской Федерации

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ  
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ  
ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«САРАТОВСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ  
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ  
ИМЕНИ Н.Г. ЧЕРНЫШЕВСКОГО»

Кафедра гражданского  
права и процесса

**Правовое регулирование ипотечного кредитования жилья**

Автореферат бакалаврской работы

студентки 5 курса 512 группы  
направления подготовки 40.03.01 – «Юриспруденция»  
юридического факультета

Морозовой Светланы Юрьевны

Научный руководитель  
доцент кафедры  
гражданского права и процесса,  
к.ю.н., доцент

\_\_\_\_\_ П. А. Зеленский

Зав. кафедрой  
гражданского права и процесса,  
к.ю.н., доцент

\_\_\_\_\_ Е. Н. Тогузаева

Саратов 2018

## **Введение**

**Актуальность темы.** Обеспечение граждан доступным жильем – одна из основных социальных обязанностей государства. Реализация различных государственных программ и введение инновационных систем в этой области во многом помогают реализовать эту задачу. Одним из таких нововведений в 90-е годы прошлого века стала система ипотечного жилищного кредитования.

Ипотечное кредитование по своей сути является мощным двигателем для развития экономики государства в целом и решения жилищного вопроса для каждого гражданина в частности. Оно положительно сказывается на развитии строительства, способствует стабильному развитию финансовой и банковской сферы жизни общества.

В современной России ипотечное кредитование выступает одним из главных направлений в развитии и совершенствовании жилищной политики государства. Существует ряд нормативных документов, регулирующих процесс ипотечного кредитования.

Несмотря на то, что в последние годы ипотека набирает популярность среди населения, повышается ее доступность, увеличивается количество разного рода программ государственной поддержки ипотечного кредитования и др., ипотека для большого количества населения остается непосильным бременем ввиду постоянной инфляции, низкого уровня заработной платы и нестабильности российской экономики.

**Степень научной разработанности темы.** Возникновение института ипотечного кредитования в России вызвало большой интерес со стороны различных ученых, в том числе и правоведов, а также практикующих юристов. Этой теме посвящено значительное количество исследовательских научных работ, статей и других публикаций.

**Объектом исследования** являются общественные отношения, возникающие в сфере ипотечного кредитования жилья.

**Предметом исследования** являются нормы гражданского права, регулирующие общественные отношения в сфере ипотечного кредитования жилья.

**Цель исследования** состоит в исследовании особенностей ипотечного кредитования в Российской Федерации. В работе представлены проблемы и предлагаемые пути их решения для стабильного развития ипотечного кредитования.

Исходя из цели, сформулированы следующие **задачи**:

- 1) рассмотреть историю возникновения и развития ипотечного жилищного кредитования;
- 2) изучить понятие и принципы ипотечного жилищного кредитования;
- 3) раскрыть правовой статус субъектов ипотечного кредитования жилья;
- 4) проанализировать особенности заключения и оформления договора ипотечного жилищного кредитования;
- 5) обозначить гражданско-правовую ответственность субъектов договора ипотечного жилищного кредитования;
- 6) выявить проблемы, сдерживающие развитие ипотечного кредитования;
- 7) разработать рекомендации по совершенствованию правового регулирования ипотечного жилищного кредитования в России.

**Методологическую основу** выпускной квалификационной работы составляют общенаучные и специально-юридические методы, такие как: анализ, дедукция, синтез, историзм, сравнение, моделирование, индукция, формально-юридический, сравнительно-правовой, а также метод правового моделирования и другие.

**Нормативную базу** исследования составляют: Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая), а также другие нормативно-правовые акты, регулирующие общественные отношения в данной сфере.

*Теоретической основой* выпускной квалификационной работы послужили труды Бриллиантова А.В., Кольцова М.И., Гладких В.И., Артеменко Н.А., Кудрявцева В.Н., Тищенко Е.В., Адельханяна Р.Ю., Рарога А.И., Гонтарь И.Я., Расторопова С.В., Борзенкова Г.Н., Галюковой М.И. и других авторов.

*Структура* определена содержанием темы, задачами и целями выпускного квалификационного исследования. Работа состоит из введения, трех глав, разбитых на параграфы, заключения и списка использованных источников.

### **Основное содержание работы**

**Глава 1. Общая характеристика ипотечного жилищного кредитования.**

**Первый параграф «История возникновения и развития ипотечного жилищного кредитования»** раскрывает историю такового явления, как ипотека. Ипотека – это залог недвижимости для обеспечения обязательств перед кредитором. В каждом современном развитом государстве существует этот институт. В зависимости от состояния экономики роль ипотеки может возрастать или уменьшаться.

История такого явления как ипотека уходит своими корнями в глубину веков. Зародилось это понятие в Древней Греции в начале VI в. до н. э. В то время «ипотекой» называли столб, который вкапывался у имения должника, взявшего долгосрочную ссуду под залог недвижимости (земли). Непосредственно сам залог и обозначался греческим словом «*hypotheke*».

На Руси такой вид общественных отношений появился значительно позднее. Но в то же время, эта разновидность кредитования стала первой. В 13-14 вв. вместе с возникновением права на частную собственность, возникла и возможность отдать ее в залог. В то время это называлось «закладом» и не имело абсолютно никакого нормативно-правового регулирования.

В современном российском государстве ипотечное кредитование является делом относительно молодым. Его возникновение в 90-е годы

прошлого века обусловлено политическими, экономическими и социальными переменами в жизни России.

На современном этапе ипотечное кредитование является основным направлением развития государственной жилищной политики. Существует ряд нормативно-правовых актов, регулирующих общественные отношения в сфере ипотечного кредитования жилья. К ним относятся, в первую очередь, Гражданский кодекс (часть первая), Федеральные законы «Об ипотеке (залоге недвижимости)», «О государственной регистрации недвижимости», «Об исполнительном производстве» и ряд других правил и постановлений, имеющих отношение к данной области права.

**Второй параграф «Понятие и принципы ипотечного жилищного кредитования»** выделяет понятие и основные принципы ипотечного жилищного кредитования. Ипотечное жилищное кредитование по своей сути есть ни что иное, как совокупность действий, совершаемых заемщиком, залогодателем с одной стороны и банком (иной кредитной организацией) с другой стороны, по предоставлению кредита с использованием залога недвижимого имущества (прав на недвижимое имущество) - ипотеки в качестве обеспечения возвратности денежных средств.

Правовая основа ипотеки базируется на ряде основных признаков, закрепленных на законодательном уровне и реализуемых на практике путем толкования и применения.

В настоящее время в юридической науке выделяют следующие основополагающие принципы ипотечного жилищного кредитования:

- возвратность;
- платность;
- обеспеченность;
- срочность;
- специальность;
- обязательность (принцип внесения);
- гласность (публичность);

- достоверность;
- приоритет (старшинство);
- бесповоротность;
- дифференцированность.

Таким образом, проанализировав все вышеуказанные принципы ипотечного жилищного кредитования, мы можем сделать вывод, что они направлены, на обеспечение гарантий по возврату кредитных средств заемщику без принятия им в свое владение имущества должника. Эти принципы, реализуемые на практике при выдаче ипотечных кредитов, способствуют мотивированию заемщика на выплату кредита без каких либо задержек.

## **Глава 2. Особенности договорных отношений по ипотечному жилищному кредитованию в России.**

**Первый параграф «Правовой статус субъектов ипотечного кредитования жилья»** раскрывает основные субъекты системы ипотечного кредитования жилья. Впервые приблизительный состав участников ипотечного кредитования жилья был определен в 2000 году и закреплялся в Концепции развития ипотеки. С тех пор этот перечень несколько видоизменился, но принцип разделения остался прежним. Участники разделяются, прежде всего, по своим целям и функциям, а также по профессиональному характеру.

Распределение по профессиональным особенностям устанавливает, в том числе, и разного рода контроль за предоставлением подтверждений профессионального уровня и возможности вести ту или иную деятельность.

Такой подход позволяет, насколько возможно, равномерно распределить возможные риски между участниками. Каждая сторона берет на себя ряд обязательств и гарантий, а также наделяется рядом прав. Все это делает возможным привлечение большого числа инвестиций и развитие системы ипотечного кредитования, как на региональном, так и на федеральном уровнях.

К ним относятся: заемщик, кредитор, оценщики, Бюро кредитных историй, риелтор, ипотечный брокер, ипотечный агент, государство, нотариус, суд, приставы-исполнители, при нарушении участниками своих обязательств. В зависимости от семейного и социального положения заемщика в системе могут участвовать органы опеки и попечительства, УФМС, юридические консультации и адвокаты. Особое место в Концепции отведено для инвестора.

**Второй параграф «Особенности заключения и оформления договора ипотечного жилищного кредитования»** раскрывает основные особенности заключения и оформления договора ипотеки. Договор ипотеки – это соглашение о залоге между залогодержателем (кредитором) и залогодателем (заемщиком).

Процедура составления, заключения и оформления такого вида договоров предусмотрена ФЗ «Об ипотеке». Основными составляющими договора ипотеки являются:

- предмет ипотеки;
- оценка предмета ипотеки;
- существо обязательства;
- размер обязательства;
- срок исполнения.

В договоре может быть предусмотрена возможность наложения взыскания на залоговое имущество во внесудебном порядке, а также закреплены порядок и условия его реализации при взыскании по решению суда.

Особое внимание уделяется предмету залога и его конкретизации. Необходимо четко описывать его наименование, местонахождение и другие технические характеристики. Указать на основании чего указанный предмет принадлежит владельцу (собственность, аренда), а также орган, который произвел регистрацию этого права.

Стоимость залога определяется сторонами и закрепляется в денежном эквиваленте.

Также в договоре ипотеки указываются кто выступает в роли кредитора и заемщика, устанавливается сумма и срок кредита, процентная ставка, график и сроки погашения и размер ежемесячного взноса.

Составляется ипотечный договор в простой письменной форме и подлежит обязательной государственной регистрации. Также, если имеет место закладная, то это должно отражаться в тексте договора, иначе он не пройдет регистрацию. Соглашение вступает в силу с момента регистрации в соответствующем органе.

**Третий параграф «Гражданско-правовая ответственность субъектов договора ипотечного жилищного кредитования»** анализирует возможные ситуации наступления гражданско-правовой ответственности субъектов договора ипотечного жилищного кредитования. При заключении договора ипотеки в качестве залогового имущества может выступать как уже имеющийся у заемщика объект недвижимости, так и строящийся, например, квартира, приобретаемая по договору долевого участия. В качестве основных, в данном случае выступают договор ипотеки, кредитный договор или договор займа.

Первоочередной обязанностью кредитора является выдача кредита в установленный договором срок. Именно поэтому перед принятием решения о выдаче кредита и подписании вышеуказанных договоров, кредитор тщательным образом проверяет кредитоспособность, платежеспособность, уровень обеспечения кредита и кредитную историю потенциального заемщика. При возникновении ситуации, когда обязательства по вышеуказанным договорам исполняются не надлежащим образом или не исполняются вовсе, для их участников возможно наступление гражданско-правовой ответственности. При этом, следует учитывать тот факт, что наступление ответственности возможно как по основному обязательству, так и по акцессорному. При этом у залогодержателя имеется право обратиться с иском о взыскании на заложенное имущество и права кредитора защищены, так как

должник может быть выселен из жилого помещения, даже если это его единственное место проживания.

### **Глава 3. Основные направления развития правового регулирования ипотечного жилищного кредитования в России.**

**Первый параграф «Проблемы, сдерживающие развитие ипотечного кредитования»** выявляет актуальные проблемы развития ипотечного кредитования в РФ. Сегодня развитие жилищной ипотеки в России сдерживается следующими основными факторами:

1. неотработанность государственными финансовыми и экономическими органами функционирования системы ипотечного жилищного кредитования;

2. относительная слабость отечественной банковской системы, ее заинтересованность в работе с населением, отсутствие опыта долгосрочного кредитования;

3. невысокий финансовый потенциал отечественных страховых, риэлтерских и оценочных компаний, отсутствие у них необходимого опыта по страхованию рисков, возникающих в связи с предоставлением ипотечного кредита;

4. отсутствие у населения устойчивых моделей сберегательного и кредитного поведения;

5. юридические (правовые) проблемы, охватывающие вопросы создания жилищно-инвестиционного законодательства, нормативно-правовой базы, позволяющие слаженно работать всем секторам инвестиционного жилищного рынка;

6. высокая стоимость ссуд при низкой платежеспособности населения;

7. проблема привлечения долгосрочных ресурсов в ипотечную жилищную систему.

8. психологические факторы, главным из которых является национальная особенность большинства нашего населения — нежелания жить в долг («берешь деньги чужие, - а отдавать приходится свои»).

**Второй параграф «Рекомендации по совершенствованию правового регулирования ипотечного жилищного кредитования в России»** содержит рекомендации по совершенствованию регулирования ипотечного жилищного кредитования. Необходимо комплексное изменение целого ряда законов, касающихся залогов, включая Гражданский кодекс, Закон о залоге, Закон об ипотеке и многие другие законы. Усовершенствованное залоговое законодательство должно повысить эффективность сделок обеспеченного финансирования и для кредиторов, и для заемщиков. Новые законодательные положения (включая Гражданский кодекс) должны прямо предусматривать, что один договор обеспечения (т. е. договор залога или ипотеки) может обеспечивать обязательства одного или нескольких заемщиков перед одним или несколькими кредиторами. При этом закон должен предоставить сторонам свободу регулировать свои отношения в договорном порядке.

В заключение бакалаврской работы по результатам проведенного исследования были сделаны следующие **выводы**:

В итоге, мы можем сделать следующие выводы:

1. Банковское ипотечное кредитование в России все еще находится в зачаточном состоянии, т.е. отсутствует практика массового предоставления ипотечных кредитов. Данная ситуация вызвана несколькими факторами;
2. Неготовность российской судебной системы, несовершенство законодательства не может обеспечить гарантии перехода всех прав на недвижимость банку в случае отказа должника платить по ипотечному кредиту;
3. Нестабильность экономической ситуации. При этом со времени последнего кризиса прошел срок, сопоставимый с необходимым сроком ипотечного кредита;
4. Выдача ипотечного кредита на срок менее 3-х лет мало востребована, а на более длительный срок не устраивает ни банк, ни клиента по вышеозначенной причине;

5. Низкие доходы потенциальных потребителей ипотечных кредитов не позволяют оплачивать предлагаемые процентные ставки, которые в масштабах развитых стран непомерно высоки;

6. Снижению ставок по ипотечным кредитам препятствуют, в том числе, высокие риски жизни и здоровью жителей России, что, в случае снятия субъективных препятствий ипотеки, может выйти на первый план.

Дальнейшее развитие ипотека получит только при снижении процентных ставок, так как настоящие 9,5-10,5 % годовых - слишком дорогое удовольствие (к моменту выплаты кредита заемщик оплачивает почти двойную стоимость квартиры). Снижение ставок возможно только при удешевлении и удлинении привлеченных ресурсов. Вторым важным фактором является заинтересованность риелторов в развитии ипотеки. Изменение ситуации произойдет эволюционным путем, когда каждый второй клиент будет использовать ипотеку.