

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

Кафедра таможенного, административного и финансового права

**ПРОБЛЕМЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РФ**

**АВТОРЕФЕРАТ МАГИСТЕРСКОЙ РАБОТЫ**

студентки 3 курса 366 группы  
направления 40.04.01 «Юриспруденция»  
юридического факультета

**Таубергеновой Зауре Капитулловны**

Научный руководитель

К.Ю.Н., доцент  
должность, уч. степень, уч. звание

\_\_\_\_\_  
подпись, дата

Н.А.Мошкина  
инициалы, фамилия

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.

Заведующий кафедрой:

К.Ю.Н.  
должность, уч. степень, уч. звание

\_\_\_\_\_  
подпись, дата

С.А. Овсянников  
инициалы, фамилия

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.

Саратов 2022

**Актуальность темы исследования.** В настоящее время большинство граждан приобретают объекты недвижимости (в том числе жилые помещения) посредством использования института ипотечного кредитования.

По словам главы ПАО «Сбербанк» Грефа Г.О., ипотека является единственным способом покупки жилья для большинства россиян<sup>1</sup>.

Активное использование гражданами данного института объясняется нестабильной экономикой, проводимой государственными органами политикой, нерациональным использованием механизмов для решения экономических проблем, и как следствие сложности в накоплении денежных средств для приобретения жилья.

Однако данный институт имеет проблемы, не позволяющие ему эффективно функционировать.

Так с целью уменьшения рисков банки или иные кредитные организации, выступающие кредиторами по договору ипотечного кредита, устанавливают условие о внесении первоначального взноса заемщиками.

Одновременно с этим законодательство не содержит норм, закрепляющих понятие «первоначального взноса», обязательность его внесения, порядок установления и изменения его размера. Актов Банка России относительно первоначального взноса также не имеется.

В соответствии с данными обстоятельствами банки самостоятельны в установлении размера первоначального взноса. В настоящее время его средний размер определен 20-30 % от стоимости объекта недвижимости и представляется весьма значительным для заемщиков, которые намереваются приобрести недвижимость с использованием заемных средств. В связи с отсутствием денежных средств как для приобретения жилья, так и для внесения первоначального взноса заемщики используют различные

---

<sup>1</sup>Греф назвал ипотеку единственным способом купить жилье для большинства россиян // Официальный сайт издательского дома «Коммерсант» URL:<https://www.kommersant.ru/doc/5063594> (Дата обращения:10.12.2021).

механизмы для решения проблемы первоначального взноса. На сегодняшний день распространено завышение стоимости объекта недвижимости по предварительной договоренности продавца и покупателя, что позволяет создать видимость оплаты первоначального взноса, оформление потребительского кредита для внесения первоначального взноса.

Таким образом, использование вышеуказанных механизмов для фактического решения проблемы первоначального взноса не позволяет решить данную проблему на законодательном уровне. Использование различных дополнительных механизмов в ипотечном кредитовании уменьшает эффективность настоящего института, не позволяет совершенствовать институт ипотечного кредитования.

**Теоретическая разработанность темы.** При написании настоящей работы были изучены работы М.М. Агаркова, Д.М. Генкина, Л.А.Кассо, Г.Ф. Шершеневича и других.

**Объектом исследования** являются правоотношения, возникающие между кредитором (залогодержателем) и заемщиком (залогодателем), приобретающим недвижимое имущество, а также параллельно возникающие правоотношения заемщика и кредитора с другими лицами.

**Предмет исследования** – нормы действующего законодательства, регламентирующие вопросы ипотечного кредитования в РФ, а также практика заключения и исполнения договора о залоге недвижимого имущества, правоприменительная практика, статистические данные ипотечного кредита.

**Цель исследования** – анализ правового института ипотечного кредитования выявление проблем, не позволяющих ему эффективно функционировать, и выработка рекомендаций, способствующих его совершенствованию.

**Для достижения вышеуказанной цели поставлены следующие задачи:**

1. -исследовать текущее состояние института ипотечного кредитования, и изучить законодательство, регулирующее данный правовой институт;
2. - проанализировать договор ипотечного кредита, его особенности;
3. -рассмотреть договор страхования в качестве обязательного условия заключения договора ипотечного кредита;
4. -рассмотреть ответственность кредитора, являющегося специальным субъектом;
5. -сформулировать предложения по совершенствованию законодательства об ипотеке, предложить рекомендации по внесению изменений и дополнений в действующее гражданское законодательство.

**Нормативную основу диссертации составляют Конституция РФ<sup>2</sup>, Гражданский кодекс РФ<sup>3</sup>, Налоговый кодекс РФ<sup>4</sup>, Жилищный кодекс РФ<sup>5</sup>, Кодекс об административных правонарушениях РФ<sup>6</sup>, ФЗ «О центральном банке РФ»<sup>7</sup>, ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»<sup>8</sup>, ФЗ «О банках и**

---

<sup>2</sup>Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12 декабря 1993г. с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) (с учетом поправки, внесенной Законом РФ о поправке к Конституции РФ от 14.03.2020 № 1-ФКЗ) // Официальный портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru/>,14.03.2020.

<sup>3</sup>Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ (ред. от 21.12.2021) // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301;Официальный интернет-портал правовой информации <http://pravo.gov.ru>, 21.12.2021.

<sup>4</sup>Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) от 31 июля 1998 года №146-ФЗ(ред. от 02.07.2021) // СЗ РФ. 1998. № 31. Ст. 3824;СЗ РФ.2021, № 49 (часть I). Ст. 8143.

<sup>5</sup>Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ (ред. от 28.06.2021 (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.07.2021) // СЗ РФ.2005, № 1 (часть 1). Ст. 14; СЗ РФ.2018, № 49 (Часть I). Ст. 7514.

<sup>6</sup> Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30 декабря 2001 № 195-ФЗ (ред. от 01.07.2021, с изм. от 09.11.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.12.2021) // СЗ РФ. 2002. № 1 (ч. 1). Ст. 1; Официальный интернет-портал правовой информации <http://pravo.gov.ru>, 30.12.2021.

<sup>7</sup>О Центральном банке (Банке России): Федеральный закон от 10 июля.2002 года №86-ФЗ (ред. от 02.07.2021)) // СЗ РФ. 2002. №28. Ст. 2790; СЗ РФ. 2021, № 1 (часть I). Ст. 53.

банковской деятельности»<sup>9</sup>, акты ЦБ РФ и другие нормативно-правовые акты.

**Эмпирическую базу исследования составляют материалы правоприменительной практики судебных инстанций.**

**Методологическую основу составили** диалектический, исторический, сравнительно-правовой, статистический и формально-логический методы, а также методы анализа и синтеза.

**Научная новизна исследования** определяется исследованием имеющихся в настоящее время проблем института ипотечного кредитования, не позволяющих ему эффективно функционировать. Автором проанализированы принятые законы, направленные на решение имеющихся проблем, разработано предложение по совершенствованию действующего законодательства, регулирующего ипотечное кредитование.

**На защиту вынесены следующие положения исследования:**

1. Договор ипотечного кредита не является одним из видов кредитного договора и займа, договор ипотечного кредита является самостоятельным договором;
2. Сформулировано понятие «договора ипотечного кредита»; под договором ипотечного кредита следует понимать договор, по которому банк или иная кредитная организация предоставляет заемщику денежные средства с целью приобретения последним недвижимого имущества, на которое в силу закона накладывается обеспечительная мера надлежащего исполнения обязательства заемщиком в виде ипотеки, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения заемщиком обязательства кредитор (залогодержатель) имеет преимущественное право

---

<sup>8</sup>Об ипотеке (залоге недвижимости): Федеральный закон от 16 июля 1998 № 102-ФЗ(ред. от 30.04.2021) // СЗ РФ. 1998. № 29. Ст. 3400; СЗ РФ. 2021. № 18. Ст. 3064.

<sup>9</sup> О банках и банковской деятельности: Федеральный закон от 02 декабря 1990 № 395-1-ФЗ (ред. от 02.07.2021) // СЗ РФ. 1996. № 6. Ст. 492; Официальный интернет-портал правовой информации <http://pravo.gov.ru>, 30.12.2021

реализовать заложенное имущество и получить удовлетворение своих денежных средств из суммы реализованного имущества.

3. Особенностью договора ипотечного кредита является его зависимость от наличия договора страхования заложенного имущества;
4. Предложено статью 6.1.ФЗ «О потребительском кредите (займе)» дополнить частью 1.6 следующего содержания:

1.6. В случае осуществления деятельности по предоставлению кредитов (займов) физическим лицам в целях, не связанных с осуществлением ими предпринимательской деятельности, и обязательства заемщиков по которым обеспечены ипотекой, кредитными организациями при условии внесения первоначального взноса под ним следует понимать сумму денежных средств, составляющую определенный кредитором (банком или иной кредитной организацией) процент от стоимости объекта недвижимости, и выплачиваемую заемщиком (покупателем) из личных денежных средств продавцу данного объекта недвижимости.

5. Предложено закрепление в законодательстве, регулирующем ипотечное кредитование, отсылочной нормы на акты ЦБ РФ, в котором будет содержаться рекомендуемый размер первоначального взноса, в зависимости от экономической ситуации.

**Практическая значимость исследования** выражается в выявлении проблем, не позволяющих эффективно функционировать институту ипотечного кредитования, и решение данных проблем посредством закрепления в законодательстве дополнительных дефинитивных норм.

**В структурном отношении** представленная к защите работа состоит из введения, двух глав, объединяющих шесть параграфов, заключения и списка использованной литературы.

**Во введении** обосновывается актуальность исследования, теоретическая разработанность темы, определяются объект и предмет исследования, цели и задачи исследования, нормативная и эмпирическая основы исследования, методология и научная новизна исследования, сформулированы положения, выносимые на защиту, отражена практическая значимость исследования, представлена структура исследования.

**Глава 1 «Теоретико-правовые основы ипотечного кредитования в РФ»** посвящена изучению становления и развития ипотечного кредитования в России, анализу современного рынка ипотечного кредитования. В данной главе также рассматривается содержание современного института ипотечного кредитования.

В первом параграфе первой главы рассмотрено содержание института ипотечного кредитования во времена его становления на территории России, отмечены первые источники права данного института. Также изучена политика государства, направленная на развитие данного института, выражающаяся в учреждении различных уполномоченных органов. Так, например, в 1882 года при Министерстве финансов для оказания государственной поддержки в приобретении земли крестьянам был создан Крестьянский поземельный банк. В полномочия банка входила выдача целевых ссуд крестьянам на приобретение земли и погашение долгов под её залог.

Во втором параграфе первой главы рассмотрено понятие и содержание ипотечного кредитования в настоящее время. Установлено, что институт ипотечного кредитования состоит из двух субинститутов: ипотека как способ обеспечения исполнения основного обязательства и непосредственно кредитования. Данный институт регулируется нормами каждого из субинститутов.

Под ипотечным кредитованием понимается предоставление кредитором заемных денежных средств заемщику для приобретения объекта недвижимости, на которые автоматически накладывается ипотека. В

соответствии с действующим законодательством при ипотечном кредитовании ипотека возникает в силу закона. Проанализированы нормативно-правовые акты, регулирующие ипотеку, дана характеристика ипотеки в силу закона. Особое внимание уделено предмету ипотеки.

В третьем параграфе первой главы проведен анализ современного рынка ипотечного кредитования. Приведена статистика изменения стоимости жилья за последнее время, особое внимание уделено связи распространению новой коронавирусной инфекции и увеличению желающих приобрести недвижимость посредством ипотечного кредитования. Приведен перечень основных участников на российском рынке ипотечного кредитования, дана краткая характеристика каждому из них. Проанализированы утратившая силу Стратегия развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2030 года, которая содержала в себе достаточно важные положения относительно рынка ипотечного кредита, проект «Ипотека и арендное жилье», концепция развития системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации, определяющая место и роль ипотечного жилищного кредитования в жилищном финансировании, а также стратегию государства в становлении и развитии данной сферы.

Проанализированы программы ипотечного кредитования, предлагаемые различными банками в настоящее время. Практически программы всех банков предполагают внесение заёмщиками первоначального взноса, размер которого достаточно велик для заемщиков. Одновременно с этим настоящее законодательство не содержит дефинитивной нормы первоначального взноса, не устанавливает первоначальный взнос как обязанность заемщиков для внесения при ипотечном кредитовании. На законодательном уровне отсутствует обязанность банков и иных кредитных организаций предоставления заемных денежных средств по договору ипотечного кредита с условием внесения первоначального взноса.



Отражены имеющиеся на практике способы решения проблемы первоначального взноса заемщика: завышение стоимости жилья, взятие дополнительного потребительского кредита. Такие способы не позволяют решить проблему первоначального взноса на законодательном уровне, что не позволяет институту ипотечного кредитования эффективно функционировать.

Предложены способы решения вышеуказанных проблем путем внесения изменений в законодательство.

**Глава 2 «Особенности ипотечного кредитования в РФ»** содержит характеристику договора ипотечного кредита, договора страхования, заключаемого при договоре ипотечного кредита. В данной главе также рассмотрен вопрос ответственности кредитора при заключении договора ипотечного кредита.

Первый параграф второй главы представляет характеристику договора ипотечного кредита. Для предоставления характеристики данного договора проанализированы кредитный договор и договор займа, ипотека как способ обеспечения исполнения обязательства. Дано определение договора ипотечного кредита, выделены признаки, на основании которого договор ипотечного кредита, по мнению автора, является самостоятельным.

Второй параграф второй главы представляет характеристику договора страхования при ипотечном кредитовании. Установлено, что параллельно общественным отношениям, возникающим из договора ипотечного кредита, имеются общественные отношения, возникающие в силу обязательности договора страхования между залогодателем (заемщиком, страхователем), страховщиком и выгодоприобретателем (залогодержателем, кредитором).

Выделены обязательные виды страхования при ипотечном кредитовании и дополнительные. Проанализирована Концепция ипотечного страхования, разработанная ЦБ РФ, в соответствии с которой предложено освободить заемщиков – граждан, взявших заемные денежные средства для приобретения жилья, которое в последующем становится предметом

ипотеки, от страхования предмет залога. Данную обязанность должны будут выполнять залогодержатели за свой счет и от своего имени. Также в концепции содержится положения, определяющее объект страхования по договору имущественного страхования. В вышеуказанной концепции определен примерный минимальный перечень страховых случаев по страхованию имущества

Третий параграф второй главы отведен вопросу административной ответственности кредитора при заключении договора ипотечного кредита. Кредитор по договору ипотечного кредита является специальным субъектом и «сильной» стороной договора. Как правило, в договоре ипотечного кредита ответственность кредитора не устанавливается. В договоре ипотечного кредита в основном устанавливается ответственность заемщика. Причем ответственность заемщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору ипотечного кредита является гражданско-правовой. В связи с данным обстоятельством более интересным представляется рассмотреть ответственность кредитора. Так наиболее часто кредиторы привлекаются к ответственности по ч.1. и ч.2 ст.14.8 КоАП РФ за так называемое «навязывание финансовых услуг».

**В заключении** подводятся итоги проведенного исследования, сформулированы основные выводы исследования.