

МИНОБРНАУКИ РОССИИ
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 в Российской
Федерации**

АВТОРЕФЕРАТ МАГИСТЕРСКОЙ РАБОТЫ

студента 2 курса 262 группы
направления подготовки 40.04.01 – «Юриспруденция»
юридического факультета

Павлунина Дмитрия Сергеевича

Научный руководитель
доцент кафедры гражданского
права и процесса,
канд. юрид. наук

подпись, дата

И.М. Конобеевская

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

подпись, дата

Е.Н. Тогузаева

Саратов
2024

Введение

Актуальность темы исследования. Ипотека представляет собой подвид залога без передачи заложенного имущества залогодержателю. Вопросы, касающиеся развития и регулирования ипотечного кредитования в России, являются чрезвычайно важными и актуальными для современного общества. Во многом это объясняется тем, что подавляющая часть населения страны не имеет возможности оплатить покупку недвижимости за счет собственных сбережений, не прибегая к помощи заемных средств. Однозначно легче разбить крупную сумму на несколько лет, при этом получая возможность пользования недвижимостью уже сейчас. Со слов главы Центрального Банка Российской Федерации, Эльвиры Набиуллиной, ипотечные кредиты имеет около 6% (7-10 миллионов) населения нашей страны. В соответствии с положениями Конституции Российской Федерации, право граждан на жилье достойного уровня определяется в качестве важнейшей задачи, которая имеет социально-политический, экономический и правовой аспекты.

В настоящий момент, уже сформирована нормативно-правовая база, регулирующая вопросы, связанные с ипотекой и ипотечным кредитованием. Так, правовое регулирование осуществляется в основном посредством норм Гражданского кодекса Российской Федерации, а именно главы 23, 42 и Федеральным законом от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (зalog недвижимости)». Однако в действующем законодательстве, существует ряд пробелов и противоречий, что также обуславливает актуальность настоящей темы исследования.

Данная работа представляет собой попытку системного исследования вопросов по совершенствованию законодательства Российской Федерации в части правового регулирования ипотечного кредитования.

Научная новизна исследования определяется тем, что в его рамках были систематизированы и обобщены научные подходы к определению правового содержания ипотечного кредитования в современном российском праве; выявлены проблемы правового регулирования ипотечного кредитования в Российской Федерации и рассмотрены возможные пути их решения.

Степень теоретической разработанности темы. В отечественной юридической литературе вопросам правового регулирования ипотечного кредитования в Российской Федерации посвящено достаточно много фундаментальных исследований. В рамках магистерской диссертации были рассмотрены труды таких ученых как: Г.А. Азорнов, Д.Н. Алмакаев, Е.В. Баркова, Е.Н. Баширина, А.В. Бугров, В.М. Будилов, Л.Ю. Василевская, В.И. Гойман, Д.Ю. Гришмановский, Ю.Л. Грузицкий, Л.А. Гузикова, О.В. Ефимова, О.Д. Жилан, А.Е. Заборовская, П.В. Клец,

В.С. Князеева, Е.С. Коновалов, А.Г. Куликов, С.А. Литвинова, В. Наумов, Д.А. Пастухова, Н. Пластинина, Е.А. Попова, Н. Прокопьева, Ю.В. Сафиуллина, С.В. Солонина, Д.С. Текутова и др.

Основной целью магистерской работы является анализ правового регулирования ипотечного кредитования в Российской Федерации и выработка рекомендаций по совершенствованию действующего законодательства Российской Федерации в указанной сфере.

Для достижения поставленной цели определены следующие **задачи**:

- 1) Провести ретроспективный анализ и дать оценку текущему состоянию правового регулирования ипотечного кредитования в Российской Федерации;
- 2) Провести сравнительный анализ правового регулирования ипотечного кредитования в России и за рубежом;
- 3) Сформулировать понятие правового положения субъектов ипотечных отношений;
- 4) Рассмотреть основания возникновения ипотеки;
- 5) Дать правовую характеристику договора об ипотеке;
- 6) Рассмотреть преимущества и недостатки государственной поддержки ипотечного кредитования;
- 7) Рассмотреть региональное законодательство об ипотеке;
- 8) Изучить практику ипотечного кредитования в Саратовской области.

Объектом исследования являются общественные отношения, возникающие в связи с ипотечным кредитованием в Российской Федерации.

Предметом исследования выступают нормы законодательства, регулирующие ипотечное кредитование в Российской Федерации; научные концепции и теоретические положения, составляющие основу правового регулирования ипотечного кредитования в Российской Федерации; материалы правоприменительной практики в указанной сфере.

Нормативную основу работы составляют Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ, Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», а также иные нормативные правовые акты, регулирующие ипотечное кредитование в Российской Федерации, в том числе и нормативно-правовые акты, утратившие юридическую силу.

Теоретическая основа исследования определяется тем, что разработанные выводы и предложения расширяют сферу научных знаний в области правового регулирования ипотечного кредитования в Российской Федерации.

Методологическую основу исследования составляет диалектический метод познания. При изучении объекта также использовались следующие методы:

системно-структурный метод – при комплексном исследовании правового регулирования ипотечного кредитования в Российской Федерации;

формально-юридический метод – в рамках анализа законодательных положений, регламентирующих ипотечное кредитование в Российской Федерации.

сравнительно-правовой метод применялся с целью соотнесения значения различных правовых понятий.

историко-правовой метод – при исследовании развития норм об ипотечном кредитовании в Российской Федерации.

Теоретическая значимость работы определяется тем, что разработанные выводы и предложения расширяют сферу научных знаний в области правового регулирования ипотечного кредитования в Российской Федерации.

Практическая значимость работы заключается в возможности их использования в процессе преподавания учебных дисциплин в юридических вузах, на юридических факультетах, например, учебного курса «Гражданское право».

Основные положения, выносимые на защиту:

1) Необходимо принять специализированный закон о строительных сберегательных банках, который установит особые нормативы деятельности, правовой режим созданных при ней организаций, формы и методы государственного контроля над произведенными операциями. В соответствии с законом, строительные сберегательные банки будут иметь право на осуществление следующих банковских операций: привлекать денежные средства граждан на приобретение жилых помещений, размещать указанные выше денежные средства в строительство жилых помещений, осуществлять кассовое обслуживание физических лиц и оказывать юридическую, консультационную и иную помощь вкладчикам банка. Кроме того, будет установлен контроль со стороны государства в целях обеспечения выполнения соответствующих норм и правил.

2) Следует законодательно разрешить банкам внедрять собственные инструкции для оценки залогового объекта и устанавливать его ликвидность. Это позволит усовершенствовать порядок выдачи ипотечных кредитов на земельные участки, а также упростить систему документального оборота для заемщиков.

3) В связи с тем, что ипотека приобретает силу с момента заключения договора об ипотеке и является обременением имущества, принцип акцессорности залогового права обеспечиваемому требованию ослаблен в

российском праве. Необходимо внедрить германскую конструкцию поземельного долга в пользу собственника. Для обеспечения будущих и условных требований залогом недвижимых вещей, предлагается закрепить в законодательстве положение о том, что залоговое право принадлежит кредитору с момента его установления, независимо от того, возникло ли требование. При этом, реализация залога возможна только после возникновения требования.

4) Применить американский механизм простого внесения изменений в договор ипотечного кредитования ввиду отсутствия необходимости в бюрократических процедурах внесения изменений в закладную. Данный механизм предполагает, что закладная может гарантировать обязательство, условия которого могут быть подвержены изменениям в соответствии с договоренностью между кредитором и должником. Причем, данные изменения не подлежат обязательной государственной регистрации.

Структура работы представлена введением, тремя главами, состоящими из восьми параграфов, заключением и списком использованной литературы и источников.

Апробация результатов исследования. Наиболее значимые для науки и практики теоретические положения и рекомендации освещались на научно-практических конференциях.

Основное содержание работы

Во **введении** обоснована актуальность темы исследования, определены его цель и задачи, дана общая характеристика методологической основы выпускной квалификационной работы, показана теоретическая и практическая значимость результатов исследования, изложены основные положения, выносимые на защиту, отражена апробация результатов исследования.

Первая глава «Теоретические основы правового регулирования ипотечного кредитования в Российской Федерации» включает в себя два параграфа:

в параграфе 1.1. *«Правовое регулирование ипотечного кредитования в России: ретроспективный анализ и современное состояние»* содержится исследование пути развития правового регулирования ипотечного кредитования в России. Автор отмечает, что ипотечное кредитование прошло несколько этапов, которые соответствовали развитию правовой и экономической системы общества в то или иное время. Сегодняшняя ипотечная система несколько раз пережила кризисы, но остается одной из наиболее популярных форм кредитования. При этом правовое регулирование ипотеки продолжает развиваться и адаптироваться к современным условиям, что

позволяет сделать вывод о том, что данная система гражданско-правовых отношений не прекратит своего эволюционного развития.

В параграфе 1.2. *«Сравнительный анализ правового регулирования ипотечного кредитования в России и за рубежом»* изучается зарубежный опыт правового регулирования ипотечного кредитования. Для сравнения автор прибегает к нормативной правовой базе в данной области таких государств как Германия, Соединенные Штаты Америки. Автор говорит о том, что для улучшения системы ипотечного кредитования в Российской Федерации требуется внести соответствующие изменения в законодательство, основываясь на правовом механизме ипотечного кредитования названных выше государств.

Вторая глава «Правовое содержание ипотечного кредитования в современном российском праве» включает в себя четыре параграфа:

в параграфе 2.1. *«Понятие правового положения субъектов ипотечных отношений»* анализируются основные признаки субъектов ипотечных отношений; рассматриваются основные и факультативные элементы правового положения субъектов ипотечных отношений. Предлагается авторское определение правового положения субъектов ипотечных отношений: «правовое положение субъектов ипотечных отношений – это состояние субъекта права, которое характеризуется наличием у него прав и обязанностей, необходимых для исполнения по отношению к обществу, государству и другим участникам соответствующих правоотношений, а также особой системой связи его с обществом и государством». Обращается внимание, что основными субъектами ипотечных отношений являются залогодатель и залогодержатель. Кроме того, автор подчеркивает, что в современных условиях ввиду того, что ипотека вовлекает в хозяйственные операции большое количество экономических субъектов можно выделить и второстепенных субъектов ипотечных отношений: оценщики, страховщики, риэлтерские компании и др.

В параграфе 2.2. *«Основания возникновения ипотеки»* рассмотрены такие основания возникновения ипотеки как договор и закон. Автор дает определения, согласно которым легальная ипотека, ипотека в силу закона – это форма залога недвижимого имущества, которая возникает вне зависимости от наличия желания и воли соответствующего субъекта по основаниям, прямо предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации; договорная ипотека, ипотека в силу договора – это форма залога недвижимого имущества, возникающая на основании заключенного сторонами договора, т. е. при наличии специальной договоренности сторон о залоге. В параграфе отмечается, что для правоприменителя наибольший интерес представляет договорная ипотека, в связи с чем, автор рассматривает примеры из судебной

практики, демонстрирующие основные проблемы, связанные с ее правовым регулированием.

В параграфе 2.3. *«Договор об ипотеке: правовая характеристика, стороны, юридическое значение»* отмечается, что договор об ипотеке, хотя и не являясь самостоятельным гражданско-правовым институтом, имеет свою специфику, определяющую характерные для него особенности. Договор об ипотеке носит комплексный характер ввиду невозможности однозначного его отнесения только к вещному или только к обязательственному праву. Однако черты обязательственного права для него являются приоритетными в силу акцессорности договора. Автором рассматриваются существенные условия данного договора: предмет, оценка, размер и срок исполнения основного обязательства, обеспечиваемого ипотекой. Кроме того, в параграфе указывается, что сторонами договора об ипотеке выступают залогодатель и залогодержатель, имеющие особенности своего правового статуса в связи с тем, что права залогодержателя обеспечивают достижение его целей по исполнению должником обеспеченного залогом обязательства, либо возможности получить удовлетворение своих требований за счет стоимости заложенного имущества. Наличие обязанностей у залогодержателя предполагает недопущение с его стороны нарушения прав залогодателя. В свою очередь, права и обязанности залогодателя необходимы для обеспечения сохранности предмета ипотеки и удовлетворения требований залогодержателя.

В параграфе 2.4. *«Государственная поддержка ипотечного кредитования: преимущества и недостатки, пути совершенствования»* рассматриваются функции, выполняемые государством, направленные на создание эффективной ипотечной архитектуры. Автором делается вывод, что основные механизмы государственной поддержки ипотечного кредитования реализуются через прямые и косвенные методы. В рамках параграфа рассматриваются четыре программы льготной ипотеки: льготная ипотека на новостройки; семейная ипотека; дальневосточная и арктическая ипотека; льготная ипотека для IT-специалистов. Автор выявил также основные преимущества и недостатки мер государственной поддержки ипотечного кредитования как с позиции государства, так и с позиции ипотечного заемщика. Сделан вывод, что преимуществ мер государственной поддержки с обеих позиций выделяется больше, чем недостатков, что свидетельствует об их эффективном характере реализации.

Третья глава «Региональные аспекты ипотечного кредитования в Российской Федерации» включает в себя два параграфа:

в параграфе 3.1. «Развитие регионального законодательства об ипотеке» рассматривались нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации, регулирующие ипотечное кредитование в регионах. Данные акты, как отмечает автор, дополняют федеральный закон и учитывают местные особенности и потребности. В частности, на уровне законодательства субъектов Российской Федерации предусматриваются льготные условия для приобретения квартиры в ипотеку, направленные на поддержку определенных категорий граждан. Кроме того, автор отметил, что в современных реалиях банковский сектор России активно обсуждает возможность введения дифференцированных ипотечных ставок, связанных с уровнем средней заработной платы в разных регионах страны. В связи с этим, в Государственной Думе Российской Федерации на обсуждении находится законодательная инициатива по введению, так называемой региональной ипотеки.

В параграфе 3.2. «Практика ипотечного кредитования в Саратовской области» рассматривались нормативные правовые акты данного субъекта Российской Федерации, устанавливающие дополнительные правила и требования для ипотечного кредитования. В основном речь идет об установлении на территории Саратовской области мер социальной поддержки отдельных категорий граждан по возмещению части затрат в связи с предоставлением ипотеки. Кроме того, ипотечные льготы на нормативном уровне региона предоставлены и некоторым категориям работников, в частности, автором были рассмотрены социальные выплаты в исследуемой сфере для педагогов.

В заключении работы представлены основные результаты проведенного исследования, а также предложены рекомендации по совершенствованию действующего законодательства в сфере ипотечного кредитования.

**Основные положения магистерской работы опубликованы
в следующих работах автора:**

Павлунин Д.С. Проблемы правового регулирования ипотечного кредитования // II Международная научно-практическая конференция «Юриспруденция, закон и порядок: актуальные вопросы теории и практики». 2023.