

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Тольяттинский государственный университет»

Институт права

(наименование института полностью)

Кафедра «Гражданское право и процесс»

(наименование)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки, специальности)

Гражданско-правовой

(направленность (профиль) / специализация)

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
(БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)**

на тему «Кредитный договор и его виды»

Студент

М. Т. Вартанян

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

Л. В. Стародубова

(ученая степень, звание, И.О. Фамилия)

Тольятти 2022

Аннотация

Тема бакалаврской работы – «Кредитный договор и его виды».

Актуальность работы заключается в том, чтобы определить современные подходы для исследования категории кредитования, так и в том, чтобы систематизировать накопленные знания, полученные в процессе обучения и прохождения преддипломной практики. С каждым днем количество кредитов только возрастает. Именно поэтому важно изучить содержательную характеристику договора кредитования.

Объект исследования – правоотношения, складывающиеся в связи с заключением, исполнением и расторжением кредитных договоров.

Предметом работы являются нормы гражданского законодательства, регулирующие кредитный договор.

Цель исследования - раскрыть понятие кредитного договора и выделить его особенности, а также классифицировать кредитные договоры по видам.

Нормативно – правовая база исследования: Гражданский кодекс РФ, ФЗ «О банках и банковской деятельности».

Содержание работы состоит из трех логически связанных глав, введения и заключения. Главы разделены на параграфы, благодаря которым можно акцентировать внимание на конкретных темах в рамках определенного вопроса.

Выпускная квалификационная работа состоит из 47 страниц.

Содержание

Введение.....	4
1 Общие теоретические и правовые основы кредитования	6
1.1 Понятие кредитного договора, его сущность и функции.....	6
1.2 Правовое регулирование кредитных отношений	Ошибка!
Закладка не определена.2	
2 Содержание, исполнение и прекращение кредитного договора	15
2.1 Понятие содержания кредитного договора.....	15
2.2 Правовой режим прав требования по кредитному договору	17
2.3 Расторжение (изменение) кредитного договора.....	20
3 Виды кредитных договоров, их особенности.....	24
3.1 Товарный и потребительский кредиты.....	24
3.2 Ипотечный кредит.....	28
3.3 Инвестиционный кредит для организаций.....	35
3.4 Договор рефинансирования.....	38
Заключение	42
Список используемой литературы и используемых источников.....	44
Приложение А Развитие ипотечного кредитования.....	47

Введение

В настоящее время организации в своей хозяйственной деятельности активно используют кредиты и займы. Благодаря им разрешаются проблемы неплатежей, и, в первую очередь, нехватки оборотных средств, кредиты и займы служат дополнительным источником финансирования, содействуют увеличению объемов производства продукции, услуг, и, как следствие, развитию организации.

При этом в сложившихся условиях экономической нестабильности и с целью снижения налоговых рисков важен не только сам факт получения кредитных средств, но и то, как это получение оформлено.

Кредитный договор является разновидностью заемных отношений. Его правовое регулирование осуществляется на основании норм о кредитном договоре, а также норм о договоре займа в части, не противоречащей сущности кредитного договора (п. 2 ст. 819 ГК РФ).

Как поступить юристу, когда от правильного решения зависит правовая безопасность и положение компании на рынке, а времени на детальное изучение вопроса просто нет? Каждый профессионал знает, что такие решения принимаются только если есть стопроцентная уверенность в полном и всестороннем рассмотрении проблемной ситуации.

Актуальность темы выпускной квалификационной работы обусловлена необходимостью как в том, чтобы определить современные подходы для исследования категории кредитования, так и в том, чтобы систематизировать накопленные знания, полученные в процессе обучения и прохождения преддипломной практики. С каждым днем количество кредитов только возрастает. Именно поэтому важно изучить содержательную характеристику договора кредитования.

Объект исследования – правоотношения, складывающиеся в связи с заключением, исполнением и расторжением кредитных договоров.

Предметом работы являются нормы гражданского законодательства, регулирующие кредитный договор.

Цель исследования - раскрыть понятие кредитного договора и выделить его особенности, а также классифицировать кредитные договоры по видам. Для достижения этой цели мы поставили следующие задачи:

- рассмотреть понятие, сущность и функции кредитного договора;
- определить общие условия процедуры кредитования;
- охарактеризовать правовой режим требований, вытекающих из кредитного договора;
- выделить особенности каждого вида кредитования;
- рассмотреть порядок расторжения (изменения) кредитного договора.

Работа состоит из работ ученых и исследователей в области гражданского права, таких как Садиков Н.О., Иофэ О.С., Брагинский М.И., Дозорц В.А. и многих других, а также комментарии в области гражданского права, учебно-вспомогательные материалы в области гражданского права. При написании выпускной квалификационной работы использовались правовая база и материалы судебной практики.

1 Общие теоретические и правовые основы кредитования

1.1 Понятие кредитного договора, его сущность и функции

Кредитный договор. Что это такое? С какими целями его заключают? Какова сущность кредита? На эти и другие вопросы нам предстоит отвечать в выпускной квалификационной работе.

В соответствии со ст. 420 ГК РФ договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей.

Одним из основных принципов договора является принцип свободы договора (ст. 1 и ст. 421 ГК РФ). Данный принцип заключается в том, что граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена ГК РФ, законом или добровольно принятым обязательством.

Прежде, чем затронем сущность и функции кредитного договора, дадим определение понятию «займ».

«В настоящее время кредитный договор является одним из наиболее востребованных на практике. Его заключают различные субъекты гражданско-правовых отношений, от физических и юридических лиц до Российской Федерации, что свидетельствует о его важности и необходимости дальнейшего развития правового регулирования» [26, с.54].

В соответствии со ст. 807 ГК РФ по заключенному договору займа одна сторона (займодавец) передает в собственность другой стороне (заемщику) деньги или другие вещи, определенные родовыми признаками, а заемщик обязуется возвратить займодавцу такую же сумму денег (сумму займа) или равное количество других полученных им вещей того же рода и качества.

Таким образом, в собственность другому лицу (на условиях последующего возврата) могут быть переданы не только денежные средства,

но и материальные ценности (материалы, ценные бумаги, основные средства и т. д.).

Кредитный договор – особая разновидность договора займа.

Согласно ст. 819 ГК РФ по заключенному 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.

Учёные-юристы часто расходятся в мнениях о понятиях «заем» и «кредит». Одни утверждают, что эти сделки не отличаются друг от друга, другие утверждают, что это разные понятия.

Так, Е. В. Разумовская считает, что «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 за нее». Разумовская отмечает, что положения кредита применяются к положению договора займа. Однако она также выделяет и особенности данных понятий. Первой особенностью выделяет консенсуальный характер кредитного договора. Вторым отличием отмечает субъектный состав кредитного договора. Акцентирует наше внимание ученый-юрист на отличительную черту кредита в виде предмета договора (деньги), в то время как в договоре займа передаются также иные виды имущества, определенные родовыми признаками.

Отметим мнение еще одного юриста-ученого Монгуш Аллы Лоспановны, которая утверждает, что «кредитный договор обладает с одной стороны одинаковой с договором займа экономической природой, в связи с чем имеет сходный правовой режим, а с другой стороны имеется немало специфических черт». Кандидат юридических наук считает, что кредитный договор – это отдельный вид договора займа.

Агафонов И. С. утверждает, что «в гражданском праве термин «кредит» является общим понятием, которое охватывает кредитно-заемные отношения».

О. А. Артемова считает, что «прародителем кредитного договора является договор займа, поскольку даже поверхностное изучение истории возникновения обоих договоров позволяет сделать вывод, что договоры займа и кредита имеют родовидовые связи» [1, с. 373].

Но И. Ю. Загоруйко указывает в своей статье читателям, что «кредитному договору отводится роль предварительного договора, закрепляющего обязательство кредитной организации и служащего предпосылкой для заключения в будущем договора займа» [11 с. 418].

По мнению С. К. Соломина, отсутствие в главе 42 ГК РФ параграфа, посвященного общим положениям, дает основание считать параграфы по отношению друг к другу как равнозначные, и, следовательно, договоры относительно содержания каждого параграфа в качестве самостоятельных.

Нам необходимо уметь отличать договор займа от кредитного договора, поэтому мы рассмотрим специфику каждого из них. Легальные определения обеих договорных конструкций, включенные в гражданское законодательство, позволяют указать на некоторые их отличия.

Обратим внимание на субъектов данных сделок. По договору займа займодавцем может быть любое дееспособное физическое или юридическое лицо.

Предметом договора займа являются денежные средства, вещи, имеющие общие признаки, также ценные бумаги. Что касается кредитного договора, то его предметом могут быть только денежные средства (наличные или безналичные), которые предназначены для временного пользования заемщиком.

Еще одним отличием является то, что договор займа может быть возмездным или безвозмездным. Займодавец, согласно п. 1 ст. 809 ГК РФ, имеет право на получение с заемщика процентов за пользование займом.

«Кредитный договор всегда является возмездным. Возмездный характер обусловлен субъектным составом кредитных правоотношений. Так, одной из сторон по данному договору всегда выступает кредитная организация, основной целью деятельности которой является извлечение прибыли. Плата за кредит выражается в процентах, которые устанавливаются по договору и взимаются с заемщика за пользование предоставленными денежными средствами» [28, с. 264].

Проценты по кредиту относятся к существенным условиям кредитного договора, исходя из императивной нормы п. 1 ст. 819 ГК РФ, и поэтому, на наш взгляд, нецелесообразно регулировать вопросы их начисления и уплаты только положениями о договоре займа. Разумнее было бы разработать отдельные нормы, непосредственно затрагивающие отношения кредитования и включить их в ГК РФ, учитывая при этом положения других, связанных с ними, нормативных правовых актов. В частности, в ст. 29 Федерального закона от 02.12.1990 № 395-1 «О банках и банковской деятельности» сказано, что «кредитные организации не могут изменять в одностороннем порядке процентные ставки по кредитам».

Договор займа по своей юридической природе является реальным, если в качестве займодавца выступает гражданин. Реальный договор займа считается заключенным с момента передачи денег или других вещей. Следовательно, обещание займа, в том числе сделанное гражданином в письменной форме, не порождает каких-либо обязанностей. Отметим, что ранее заключение консенсуального договора займа не было предусмотрено законодательством РФ, и только с принятием Федерального закона от 26.07.2017 № 212-ФЗ такая возможность появилась. Соответственно, основное отличие между реальным и консенсуальным договором займа в том, что в первом случае обещание ничего не стоит, а во втором случае за неисполнение могут взиматься убытки или обусловленная плата.

Что касается кредитного договора, то он всегда консенсуальный, и считается заключенным с момента достижения сторонами соглашения по всем

существенным условиям (с момента подписания). Однако кредитор имеет право отказаться от выдачи заемщику предусмотренного кредитным договором кредита полностью или частично при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что предоставленная заемщику сумма не будет возвращена в срок.

Данные договоры должны различаться распределением обязанностей между сторонами. Договор займа может быть односторонним или двусторонним. Заем, если считать его реальным, представляет собой односторонне обязывающий договор, по которому кредитор имеет право потребовать от заемщика деньги, товары или ценные бумаги, а заемщик обязан их вернуть. Кредитный договор всегда двусторонний. Соответственно, кредитор обязан передать деньги заемщику на возвратной основе, а заемщик обязан вернуть полученную сумму в установленный договором срок.

Наконец, различия между данными договорами можно найти в их требованиях. Кредитный договор может быть заключен только в письменной форме. Невыполнение этого требования приведет к недействительности договора. Такая сделка считается ничтожной. Письменная форма определяется для договора займа в случае, «если кредитором является юридическое лицо, независимо от суммы, а при заключении договора между гражданами (физическими лицами), если ее сумма превышает десять тысяч рублей».

Согласно ст. 808 ГК РФ договор между гражданами должен быть заключен в письменной форме, если сумма займа превышает не менее чем в 10 раз установленный законом минимальный размер оплаты труда (т. е. если сумма займа превышает 1000 руб.).

Если займодавцем является юридическое лицо, то договор должен быть заключен в письменной форме независимо от суммы. Если же юридическим лицом является заемщик, то следует иметь в виду, что в соответствии со ст. 162 ГК РФ несоблюдение простой письменной формы сделки лишает стороны

права в случае спора ссылаться в подтверждение сделки и ее условия на свидетельские показания.

Кредитный договор является возмездным, консенсуальным и считается заключенным с момента достижения сторонами соответствующего соглашения. Передача денежной суммы заемщику производится в рамках исполнения договора. Соответственно у кредитора имеются не только права, но и обязанности, что свидетельствует о двустороннем характере договора.

В кредитном договоре в первую очередь должны быть определены сумма займа, срок, величина процентов, порядок возврата займа, порядок и сроки выплаты процентов.

Кроме того, в заключенном договоре могут быть определены штрафные санкции за несвоевременный возврат кредита или несвоевременную уплату процентов, обеспечение договора (залог, поручительство, гарантия), другие условия договора.

Согласно п. 2 той же ст. 317 ГК РФ сумма займа может быть определена и в какой-то иностранной валюте, подлежащей передаче в рублях по определенному сторонами курсу.

В соответствии со ст. 190 ГК РФ срок действия любого договора (в том числе и кредитного) может быть определен в годах, месяцах, днях, часах. Что касается дней и часов, хочется пояснить. Для большинства организаций, дающих или берущих кредиты, заключение договора на несколько дней или часов, конечно, неактуально. Например, в Сбербанке минимальный срок выдачи кредита – 3 месяца.

Однако на рынке межбанковских кредитов заключение договоров на 2-3 дня (так называемые «короткие кредиты») широко распространено. Банки, расположенные в разных часовых поясах, например, в Москве и во Владивостоке, занимают друг другу определенную сумму на 5-6 часов. В одном регионе ночь, а в другом самый разгар рабочего дня. В итоге такие договоры приносят доход как займодавцу, так и заемщику.

Отказ от предоставления или получения кредита возможен как по инициативе кредитора, так и заемщика. Так, кредитор вправе отказаться от предоставления заемщику кредита при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что предоставленная заемщику сумма не будет возвращена в срок (например, опыт прохождения практики в ПАО «Сбербанк» показал, что заемщикам, чья кредитная история испорчена посредством просрочек либо неуплаты долга, банк отказывает в предоставлении даже самого минимального кредита). Заемщик вправе отказаться от получения кредита полностью или частично, уведомив об этом кредитора до установленного договором срока предоставления (ст. 821 ГК РФ).

1.2 Источники правового регулирования кредитных отношений

Как было отмечено ранее, кредитный договор является одной из форм движения ссудного капитала, когда субъектам временно предоставляются свободные денежные средства на условиях возвратности. Кредитование создает необходимые условия, при которых можно восполнить недостаток собственных средств за счет средств других субъектов для своих потребностей, требующих дополнительных финансовых затрат.

В процессе предоставления банковских кредитов банки создают различные денежные фонды, которые, по мнению большинства ученых-правоведов, являются частью российской финансовой системы.

«Государственное регулирование банковской деятельности, в том числе и банковского кредитования, остается важнейшим направлением финансовой деятельности государства и муниципальных образований, обеспечивающих стабильность и эффективность функционирования финансовой системы России» [10, с. 252].

«Общественные отношения по банковскому кредитованию регламентируются нормами права, поэтому приобретают правовую форму.

Воздействие права на общественные отношения осуществляется различными способами» [24, с. 12].

То же самое можно сказать и о нормах гражданского права, регулирующих общественные отношения в области банковского кредитования.

Конституционные основы банковской деятельности закреплены также в пункте «ж» статьи 71 Конституции РФ. Согласно данной статье, «валютное, а также кредитное регулирование...экономические службы на уровне федерации, в том числе федеральные банки, находятся в ведении РФ». Статьи 8 и 74 Конституции РФ гарантируют единство экономического пространства, а также свободное перемещение денежных средств [13].

Правовое регулирование банковской деятельности, в том числе кредитование, осуществляется ФЗ «О банках и банковской деятельности», а также другими федеральными законами и нормативными актами Банка России.

Законом о Банке России предусмотрено право на внесение изменений в нормативно-правовые акты, обязательные для федеральных, региональных и местных органов власти, а также для всех юридических и физических лиц (статья 7).

Особенности выдачи и возврата кредитов в иностранной валюте прописаны в Федеральном законе от 10 декабря 2003 г. номер 173-ФЗ "О валютном регулировании и валютном контроле".

Кредитный договор регулируется и иными нормативно- правовыми актами органов исполнительной власти, а также их разъяснениями. Примером может являться письмо Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека от 24.07. 2008 г. номер 01/7907-8-27 "О дополнительных мерах по защите прав потребителей в сфере представления кредитов (дополнение к письму от 01.04.2008 номер 01/2973-8-32)".

К нормативным актам, которые изданы Центральным Банком РФ, и регулируют кредитные отношения, относятся указания, положения,

инструкции. В том числе, таким является указание ЦБ РФ от 13 мая 2008 г. номер 2008-У "О порядке расчета и доведения до заемщика - физического лица полной стоимости кредита", Инструкцию ЦБ РФ от 02 апреля 2010 г. номер 135-И "О порядке принятия ЦБ РФ решения о государственной регистрации кредитных организаций и выдаче лицензий на осуществление банковских операций".

В регулировании банковского кредитования значительное место принадлежит деловому обыкновению, банковским обычаям. Таким образом, кредиты – это, прежде всего, общественные отношения, при которых одна сторона получает от второй стороны денежные средства и обещает предоставить возмещения или вернуть ресурсы в будущем. Фактически кредит является юридическим оформлением экономического обязательства.

2 Содержание, исполнение и прекращение кредитного договора

2.1 Понятие содержания кредитного договора

Главная цель Банка России – не получение прибыли, а урегулирование уровня денежной массы на денежном рынке страны, то есть его деятельность носит не коммерческий, а организационный финансово-правовой характер.

Также отметим, что это кредитные отношения, возникающие в процессе сотрудничества коммерческих банков друг с другом и их клиентами. Существует также финансовая и юридическая заинтересованность. В ней указано, что «процентная ставка по кредитам не должна быть ниже ставки рефинансирования, установленной Банком России, и что государство, например, через систему Сбербанка, имеет возможность влиять на спрос потребителей денежных ресурсов в нужном направлении" [4, с. 14].

Кредитный договор может содержать элементы других договоров (смешанный договор), если это не противоречит настоящему законодательству. Например, договор автокредитования часто содержит условия о залоге того транспортного средства, которое покупается в кредит.

Остановимся подробнее на общих условиях. В законе о кредитовании закреплено 22 общих условия, которые являются для всех потребителей одинаковыми.

Общие условия устанавливаются кредитором в одностороннем порядке. Основная информация об условиях кредитования должна размещаться в местах оказания услуг, а также на сайте банка. В первую очередь, это сведения о кредиторе (наименование, место нахождения, телефон, сайт, номер лицензии на осуществление банковских операций). До сведения заемщиков также доводится требования к заемщикам и документы, которые необходимо предоставить кредитору для оценки кредитоспособности.

Среди прочих условий выделены способы возврата заемщиком кредита, периодичность возвратных платежей, сроки, в течение которых заемщик вправе отказаться от получения кредита.

Важную часть общих условий занимает пункт, касающийся ответственности заемщика, а именно размеров неустойки или штрафа, которые будут исчисляться в случае нарушения заемщиком условий кредитного договора.

Общие условия не должны содержать обязанность заемщика заключить другие договоры либо пользоваться услугами кредитора или третьих лиц за плату. До сведения заемщиков также доводится информация о возможности запрета уступки кредиторам, третьим лицам прав по договору. Иными словами, речь идет о запрете передачи долга коллекторам. Заемщик вправе отказаться от уступки прав по договору.

«Обязательным условием кредитного договора значится и порядок предоставления заемщиком информации о пользовании кредитом, если он предоставлен на определенные цели» [2, с. 94].

Кредитор вправе уменьшить в одностороннем порядке постоянную процентную ставку, отменить неустойку или установить период, в течение которого она не взимается, а также изменить общие условия договора кредитования.

Однако при данных изменениях не должно повлечь за собой возникновение новых или увеличение размера существующих денежных обязательств. Если общие условия договора будут противоречить индивидуальным, то приоритет за последними.

До непосредственного заключения договора банк сообщается клиенту так называемую полную стоимость кредита, величину в процентах годовых, которая характеризует платежи заемщика по кредитному договору, размеры и сроки уплаты которого известны на момент его заключения. В договоре она указывается перед таблицей в правом верхнем углу в квадратной рамке прописными буквами.

При расчете полной стоимости кредита учитываются все платежи заемщика, в том числе по погашению суммы кредита, по уплате процентов, платежи за услуги, обязанность уплаты которого следует после заключения договора (это может быть плата за выпуск и обслуживание кредитной карты, страховые тарифы и премии).

Отметим, что нарушение формы договора влечет за собой его недействительность. В Октябрьский районный суд города Саратова обратился Головин Ю. Д. с иском к АО «ОТП Банк» с целью признать кредитный договор ничтожным. Свои требования истец мотивировал тем, что письменная форма договора отсутствовала, что противоречило ст. 820 ГК РФ. Соответственно, данный кредитный договор при несоблюдении формы влечет за собой недействительность. Судом были удовлетворены его требования из-за нарушения формы договора кредитной организацией. Сделка была признана недействительной. Для того, чтобы подобные случаи не повторялись, необходимо усовершенствовать систему выдачи кредитов. Например, можно внести новшество в нормативно-правовые акты: возможность заключения кредитного договора, иные документов, касающихся данной сделки только в режиме онлайн, чтобы системная база кредитной организации полностью соответствовала законодательству, в противном случае, возможности подписать договор не будет [16].

2.2 Правовой режим прав требования по кредитному договору

В кредитном договоре клиент обязуется своевременно погасить ранее полученный кредит, уплатить проценты банковскому учреждению за пользование кредитом, не уходить, не отклоняться от банковского контроля, не ухудшать благосостояние.

После заключения данного вида договора кредитный представитель обязан предоставить заемщику денежные средства в размере, указанном в договоре, на условиях, согласованных договором (п. 1 819 ГК РФ). «В этом

случае заемщик вправе потребовать от кредитора предоставления всей суммы кредита» [6].

ГК РФ содержит определенные нормы, позволяющие всем сторонам кредитного договора отказаться от предоставления или получения кредита. В случае, если представитель кредитора имеет право отказать заемщику в предоставлении кредита в соответствии с планируемым кредитным договором, сам кредит обуславливается наступлением обстоятельств, четко указывающих на то, что они не будут возвращены заемщику в срок (ст. 821 ГК РФ).

Наличие в ГК РФ специальных, детализированных норм, регулирующих кредитный договор, отличающиеся от общих положений договорного права (например, положения статьи 310 ГК РФ [5], которая не допускает одностороннего отказа или одностороннего изменения его условий), можно объяснить реакцией законодателя на подтвержденную оригинальность кредитного обязательства, вытекающего из кредитного договора.

Выдача средств в иностранной валюте как юридическим, так и физическим лицам должна осуществляться уполномоченными банками в безналичном виде и порядке.

«Важнейшим условием правового признания кредитного обязательства по предоставлению кредитных обязательств выполненными со стороны банка является наличие у клиента-заемщика реальной возможности распорядиться суммой кредита» [9, с. 285].

Содержащееся в Положении номер 54-П правило, свидетельствующее о предоставлении денег в безналичной форме юридическим лицам осуществляется путем их зачисления на банковский счет банковского учреждения, при стандартном порядке размещения банками безналичных денег, что не исключает использование обеими сторонами кредитного договора различных форм исполнения банком-кредитором обязательства по выдаче кредита в распоряжение заемщика, в том числе и не требующих зачисления соответствующих денег на счет заемщика- клиента.

Согласно статье 819 Гражданского Кодекса РФ «в обязанности должника по кредитному договору входит возврат полученной суммы денег и выплата процентов по кредиту».

Другая из обязанностей заемщика, выделенная учёной Е. Б. Казаковой, – "соблюдение целевого характера кредита" – характерна договорам, которые заключают условие об использовании заемщиком полученных средств на определенные четкие цели (целевой заем).

Как заведомо предусмотрено статьёй 814 Гражданского Кодекса РФ, в этом случае заемщик-клиент должен обеспечить возможность осуществления займодавцем (кредитором) полноценного контроля за целевым использованием денежной суммы займа.

«В отношениях, вытекающих из договора кредитования, от заемщика-клиента не требуется совершения каких-либо действий по принятию от банка-кредитора денежной суммы кредита, поэтому данные действия заемщика не входят в предмет данного договора.

Заемщику предоставлено право отказаться от принятия (получения) кредита, не объясняя кредитору причины отказа, а лишь заранее уведомив его до предусмотренного в договоре срока его выдачи (предоставления)».

Обязательство заемщика перед заказчиком по различному кредитному договору предполагает в каждом случае наличие двух постоянных обязательств: возврат суммы кредита и уплату процентов за пользование денежными средствами (включая банковское вознаграждение кредитора) в порядке (в срок), указанном в кредитном договоре, заключенном с клиентом.

Обязательство заемщика перед банком, вытекающее из кредитного договора с банком (как по возврату кредита, так и по уплате процентов за пользование кредитными средствами), является денежное долговое обязательство, имеющее все характеристики кредитного договора.

Кредитным договором между сторонами предусмотрены выполнение всех обязательств заемщиком перед банком-кредитором, в части возврата

полученной суммы кредита, выплаты процентов за пользование чужими финансами.

В случае, если кредитный договор не содержит условий о порядке и условиях исполнения обязательств должником, конкретные условия обязательства, вытекающие из заключенного договора займа, считаются определенными и содержащимися в ГК РФ.

2.3 Расторжение (изменение) кредитного договора

Особенности правового регулирования вопросов исполнения и расторжения кредитного договора «неразрывным образом связаны с соблюдением и реализацией прав и обязанностей его участников» [25, с. 213].

В соответствии с нормами гражданского законодательства основной обязанностью банка, вытекающей из кредитного обязательства, является предоставление кредитных денежных средств заемщику в размере и на условиях, предусмотренных кредитным договором.

Обязанность заемщика по кредитному договору заключается в принятии кредитных денежных средств, их использовании по целевому назначению и последующему возврату с учетом процентов в установленный срок, при условии обеспечения сохранности кредитных обязательств и осуществлении банковского контроля. Указанные обязанности заемщика в зависимости от конкретного кредитного договора могут быть изменены. Так, например, в определенных случаях может отсутствовать обязанность целевого использования кредитных средств, или же может отсутствовать наличие обеспечения по кредиту.

Кроме этого, заемщик имеет право «отказаться от получения кредита полностью или частично, уведомив об этом кредитора до установленного договором срока его предоставления, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или кредитным договором». В момент получения банком такого уведомления об отказе от кредита договор, в принципе,

считается расторгнутым в одностороннем порядке. «Согласно действующему законодательству, отказаться от кредита можно в течение 14 дней с момента его оформления, но и в этом случае необходимо учитывать тот факт, что придется дополнительно вернуть проценты за формальное «использование» кредита» [12].

Для того, чтобы понять, могут ли банки в одностороннем порядке поменять ставки, обратимся к ФЗ «О банках и банковской деятельности». В статье 29 данного Закона содержится запрет на одностороннее изменение процентных ставок по уже заключенному договору. Но из общего правила есть исключения.

В Законе прописана такая возможность: если по обоюдному согласию с заемщиком это условие включено в кредитный договор [20]. При этом заемщик может доказать, что такое повышение противоречит принципам разумности и добросовестности. А соблюден ли баланс интересов двух сторон – решит суд.

Но споры касаются, как правило, незначительного увеличения процентной ставки. Так, предпринимателю в одностороннем порядке была увеличена ставка по кредиту на 2%. Суд посчитал, что «увеличение произведено в разумных пределах и обусловлено экономическими факторами».

Исполнение кредитного договора сторонами может быть надлежащим или ненадлежащим. Что касается расторжения кредитного договора, следует иметь в виду, что оно производится ровно в том же самом порядке, в каком производилось заключение данного договора. То есть это, как правило, подписание дополнительного соглашения о расторжении договора. Такое соглашение требует абсолютно той же самой формы, в которой заключался договор. Получается, если форма была простая письменная, то и соглашение расторжения должно быть в простой письменной форме [3, с. 114].

Равным образом меняются и положения договора. Если сам договор был заключен в простой письменной форме, то и соглашение о его изменении тоже

должно быть заключено в простой письменной форме. Если кредитный договор имел нотариальное удостоверение, о и все дополнительные соглашения по его изменению либо расторжению должны быть заключены в нотариальной письменной форме.

Кроме того, возможно такое прекращение кредитного договора как односторонний отказ от его исполнения кредитором или заемщиком. По общему правилу односторонний отказ от исполнения любого обязательства, в том числе и кредитного договора, считается невозможным, но стороны в своем договоре могут предусмотреть такую возможность на различные случаи.

В частности, как правило, односторонний отказ от исполнения кредитного договора предусмотрен при существенном нарушении условий со стороны заемщика или кредитора либо при наступлении каких-либо обстоятельств, которые будут считать для себя настолько существенными, что позволит одной из сторон в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора.

Также следует иметь ввиду такой вариант расторжения договора кредитования как в связи с существенными изменениями обстоятельств. К таким обстоятельствам могут относиться, например, обстоятельства форс-мажора, то есть обстоятельства, влекущие за собой невозможность исполнения данного договора. Однако стоит иметь ввиду, что «обстоятельства непреодолимой силы и форс-мажор» – это далеко не синонимичные понятия. Форс-мажор представляет собой обстоятельства природного и техногенного характера [7, с. 74].

Стоит также отличать такие понятия, как расторжение договора и его недействительность. Первый термин подразумевает собой завершение договорных отношений между заемщиком и кредитором. Вторым термин регламентируется ст. 431.1 ГК РФ и указывает на то, «действие, совершенное в форме сделки, не влечет за собой правовых последствий, на достижение которых оно было направлено при ее заключении».

Отметим, что невозможность исполнения обязательства в случае смерти должника не может являться нарушением обязательства либо односторонним отказом от его исполнения. Если после смерти заемщика в наследство никто не вступал, банк не вправе требовать от потенциального наследника исполнять условия кредитного договора.

Так, например, в Ребрихинский районный суд Алтайского края обратился ПАО «Сбербанк России» с иском к Хаблаковой Т. А. В исковых требованиях кредитная организация указала взыскание задолженности по договору кредитной карты Ш. Гражданка Ш. умерла, поэтому требования были выдвинуты к наследнице первой очереди.

Суд отказал в удовлетворении исковых требований в полном объеме, ссылаясь на извещение, которое было получено от нотариуса. В извещении было указано, что наследственное дело к имуществу умершего Ш. не заводилось. Соответственно, Хаблакова Т. А. не может являться заемщиком в данном кредитном договоре. Данная судебная практика показывает нам, что финансовые организации зачастую нарушают права граждан, не углубляясь в точности и детали.

Для того чтобы минимизировать, а далее исключить подобные случаи необходимо обязать суды запрашивать извещения от нотариуса, в котором будет указано наследственное дело. В таком случае, права потребителей ущемляться не будут [15].

Таким образом, можем сделать вывод о том, что важно соблюдать все условия при заключении, а далее исполнении кредитного договора. Это необходимо для того, чтобы, в первую очередь, договор не был признан недействительным. Отметим, что каждая сторона имеет право изменить либо расторгнуть договор при наличии обстоятельств, прописанных в законе или договоре.

3 Виды кредитных договоров, их особенности

3.1 Товарный и потребительский кредиты

Существует своеобразный тип кредита – товарный кредит, предметом которого могут быть не деньги, как в банковском кредите, а вещи, определенные родовыми признаками [27, с. 121].

Согласно ст. 812 ГК РФ стороны могут заключить договор, в котором закреплена обязанность одной стороны предоставить другой стороне вещи, определённые родовыми признаками. В этом случае вещи переходят в собственность заемщика (ст. 807 ГК РФ).

К договору товарного кредита применяются правила гражданского законодательства, предусмотренные для кредитного договора и договора займа, а условия о количестве, ассортименте, комплектности, качестве, таре и (или) упаковке предоставляемых вещей следует выполнять, исходя из правил о договоре купли-продажи товаров, если иное не зафиксировано в договоре товарного кредита.

«Субъектами данного кредита, с одной стороны, выступают кредиторы, в данном случае — это коммерческие банки, специальные учреждения потребительского кредита, магазины и другие учреждения, имеющие право на осуществление кредитной деятельности, а с другой стороны — заемщики-люди» [14, с. 61].

Реализация товаров облагается НДС (пп. 1 п. 1 ст. 146, ст. 154 НК РФ). Соответственно передача товаров заемщику и их возврат кредитору являются операциями, облагаемыми НДС.

В соответствии с пп. 3 п. 1 ст. 162 НК РФ в налоговую базу по НДС включается сумма процентов по товарному кредиту в части, превышающей размер процента, рассчитанного по ставкам рефинансирования Банка России, действовавшим в периодах, за которые исчисляется процент.

Потребительский кредит – деньги, предоставленные кредитной организацией физическому лицу на основании договора в целях, не связанных с осуществлением им предпринимательской деятельности.

П. В. Писарев пишет: «Обязанность кредитора заключается, прежде всего, в предоставлении кредита заемщику на заранее согласованных условиях, а заемщик должен вернуть через определённый промежуток времени полученный кредит. Целью потребительского кредита является передача права собственности на определенные объекты (денежные средства, иные вещи, которые определены родовыми признаками) от кредитора должнику, а по истечении обусловленного периода времени возвращение аналогичных объектов права должником кредитору» [14, с. 50].

Согласно ст. 5 ФЗ «О потребительском кредите (займе)» договор потребительского кредита (займа) состоит из общих условий и индивидуальных условий. Договор потребительского кредита (займа) может содержать элементы других договоров (смешанный договор), если это не противоречит настоящему Федеральному закону [23].

Всю информацию об условиях предоставления, использования и возврата потребительского кредита банк должен размещать в местах оказания услуг, в том числе в Интернете и доводить до сведения заемщика бесплатно.

«Также кредитор обязан информировать заемщика о суммах и датах платежей или порядке их определения с указанием отдельных сумм, направленных на погашение основного долга, и сумм, направляемых на погашение процентов, а также общей сумме выплат в течение срока действия договора потребительского кредита» [8, с. 192].

Зачастую банки нарушают условия кредитных договоров, а именно не информируют заемщика об изменениях условий кредитов. Так, например, 22 октября 2018 года гражданин Т. А. Н. обратился в Иркутский районный суд с исковым заявлением к ПАО КБ «Восточный». Одним из требований в иске был возврат денежных средств, списанных в качестве комиссии при снятии наличных в банкомате с кредитной карты. В данном случае банк изменил

условия по обслуживанию кредитной карты, по которой в период подписания договора было условие по снятию наличных средств без комиссии, позже банк внес изменения в условия кредитных договоров, не уведомив об этом потребителей. Тем самым, банк ущемил установленные законом права Т. А. Н. Однако судом не были удовлетворены требования истца, так как в договоре был пункт о возможности изменения условий договора в одностороннем порядке банком. Тем самым, истцу пришлось возвращать сумму с комиссией, а банк остался в более приятном положении [17]. Для решения аналогичных проблем нужно устранить пробелы в законодательстве. Например, можно добавить дополнительное соглашение к основному договору, в котором будет прописано, что изменения условий договора могут быть только в случае информирования второй стороны о них. Более того, вторая сторона должна дать свое согласие или несогласие о принятии изменений. В противном случае, измененные условия будут считаться недействительными и повлекут за собой финансовые обязательства стороны, нарушившей условия кредитного договора.

Перейдем к классификации потребительских кредитов:

- по направлениям использования потребительских кредитов их можно разделить на такие категории, как кредиты на неотложные нужды, кредиты на покупку товаров дополнительного пользования, кредиты на строительство и приобретения жилья, прочие кредиты.
- по характеру оборота средств отмечают разовые кредиты (как правило, целевые) и возобновляемые кредиты (например, кредитные карты);
- по срокам кредитования – краткосрочные (до 1 года), среднесрочные (от 1 года до 3 лет), долгосрочные (свыше 3 лет);
- по методу погашения отмечают погашаемые единовременно и с рассрочкой платежа (равномерное или неравномерное периодическое погашение);
- по способу предоставления – целевые и нецелевые;

– по наличию обеспечения – необеспеченные, обеспеченные (залогом, гарантиями, поручительством, страхованием). Стоит отметить, что обеспечение помогает кредитору в случае неспособности заемщика погасить кредит полностью и в срок снизить величину потерь. Например, за счет реализации залога.

Договор потребительского кредита включает в себя общие и индивидуальные условия.

Заемщик вправе сообщить о своем согласии заключить договор на предложенных индивидуальных условиях в течение пяти рабочих дней со дня их получения заемщиком, если больший срок не установлен кредитором.

Договор потребительского кредита считается заключенным, если между сторонами договора достигнуто согласие по всем 16 обязательным индивидуальным условиям договора.

За нарушение заемщиком сроков возврата основного долга и (или) уплаты процентов кредитор вправе применить предусмотренные договором меры ответственности.

Если в течение полугода нарушение длилось более двух месяцев, кредитор вправе потребовать досрочного возврата оставшейся суммы потребительского кредита и причитающихся процентов и (или) расторжения договора.

Последствия нарушения условий договора для заемщика достаточно суровы. Так, например, Арбитражный суд Республики Башкортостан обратилось ПАО НКБ «Радиотехбанк» с исковыми требованиями об обращении взыскания на заложенное имущество к ООО «Фартуна». В своем заявлении ПАО НКБ акцентировало внимание на то, что ООО «Фартуна» нарушало условия кредитного договора. А именно использовал заемные средства не по целевому значению, не выплачивал в срок, указанный в договоре, кредит, тем самым, действия ответчика предоставили право финансовой организации взыскать в свою пользу заложенное имущество, указанное в кредитном договоре. Судом было удовлетворено требование ПАО

НКБ «Радиотехбанк» [18]. В результате, заемщик финансово сильно пострадал из-за своей халатности и нежелания выполнять условия, указанные в договоре. Чтобы такие ситуации повторялись, как можно, реже, потребителям следует быть уверенными, что они смогут финансово быть готовы выплачивать заёмные денежные средства ежемесячно. Также они должны соблюдать все условия договора, чтобы сохранить денежные средства и имущество, заложенное при подписании кредитного договора.

3.2 Ипотечный кредит

Ипотека – это залог недвижимого имущества. Ипотека может использоваться как при приобретении жилья (квартиры, жилого дома, жилых помещений и т. д.) в кредит, так и по иным кредитам.

Понятие ипотеки рассматривается в ст. 1 ФЗ №102 «Об ипотеке (залоге недвижимости)». В данном законе прописано следующее: «По договору о залоге недвижимого имущества (договору об ипотеке) 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» [21].

Ипотечный кредит оформляется как одним договором, так и двумя договорами (кредитным договором и договором об ипотеке).

В Приложении А указано развитие ипотечного кредитования в нашей стране за 2019-2021 гг.

По данной статистике видно, что ипотека действительно динамично растет. Однако в связи с последними событиями в экономической сфере, а именно изменением курса иностранных валют и санкций, введенных против банков России, количество выдаваемых ипотек уменьшилось в несколько раз.

Ипотека обеспечивает выполнение данных обязательств полностью или частично (например, когда стоимость жилья меньше суммы кредита или договором определена часть кредита, обеспечиваемая ипотекой).

Ипотека подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Банк – кредитор по кредитному договору является одновременно и залогодержателем по ипотечному договору. Залогодателем может быть как сам должник, так и третье лицо (например, родственник должника, который предоставляет в залог свое жилье).

Кредитный договор может предусматривать предоставление дополнительного обеспечения помимо жилья (например, когда заложенное жилье еще не достроено).

Ипотечный договор содержит:

- наименование залогодателя и залогодержателя и места их нахождения;
- название кредитного договора или иного обязательства, исполнение которого обеспечивается данной закладной, с указанием даты и места заключения договора;
- указание суммы основного обязательства, обеспеченного ипотекой;
- указание сроков уплаты сумм, обеспеченных ипотекой;
- описание закладного недвижимого имущества и его денежную оценку, место его нахождения;
- наименование документов, подтверждающих права собственника на закладываемое имущество;
- указание на то, что закладываемое имущество не обременено другими обязательствами.

При отсутствии в договоре об ипотеке условий о страховании заложенного имущества залогодатель обязан застраховать за свой счет в пользу залогодержателя это имущество на его полную стоимость от рисков уплаты и повреждения.

Заемщику должны быть предложены иные виды страхования, например, жизни и здоровья заемщика, риска ответственности заемщика перед кредитором за неисполнение или ненадлежащее исполнение его обязательства по возврату кредита.

Эти виды страхования не являются обязательными, предлагаются на усмотрение заемщика, и также осуществляются за его счет.

При заключении кредитного договора банк обязан предоставить заемщику график платежей. График платежей содержит следующую информацию:

- о суммах и датах платежей заемщика по данному договору или порядок их определения;
- о суммах погашения долга по кредиту и суммах погашения кредитов;
- об общей сумме выплат заемщика в течение срока действия договора.

При изменении размера предстоящих платежей (например, при досрочном погашении части кредита) банк направляет заемщику уточненный график платежей.

Право (требование) по ипотечному кредиту, принадлежащее кредитору, может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования) или перейти к другому лицу на основании закона.

Законом или договором может быть предусмотрено условие о запрете на передачу прав кредитора другому лицу без согласия должника. Если такого условия не предусмотрено, то при передаче другому лицу прав кредитора согласие должника не требуется.

Часто при оформлении ипотеки супруги заключают брачный договор. Причин для этого может быть несколько: отказ банка рассматривать одного из супругов в качестве созаемщика либо иные личные причины. И здесь стоит обратить внимание на то, что часто это подразумевает собой мошеннические действия.

Бывают случаи, когда мошенничество связано не с государственными структурами, а с одной из сторон брачного договора. Эти действия

регламентируются ст. 159 УК РФ, это уже другая тема для изучения, поэтому вернемся к кредитованию.

За последние три года ипотечное страхование лишь увеличилось в количестве. Исходя из статистики, указанной в рисунке А.1, мы можем сделать вывод, что рост выданных ипотечных кредитов особенно велик в сфере вторичной недвижимости.

Отметим, что ипотека выдается не только гражданам РФ, но и иностранным гражданам. Так, например, чтобы оформить ипотеку в ПАО «Сбербанк» иностранному гражданину необходимо выполнить определенные требования для получения ипотечного кредитования.

К этим требованиям относится, в первую очередь, пакет документов. А именно:

- паспорт иностранного гражданина;
- миграционная карта (с действующим сроком пребывания в РФ);
- документ о временной/постоянной регистрации иностранного гражданина на территории РФ/вид на жительство;
- документ, подтверждающий право иностранного гражданина на пребывание (проживание) в РФ (вид на жительство, разрешение на временное проживание, виза).

Возрастные ограничения аналогичны с ограничениями для граждан РФ (с 21 года при условии, что срок возврата кредита по договору наступает до исполнения заемщику 75 лет).

Одним из важных особенностей является требование к зарплате заемщика. Она по условиям банка должна поступать на счет как минимум в 4-х месяцах в течение последних 6 месяцев или как минимум в 2-х месяцах в течение последних 3 месяцев или один раз за последние два месяца к трудовому стажу тоже есть требование: срок на текущем месте работы на дату представления документов в банк должен составлять не менее трех месяцев.

Особенностью выдачи ипотеки для иностранных граждан является отсутствие возможности у них применить дисконты к ставкам как молодая

семья, при электронной регистрации сделки, при безопасных расчетах. Господдержка, жилищный кредит по двум документам и иные программы для иностранных граждан не применяются.

Права залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству и по договору об ипотеке могут быть удовлетворены ценной бумагой, которая называется закладной.

Закладная составляется одновременно с кредитным договором или после выдачи кредита в любой момент до прекращения обеспеченного ипотекой обязательства.

Составление закладной упрощает оборачиваемость прав (требований) кредитора по ипотеке и кредитному договору.

Банк-кредитор может продать закладную и направить полученные денежные средства, например, на выдачу новых кредитов. При продаже закладной происходит смена кредитора (залогодержателя).

При передаче прав по закладной на ней делается отметка о новом владельце.

Смена владельца по закладной означает смену кредитора (залогодержателя). Должнику в этом случае будут сообщены новые реквизиты для уплаты платежей по кредиты новому кредитору.

В соответствии с положениями налогового законодательства при определении размера налоговой базы по налогу на доходы физических лиц налогоплательщик имеет право на получение имущественного налогового вычета в сумме, израсходованной им:

- на приобретение или строительство на территории РФ жилья;
- погашение процентов по целевым кредитам, полученным на приобретение или новое строительство жилья, а также на погашение процентов по кредитам, полученным от банков в целях рефинансирования кредитов (перекредитования) на новое строительство или приобретение жилья на территории РФ, но не более установленного законом размера.

Налоговый вычет предоставляется двумя способами:

- путем уменьшения налоговой базы до окончания текущего налогового периода при обращении к работодателю и подтверждения права на вычет налоговым органом (то есть, в этом случае уменьшения суммы налога, подлежащего уплате с зарплаты и иных подобных выплат);
- путем возврата излишне уплаченного налога за предыдущие налоговые периоды на основании налоговой декларации по налогу на доходы физических лиц, предоставляемой в налоговый орган по месту жительства. В этом случае производится возврат из средств бюджета ранее удержанного работодателем налога на доходы физических лиц на указанный заемщиком банковский счет.

Право на налоговый вычет может быть использовано при наличии у заемщика доходов, облагаемых налогом на доходы физических лиц по ставке 13%.

Также отметим, что «одним из самых востребованных видов корпоративных кредитов является кредит под залог коммерческой недвижимости, или коммерческая ипотека. В общем виде коммерческая ипотека – это финансирование приобретения коммерческой недвижимости под залог либо приобретаемой недвижимости, либо коммерческого помещения, находящегося в собственности заемщика. Иными словами, она возникает при обеспечении исполнения обязательства коммерческой недвижимостью... несмотря на преимущества коммерческой ипотеки как востребованного кредитного продукта, последний содержит в себе целый ряд специфических рисков. Одним из важных инструментов их снижения является стандартизация процесса кредитования компаний под залог коммерческой недвижимости. Предлагаемая в настоящей статье матрица содержит требования, во-первых, к банковскому продукту с учетом его качественных и количественных характеристик, во-вторых, к качеству оформления составных частей кредитного процесса» [19, с. 91].

Гражданин, получивший ипотечный кредит для личных нужд, не связанных с предпринимательской деятельностью, вправе погасить его досрочно полностью или частично, уведомив кредитора не менее чем за тридцать дней. Договором может быть установлен более короткий срок уведомления кредитора о намерении заемщика вернуть кредит досрочно.

Залогодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства в таких основных случаях, как:

- должник не предупредил письменно залогодержателя (кредитора) обо всех известных ему правах других лиц на предмет ипотеки (например, квартира уже находится в залоге, квартира сдана в аренду);
- должник грубо нарушает правила пользования заложенным имуществом, правила содержания или ремонта заложенного имущества, а также не принимает меры по сохранению имущества (например, не производит текущий и капитальный ремонт, что создает угрозу утраты или повреждения квартиры);
- должник нарушает обязанность по страхованию заложенного имущества;
- должник необоснованно отказывает залогодержателю (кредитору) в проверке заложенного имущества (например, ограничивает доступ в квартиру);
- должник передает право собственности на залоговое имущество (продает, дарит, обменивает и т. п.) без согласия залогодержателя;
- имущество, являющееся предметом ипотеки, изымается у должника государством в виде санкции за совершение преступления или иного правонарушения (конфискаций);
- имущество обращают взыскание другие залогодержатели (кредиторы);
- при изъятии предмета ипотеки у залогодателя, если собственником этого имущества в действительности является другое лицо.

Отметим, что в случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства по ипотечному кредиту (неуплаты или несвоевременной уплаты суммы долга и процентов по кредиту полностью или частично) залогодержатель вправе обратиться с иском за жилье, заложенное по договору об ипотеке.

Однако отметим, что законом предусмотрено следующее: если жилье (его часть), является для залогодателя и членов его семьи, современно проживающих с ним, единственным пригодным для постоянного проживания, то взыскать его за долги нельзя.

Исключением является случай, когда данное жилье находится в ипотеке по кредиту, выданному на приобретение или строительство этого или иного жилья, их капитальный ремонт или улучшение, а также на погашение ранее выданных таких кредитов.

Обращение с иском на заложенное имущество не допускается, если сумма неисполненного обязательства менее пяти процентов от стоимости заложенного жилья и период просрочки должником платежей составляет менее трех месяцев (то есть долг по кредиту крайне незначителен и явно несоразмерен стоимости заложенного имущества).

3.3 Инвестиционный кредит для организаций

Согласно ст. 819 ГК РФ банковский кредит – это действия по предоставлению банком денежных средств заемщику в размере и на условиях, предусмотренных кредитным договором, и обязанностью заемщика возратить полученную денежную сумму и уплатить проценты на нее.

В основе банковского инвестиционного кредитования лежит особый долгосрочный банковский продукт – инвестиционный кредит. Экономический смысл его заключается в предоставлении заемщику денежных средств на целевой основе, главным образом для реализации инвестиционного проекта, а также для воспроизводства основных средств под залог приносящих доход

активов, которые юридически и/или экономически неотделимы от деятельности заемщика (инвестора проекта).

Банковский инвестиционный кредит как самостоятельное экономическое понятие:

- обладает целью – стимулирование экономического роста;
- носит, как правило, долгосрочный характер;
- это всегда ссуда капитала;
- предполагает возвратное движение средств на протяжении длительного периода времени;
- бизнес-план инвестиционного проекта должен быть оформлен в одном из принятых для получения кредита форматах (например, Project Explorer);
- обязательно наличие существенной доли собственного участия инициаторов в инвестиционном проекте (как правило, не менее 20—30 %) при значительном финансовом рычаге;
- источниками погашения кредита является вся хозяйственная и финансовая деятельность действующего предприятия-заемщика, включая доходы, генерируемые в результате реализации инвестиционного проекта;
- имеет значительные объемы выделяемых кредитных ресурсов;
- заемщик (инициатор проекта) либо в отдельных случаях предприятие-поручитель должны иметь устойчивое финансовое положение, быть способными качественно обслуживать и своевременно погашать предоставляемый кредит.

Сформулированные существенные признаки инвестиционного кредита дают основания полагать, что банковское инвестиционное кредитование представляет собой самостоятельную группу кредитных отношений, играющих особую роль в инвестиционной сфере.

Е. В. Разумовская считает: «практически все инвестиционные кредиты осуществляются государственными банками и являются долгосрочной

формой кредита. Чаще всего данной услугой пользуются производственные компании, занятые в сфере строительства, сельского хозяйства, а также разрабатывающие различные инновации для повышения общей эффективности деятельности предприятия и получения дополнительных источников прибыли. При этом, на данный момент оформить кредит по специальной программе могут не только специальные акционерные общества, но и лица, являющиеся индивидуальными предпринимателями» [8, с. 227].

Данная система кредитования имеет свои особенности при оформлении кредита. Отметим, что банк должен предоставить кредит на срок, который полностью соответствует окупаемости будущего проекта. Инвестиционный кредит предоставляется под достаточно низкую процентную ставку. Существует специальная система льготного периода погашения основного кредита, согласно которой держатель займа может осуществлять выплаты только по процентам, как только выгодный проект будет введен в эксплуатацию и начнет приносить определенный доход.

Инвестиционная форма кредитования может быть одобрена только на реализацию целевых мероприятий. Все взятые средства должны быть потрачены на модернизацию бизнес-решений, а также их реконструкции. При этом кредиторы в дальнейшем могут осуществлять детальную проверку: узнать, на какие цели были потрачены средства.

Система инвестиционного кредитования может быть представлена несколькими видами. Проектный вариант предполагает качественное развитие новых бизнес-проектов. Экспансивный вид предусматривает совершенствование и дальнейшее развитие действующего производства. Строительный вариант используется для возможности реализации различных реконструкционных, а также строительных проектов по возведению объектов коммерческой недвижимости. Каждый из видов предполагает целевое назначение инвестиционного займа и полностью соответствует основным условиям оформления.

Отметим, что инвестиционный кредит необходимо оформлять именно на компанию. Приведем пример для более детального анализа. Генеральный директор организации (он же – единственный учредитель) получает кредит в банке как физическое лицо с формулировкой в договоре «на развитие бизнеса».

Денежные средства будут действительно направлены на пополнение оборотных средств и на закупку оборудования для запуска нового производства. У организации нет тяжелого финансового положения, и структура баланса позволяет самостоятельно получить кредит в банке. Полученные по кредиту денежные средства передаются учредителю на возвратной основе (за плату или безвозмездно).

В данном случае денежные средства, полученные учредителем как физическим лицом, обособлены от имущества общества. Ведь при оформлении кредитного договора на физическое лицо (учредителя или работника организации) обязанности по исполнению этого договора (то есть по погашению основной суммы долга и процентов) несет только это физическое лицо.

Поэтому очень важно при оформлении кредита указывать саму организацию для того, чтобы данный договор считался инвестиционным, а не иначе.

3.4 Договор рефинансирования

Определим, что такое рефинансирование. Рефинансирование – это сделка перекредитования, когда вместо действующего кредита или ряда кредитов выдается один новый, это услуга целевого кредита, целью которого является погашение задолженности по действующим кредитным обязательствам.

Согласно ст. 40 ФЗ «О Центральном банке РФ (Банке России)» Под рефинансированием понимается «кредитование Банком России кредитных

организаций. Формы, порядок и условия рефинансирования устанавливаются Банком России» [22].

Как правило, рефинансирование оформляется в стороннем банке, который направляет денежные средства на погашение долгов заемщика перед его текущим кредитором. Но бывает возможность оформить рефинансирование и внутри одного банка.

Чаще всего, рефинансирование делают для того, чтобы снизить сумму ежемесячных платежей или снизить процентную ставку по кредиту для уменьшения переплаты, но также у рефинансирования могут быть и другие полезные свойства.

С учетом изменения ключевой ставки ЦБ процентные ставки по кредитам постоянно меняются. Рефинансирование актуально, если ставки на рынке снизились. Ведь чем меньше ставки по кредитам, тем выгодней будет рефинансирование для заемщика. Чтобы не платить лишние проценты, заемщику необходимо изучить предложения по рефинансированию и перезаключить договор с банком.

Отдельно заключая подобный договор, можно получить дополнительные наличные средства. Однако стоит учесть, что за один раз можно рефинансировать до пяти кредитов или кредитных карт сторонних банков.

Конечно, рефинансирование можно произвести, так сказать, вручную. А именно, взять кредит наличными на более выгодных условиях и полученными деньгами закрыть текущие кредиты. Но это будет сложнее, так как текущие кредиты учитываются при кредитном скоринге (оценки кредитоспособности заемщика).

Соответственно, новый кредит банк уже может не выдать из-за высокой кредитной нагрузки. А вот при официальном рефинансировании шанс получения денежных средств гораздо выше, так как закрытие рефинансируемого кредита производит сам банк автоматически.

Однако не всегда рефинансирование может пройти успешно для заемщика. Ведь финансовые организации зачастую нарушают права потребителей.

Если первоначальная суда выдается под залог недвижимости, право на получение имущества в случае невыполнения закрепленных в договоре обязательств переходит к новому банку.

Еще отметим ситуацию, которая актуальна. В декабре 2021 года процентная ставка в ПАО «Сбербанк» по ипотечному и потребительскому кредитованию снизилась до 8% и 12% соответственно. Клиенты банка, а также его сотрудники оформили рефинансирование своих кредитов. В связи с тем, что в настоящее время Банком России установлена ключевая ставка на уровне 20%, при наличии любого вида кредита (займа), полученного от работодателя или взаимозависимого лица со ставкой ниже 13,33% будет появляться доход в виде материальной выгоды, облагаемый НДФЛ по ставке 35%.

Это имеет законное обоснование, а именно ст. 212 НК РФ подтверждает, что сотрудники банков обязаны выплачивать процент от выгоды, получаемой за счет сниженной ставки по кредитам.

Зачастую понятия «рефинансирование» и «реструктуризация» путают. На самом деле, это совершенно разные понятия. Рефинансирование представляет собой, как мы отмечали ранее, погашение одного или нескольких займов, которые были у заемщика, новым кредитом. А реструктуризация – это изменение текущего кредитного договора. При рефинансировании можно перейти в другой банк, а при реструктуризации необходимо остаться в банке, который выдал изначально кредит.

Также реструктуризацию кредита делают тогда, когда у заемщика, например, нет возможности возвращать кредит в том объеме, который изначально был указан в договоре. Реструктуризация, как правило, ухудшает кредитную историю, но ухудшение бывает как большое, так и незначительное.

Если до реструктуризации и заемщика не было просрочек, то это незначительное изменение кредитной истории. Но если просрочки уже

начались и длятся несколько месяцев, то кредитная история испортится в большей степени. Реструктуризация бывает нескольких вариантов. Первый способ связан со снижением банком процентной ставки и уменьшения платежей заемщика.

Второй способ проявляется в растягивании срока кредитования, но ставка остается неизменной. Еще один из вариантов – это кредитные каникулы. И последний способ – это списание начисленных процентов, штрафов и т. д.

Таким образом, мы изучили некоторые виды кредитных договоров. Каждый из этих видов имеет свои особенности. Важно запомнить, что при оформлении целевого кредита заемщик должен предоставить доказательство об использовании кредита именно в целях, указанных в договоре. В противном случае, договор будет расторгнут по вине заемщика.

Заключение

Итак, из вышеуказанного подведем итог. Стоит подчеркнуть еще раз характерные черты института кредитования.

Кредитный договор для большинства ученых – отдельный вид договора займа. Он предназначается только для применения в банковской деятельности, иные финансовые организации не могут выдавать кредиты.

Договор кредитования является консенсуальным, двусторонним и имеет возмездный характер. К основным условиям кредитного договора относятся условия, определяющие предмет договора, а именно сумму, срок, способ погашения кредита и размер процентов.

К способам расторжения (изменения) договора относятся расторжение (изменение) договора по согласию сторон, расторжение (изменение) договора по требованию одной из сторон в судебном порядке, расторжение (изменение) договора в связи с односторонним отказом от исполнения договора в случаях, предусмотренных законом или договором.

В ВКР мы указали некоторые виды кредитных договоров. Вкратце сделаем выводы о каждом.

Потребительский кредит — вид кредитных отношений, при которых кредитор обязуется предоставить заемщику денежные средства или другие предметы общего назначения для удовлетворения личных, семейных, домашних и некоммерческих нужд в соответствии с условиями договора, а должник обязан уплатить кредитору полученную сумму вместе с процентами в указанный срок.

Отличаются от потребительских кредитов инвестиционные кредиты. Главное их отличие – цель кредитования. Если в первом случае заемщик может оформить кредит на любые цели, то во втором – цель должна быть связана исключительно с бизнесом (развитие, сооружение зданий и т. д.).

Также, что касается ипотеки, стоит отметить, что, по существу, это частный случай кредитного договора, обеспеченного залогом. Однако в силу

своеобразия предмета залога сам договор также обладает определенными особенностями.

Существует понятие «перекредитование» – оформление нового кредита с целью закрыть старый.

Таким видом сделки называют рефинансирование. Как мы указали в выпускной квалификационной работе, понятия «рефинансирование» и «реструктуризация» совершенно разные, их нужно различать для того, чтобы цель заемщика соответствовала оформленной сделке.

Среди современно-правовых проблем регулирования рынка кредитных отношений самая распространенная – проблема нарушения Закона РФ от 07.02.1992 года №23001-1 «О защите прав потребителей», в частности касательно вопросов досрочного погашения кредита.

Кредитный договор дает возможность заемщику использовать денежные средства финансовой организации, выдавшей данный кредит, в личных целях. В свою очередь, банк также получает выгоду в виде выплаты процентов заемщиком за пользование денежными средствами.

Мы можем сделать вывод о том, что цель ВКР была выполнена в полном объеме. Нам удалось раскрыть понятие кредитного договора и выделить его особенности.

Классифицировав кредитные договоры по видам, мы выявили для каждого вида свои требования, нарушать которые не имеет законного основания ни одна из сторон данной сделки.

Кредитный договор мы считаем положительно влияющим на обе стороны. Важно только следовать условиям, прописанным в договоре, и не нарушать существующие нормативно-правовые акты.

Также желательно внести некоторые корректировки в законодательстве, о которых было упомянуто ранее в самой работе. В таком случае, идея этой сделки будет реализована в полном объеме, а это позволит нашей стране выйти на новый уровень в развитии бизнеса и качества жизни.

Список используемой литературы и используемых источников

1. Артёмова, О. А. Соотношение и сравнительная характеристика договоров займа и кредита / О. А. Артёмова, Д. А. Артёмова. – Москва : Скиф. вопросы студенческой науки, 2019. – 375 с.
2. Банковское право / Г. Ф. Ручкина, Е. М. Ашмарина, Ф. К. Гизатуллин. – 4-е изд., перераб. и доп. – Москва : Издательство Юрайт, 2022. – 471 с.
3. Банковское право. Публично-правовое регулирование : учебник и практикум для вузов / Т. Э. Рождественская, А. Г. Гузнов. – 2-е изд., перераб. и доп. – Москва : Издательство Юрайт, 2022. – 222 с.
4. Гартина, Ю. А. Проблемы правового регулирования в сфере банковского кредитования / Ю. А. Гартина. – Пенза : Теоретико-исторические правовые науки, 2021. – 25 с.
5. Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 номер 51-ФЗ (ред. от 26.10.2021) // Российская газета, N 238-239, 08.12.1994.
6. Гражданский кодекс РФ (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 08.07.2021) // Российская газета, N 23, 06.02.1996, N 24, 07.02.1996, N 25, 08.02.1996, N 27, 10.02.1996.
7. Гражданское право. Общая часть : учебник и практикум для вузов / Е. В. Разумовская – 6-е изд., перераб. и доп. – Москва : Издательство Юрайт, 2022. – 249 с.
8. Гражданское право. Особенная часть : учебник и практикум для вузов / Е. В. Разумовская – 6-е изд., перераб. и доп. – Москва : Издательство Юрайт, 2022. – 327 с.
9. Деньги, кредит, банки : учебник для вузов / А. Е. Дворецкая. – 3-е изд., перераб. и доп. – Москва : Издательство Юрайт, 2022. – 551 с.
10. Деятельность кредитно-финансовых институтов / А. Е. Дворецкая. – 3-е изд. – Москва : Издательство Юрайт, 2022. – 551 с.

11. Загоруйко, И. Ю. Финансово-экономическая природа установления сущности, общности и проведение ограничений кредитного договора от договора займа / И. Ю. Загоруйко, Ж. В. Эстерлейн. – Москва : Московский экономический журнал, 2019. – 164 с.
12. Казакова, Е. Б. Актуальные вопросы исполнения и расторжения кредитных обязательств / Е. Б. Казакова, Ю. А. Гартина. – Пенза : Наука. Общество. Государство, 2020. – 146 с.
13. Конституция РФ (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 номер 6-ФКЗ, от 30.12.2008 номер 7-ФКЗ, от 05.02.2014 номер 2-ФКЗ, от 21.07.2014 номер 11-ФКЗ, от 01.07.2020) // Собрание законодательства РФ, 26.01.2009, номер 4, ст. 445.
14. Писарев, П. В. Тенденция развития потребительского кредитования в России / П. В. Писарев. – Москва : Вестник национального института бизнеса, 2019. – 67 с.
15. Решение Суда общей юрисдикции Ребрихинского районного суда Алтайского края от 16 мая 2018 по делу №2-142/2018 // РосПравосудие
16. Решение Суда общей юрисдикции Октябрьского районного суда г. Саратова от 28 июля 2020 по делу №2-1020/2020 // РосПравосудие
17. Решение Суда общей юрисдикции Иркутского районного суда от 22 октября 2018 по делу №2-1857/2018 // РосПравосудие
18. Решение Арбитражного суда Республики Башкортостан от 21 июня 2021 по делу №А07-23280/2020 // РосПравосудие
19. Ушанов, А. Е. Коммерческое ипотечное кредитование: вопросы стандартизации / А. Е. Ушанов. – Москва : Вестник Астраханского технического университета, 2019. – 100 с.
20. Федеральный закон от 02.12.1990 N 395-1 (ред. от 30.12.2021) "О банках и банковской деятельности" // Российская газета, N 27, 10.02.1996.
21. Федеральный закон от 16.07.1998 N 102-ФЗ (ред. от 30.04.2021) "Об ипотеке (залоге недвижимости)" // Российская газета, N 137, 22.07.1998.

22. Федеральный закон от 10.07.2002 N 86-ФЗ (ред. от 30.12.2021) "О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)"
23. Федеральный закон от 21.12.2013 N 353-ФЗ (ред. от 08.03.2022) "О потребительском кредите (займе)" // Российская газета, N 289, 23.12.2013.
24. Финансы : учебник для обучающихся в высших учебных заведениях / Н. Ю. Исакова. – Екатеринбург : Издательство Уральского университета, 2019. – 340 с.
25. Частное право. Материалы для изучения в 3 т. Том 1. Общая часть. / В. А. Белов. – Москва : Издательство Юрайт, 2022. – 783 с.
26. Шожулчаа, А. С. Соотношение и сравнительная характеристика договоров займа и кредита / А. С. Шожулчаа, Ж. В. Эстерлейн. – Кызыл : Вестник магистратуры, 2021. – 55 с.
27. Шухратпур Мухаммадюсуф Разъяснение понятия "банковский кредит" в соотношении с его разновидностями: банковским, товарным и коммерческим / Мухаммадюсуф Шухратпур, Ж. В. Эстерлейн. – Москва : Вестник Таджикского государственного университета права, бизнеса и политики. Серия общественных наук, 2020. – 119 с.
28. Юсупова, А. Ф. Договор займа и кредитный договор: сравнительно-правовой анализ / А. Ф. Юсупова, Ж. В. Эстерлейн. – Уфа : Международный журнал гуманитарных и естественных наук, 2020. – 263 с.

Приложение А
Развитие ипотечного кредитования

На рисунке А.1 указано развитие ипотечного кредитования в России.



Шкалы: А – шкала ипотек на первичном рынке в 2019 г., т. шт., В – шкала ипотек на вторичном рынке в 2019 г., т. шт., С – шкала ипотек на первичном рынке в 2020 г., т. шт., D – шкала ипотек на первичном рынке в 2020 г., т. шт., E – шкала ипотек на первичном рынке в 2021 г., т. шт., F – шкала ипотек на первичном рынке в 2021 г., т. шт.

Рисунок А.1 – Развитие ипотечного кредитования в РФ за 2019-2021 гг.

Шкалы А, С, Е подразумевают количество выданных ипотек в РФ на первичном рынке. На рисунке указаны 2019-2021 гг. Шкалы В, D, F означают количество выданных ипотек в РФ на вторичном рынке за 2019-2021 гг. Чем больше значение каждой из этих шкал, тем больше количество заключенных ипотечных сделок. По рисунку видно, что в течение трех лет количество выданных ипотек в РФ увеличивается и доминирует вторичный рынок.