

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

Институт права

(наименование института полностью)

Департамент частного права

(наименование)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки/специальности)

Гражданско-правовой

(направленность (профиль) / специализация)

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА  
(БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)**

на тему «Ипотечное кредитование как способ реализации права граждан на жилище»

Обучающийся

Е.Н. Пашкова

(Инициалы Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

к.ю.н. Кирсанова А.В.

(ученая степень (при наличии), ученое звание (при наличии), Инициалы Фамилия)

Тольятти 2025

## **Аннотация**

Темой данной выпускной квалификационной работы является «Ипотечное кредитование как способ реализации права граждан на жилище».

В данной работе был исследован один из видов кредитования, с помощью которого граждане реализуют свое право на жилище – ипотечного кредитования.

Данная работа структурирована и состоит из введения, трех глав, которые в свою очередь разделены на параграфы, заключения, списка используемой литературы и используемых источников.

В введении рассмотрены вопросы актуальности темы выпускной квалификационной работы, определены цели и задачи, а также объект и предмет работы, исследование которые необходимо провести.

Первая глава посвящена теоретическим основам ипотечного кредитования, где была рассмотрена история возникновения и становления ипотечного кредитования в Российской Федерации, изучена нормативно-правовая база, регулирующая ипотечные правоотношения, раскрыто понятие ипотечного кредитования и определена его сущность.

Во второй главе рассмотрено содержание договора об ипотеке, который включает в себя предмет и субъекты договора, права и обязанности сторон, а также ответственность сторон при нарушении (неисполнении) условий договора об ипотеке.

В третьей главе рассмотрены особенности ипотечного кредитования как способа реализации права граждан на жилище, изучены меры государственной поддержки при реализации гражданами своего права на жилище. Кроме того, выявлены проблемы доступности ипотечного кредитования для отдельных категорий граждан и разработаны пути их решения.

В заключении обобщение изученного материала и подведены итоги выпускной квалификационной работы по исследуемой теме.

## Оглавление

Введение .....	4
Глава 1 Теоретические основы ипотечного кредитования .....	6
1.1 История возникновения и становления ипотечного кредитования в Российской Федерации .....	6
1.2 Понятие ипотечного кредитования, его сущность .....	13
1.3 Нормативно-правовое регулирование ипотечного кредитования в РФ .....	19
Глава 2 Содержание договора об ипотеке .....	28
2.1 Предмет и субъекты договора об ипотеке .....	28
2.2 Права и обязанности сторон .....	35
2.3 Ответственность сторон в случае нарушения или неисполнения условий договора об ипотеке .....	42
Глава 3 Отдельные особенности ипотечного кредитования как способа реализации права граждан на жилище .....	50
3.1 Участие государства в реализации права граждан на жилище .....	50
3.2 Проблемы доступности ипотечного кредитования для граждан РФ и пути их решения .....	56
Заключение .....	63
Список используемой литературы и используемых источников .....	66

## **Введение**

Выбранная нами тема данной работы очень актуальна в настоящее время. Это можно объяснить тем, что ипотечное кредитование имеет большое значение в сфере социального развития России. Правоотношения, связанные с ипотечным кредитованием, в последние годы стремительно развиваются, и государство является непосредственным участником данных отношений. Участие государства в данных правоотношениях выражается в государственной поддержке граждан при оформлении ипотеки, что повышает спрос со стороны граждан на данный вид кредитования.

На данном этапе развития ипотечного кредитования в России имеется ряд недостатков и пробелов в теоретической и практической части регулирования ипотечных правоотношений. Многие отечественные авторы рассматривают проблемы ипотечного кредитования в своих трудах. Из них можно выделить таких, как: Ордынская Е.В., Черковец М.В., Леонов И.А., Бутова М.А., Лазарева Л.Б., Каирова Ф.А., Литвинова С.А., Лопатина П.В., Пчелкина Е.Ю., Матвеева Е.С., Разумовская М., Старицина А.А., Столбовская Н.Н. и др. Каждый из вышеперечисленных авторов индивидуален и рассматривает вопросы ипотечного кредитования со своей точки зрения. Изучив статьи различных авторов, можно понять в каком состоянии находится система ипотечного кредитования в России в условиях влияния государства и внешних факторов, например таких, как COVID-19.

Объектом исследования данной работы являются гражданско-правовые отношения, связанные с реализацией конституционного права граждан на доступное жилье.

Предметом исследования данной работы являются нормы действующего российского законодательства, которые регулируют правоотношения, возникающие в процессе ипотечного кредитования.

Целью выпускной квалификационной работы является проведение анализа состояния ипотечного кредитования в России, роль государства в

обеспечении граждан страны жилищем, выявление проблем, связанных с реализацией прав граждан на доступное жилье и пути их решения.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие задачи:

- изучить историю развития ипотечного кредитования Российской Федерации с момента его возникновения в нашей стране до настоящего времени;
- раскрыть понятие «ипотечное кредитование» и определить в чем заключается его сущность;
- провести анализ норм действующей в РФ законодательной базы в сфере ипотечного кредитования;
- определить предмет договора об ипотеке и его субъекты;
- изучить права и обязанности сторон ипотечного договора, а также их ответственность по данному договору;
- выделить роль и влияние государства на правоотношения в сфере ипотечного кредитования;
- выявить проблемы доступности ипотечного кредитования для граждан РФ и предложить пути их решения.

Методологическую основу данной работы составили методы научного познания, сравнения, группировок, системно-логический подход к исследованию вышеобозначенной, а также системно-структурный метод.

Теоретическая основа данной работы состоит из Конституции Российской Федерации, Гражданского и Жилищного кодексов Российской Федерации, Федеральных законов: «Об ипотеке (залоге недвижимости)», «О кредитных историях», «Об ипотечных ценных бумагах», а также из специальной юридической литературы, статей периодических печатных изданий и монографий. Данная выпускная квалификационная работа состоит из введения, трех глав, разбитых на девять параграфов, заключения, списка использованной литературы и используемых источников.

## **Глава 1 Теоретические основы ипотечного кредитования**

### **1.1 История возникновения и становления ипотечного кредитования в Российской Федерации**

Еще в начале VI века до нашей эры впервые было упомянуто ипотечное кредитование. Рассматриваемый вид займа появился в Греции (от греч. *Hypothekē* – залог). Ипотекой в древние времена называли ответственность заемщика перед кредитором, которому принадлежали земельные владения. При возникновении обязательства, на границе земель заемщика, устанавливали столб с надписью: «Это имущество служит обеспечением требования кредитора в названной сумме». Такой столб получил название «ипотека». На нем производилась запись всех имеющихся долгов у заемщика. В случае если заемщик, по окончании установленного срока, в полном объеме возвращал все имеющиеся займы, то столб убирали и заемщика считали благонадежным человеком. В дальнейшем с целью фиксации долгов заемщика стали применять специальные книги, которым дали название «ипотечные книги». К информации, содержащейся в ипотечных книгах, доступ был открыт для всех.

Дальнейшее развитие ипотечного кредитования происходило в Римской империи. Уже в те времена образовывались организации, которые стали предшественниками современных банков. Их деятельность была связана с выдачей денежных средств под залог имеющегося имущества. Залогодержателями в то время выступали исключительно частные лица. Как и в настоящее время, государство принимало участие в ипотечном кредитовании, создавая особые фонды для поддержания социально незащищенных граждан.

В отличие от многих европейских стран ипотечное кредитование в истории России появилось лишь в XIII-XIV веках. Изначально, ипотечное кредитование, получило название «заклад». Причиной возникновения

«заклада» стало появление частной собственности на землю. Именно «заклад» был первым видом ипотечного кредитования в России. Законодательство, регулирующее отношения, возникающие при оформлении «заклада», отсутствовало. Первым законодательным актом, относящимся к ипотечному кредитованию, стал Указ Елизаветы Петровны 1754 года. Данный Указ содержал нормы о создании первых сословных кредитных учреждений. Самыми первыми кредитными учреждениями в истории России стали Дворянский заемный банк в Санкт-Петербурге и Москве и Купеческий банк в Санкт-Петербурге. Собственником данных банков являлось исключительно государство. Согласно Указу, вышеперечисленные банки осуществляли выдачу ссуд, как правило под залог недвижимости, а именно имений с крепостными крестьянами или драгоценных вещей. Для получения ссуды владелец помещичьего имения обращался в Дворянский заемный банк. Затем проводилась оценочная стоимость закладываемого имения. Размер ссуды зависел от количества крепостных крестьян в поместье. Именно крестьяне служили обеспечением долга. Стоимость крепостных крестьян была очень низкой, и постоянно изменялась. Так в 1766 году такая стоимость составляла 20 руб., в 1786 году уже 40 руб., а в 1801 году сумма достигала 60 руб.

Ипотечные ссуды того времени отличались от современных ипотечных кредитов тем, что ссуды выдавались «всегда круглыми числами по десяткам рублей для избежания раздробительных расчетов» [1]. Основная часть ссуды (примерно 81%) выдавалась из государственной казны. Максимальный срок выдачи составлял 3 года. В связи с тем, что деревянные часто горели, залогом выдаваемых ссуд служили исключительно каменные дома. Следующим Указом, относящимся к ипотечному кредитованию, был Указ «О наказании ростовщиков». Нормы данного Указа предусматривали наказания за ростовщичество. Так, для воров было установлено наказание в виде отрубания руки. Кроме того, Указом была установлена максимальная ставка

по ссудам, которая имела название «указанный процент» и составляла 6% годовых.

Далее Екатерина II, приняв Манифест в 1786 году, реорганизует Дворянский банк в Государственный заемный банк. По данному Манифесту срок ссуды был продлен до 20 лет, а процентная ставка понижена и составила 5% годовых.

Клиентами первых кредитных учреждений того времени были: петербургская придворная знать и крупные провинциальные помещики. В связи с тем, что данные сословия считались надежными клиентами, были случаи, когда им выдавали ссуды без залога. Такие случаи получили название «заручательство его императорского Величества» [1]. Подобные случаи и привели к образованию большого долга перед банком. Так, в 1775 году дворянам выдали 4,3 млн. рублей серебром под залог 0,2 млн. человек крепостных крестьян, в 1812 году сумма ссуд составила 64 млн. рублей под залог 1,2 млн. человек крепостных крестьян, к 1843 году сумма долга перед государством составила 340 млн. рублей серебром и в залоге находилось 6,4 млн. человек крепостных крестьян. К 1859 году задолженность по выданным ссудам достигала 425 млн. рублей. Образовавшаяся задолженность перед банком привела к истощению государственной казны.

Придя к власти Александру II, удалось остановить последующее разорение государственной казны. Своим Указом 1859 года Император прекратил выдачу ссуд под залог помещичьих имений. В том же году организована особая комиссия. В ее функционал входила разработка и организация деятельности новых кредитных учреждений, которые создавались вместо кредитных организаций, подлежащих ликвидации. Результатом работы данной комиссии стало издание Положения о земских кредитных обществах. Именно нормы данного Положения оказали существенное влияние на дальнейшее развитие ипотечного кредитования в России.



В 60-е годы XIX века создается Государственный банк России, который занимался только выдачей краткосрочных ссуд в торгово-промышленных нуждах. Однако потребность в долгосрочных кредитах всё же существовала. Это было обусловлено тем, что образовывались всё новые типы предприятий, такие как: акционерные общества, товарищества и др., стремительно росли и города. Образование новых предприятий потребовало привлечение новой рабочей силы. В качестве таковой руководство страны рассматривало крепостных крестьян. Однако они отказывались работать бесплатно. Всё больше происходило стычек между дворянством и крестьянами, возникали восстания недовольных крепостных. Сложившаяся в то время ситуация в государстве, тормозила развитию ипотечного кредитования. Всё шло к отмене крепостного права.

Освободившись от многолетнего крепостного порабощения, крестьянам была необходима земля. Однако отсутствие средств препятствовало приобретению земли. Единственным способом покупки земель для крестьян была ссуда. В связи с этим государство вынужденно разрешило выдачу долгосрочных кредитов. Благодаря этому огромное количество крестьян получили ссуды. Размер ссуды зависел от стоимости приобретаемого надела. Ссуды выдавались крестьянам под 6 % годовых, а срок выдачи составлял 49 лет. В связи с увеличением количества крестьян, желающих получить ссуду, стали учреждаться дополнительные кредитные организации. В качестве примера можно привести такие организации как: акционерные и государственные, сословные и взаимные и др. Дополнительные кредитные организации выдавали долгосрочные ссуды под залог деревенских земель либо городских жилых домов и строений. Именно из этих кредитных учреждений в дальнейшем складывалась новая кредитная система России. Самыми крупными представителями кредитных организаций после отмены крепостного права являются Санкт-Петербургское городское кредитное общество и Московское городское кредитное общество, которые были созданы в 1861 году. В те времена Санкт-

Петербургское кредитное общество выдало кредитов на сумму 238,8 млн. рублей, а Московское – 236,2 млн. рублей.

Даже выдача такого большого количества кредитов, не сделали ни Санкт-Петербургское городское кредитное общество, ни Московское городское кредитное общество монопольными кредитными учреждениями. Большую конкуренцию данным кредитным обществам составили земельные банки. Выдача кредитов в таких банках осуществлялась путем оформления закладных листов, которые считались ценными бумагами и имели большую ценность на бирже. Уже в начале XX века земельные банки пользовались большим спросом среди населения государства. К 1915 году объем выданных ипотечных ссуд составлял 5,5 млрд. рублей. Ипотечные ссуды брали как на покупку земель в городских, так и в сельских местностях [1].

В Российской Империи все больше стали создаваться частные банки. По объему выданных ссуд, наиболее крупными были: Московский Земельный Банк, Харьковский, Петербургско-Тульский, Виленский, Киевский, Нижегородско-Самарский, Бессарабско-Таврический, Полтавский, Ярославско-Костромской и другие.

К концу XIX столетия в России сформировалась целая система ипотечного кредитования, которая состояла из различных банков. Именно XIX век стал для Российской Империи золотым веком развития ипотеки. В начале XX века происходит лишь изменение целевого назначения ипотечной ссуды, а спрос так и остается большим. До начала XX века средства выдавались на развитие промышленного производства. Однако позже всё больше средств вкладывалось в развитие сельского хозяйства. Объем выдаваемых ипотечных ссуд исчислялся в миллиардах рублях, а площадь земель, принимаемых в залог, составила 56% от всей площади государства.

Развитие ипотечного кредитования в России остановила революция 1917 года. Руководство страны установило запрет на переход земель в частные руки. Во время проведения национализации большое количество банков закрылись. 17 мая 1919 года Совет Народных Комиссаров принял

Декрет «О ликвидации городских и губернских кредитных обществ», нормы которого запретили выдачу ипотечных кредитов в России. Более 70 лет ипотечное кредитование не упоминалось в законодательстве государства.

Только в 90-е годы XX века ипотека законодательно была закреплена путем принятия Федерального закона №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Однако даже данный Закон не способствовал активному развитию ипотечного кредитования в России. Это было обусловлено экономическим кризисом в стране. Ссуды выдавались под 40% годовых и сроком всего лишь на три года. Предлагаемые ипотечные кредиты на таких условиях выглядели пугающе для желающих улучшить свою жилищную ситуацию. Института «ипотеки» стал возрождаться лишь после 2005 года. Наиболее доступные условия для развития ипотечного кредитования стали результатом снижения уровня инфляции и ставки рефинансирования. Кроме того, снизилась ставка по ипотечному кредитованию и составила 14% годовых, а срок выдачи кредитов увеличился до 30 лет. В отличие от царского ипотечного кредитования появились ипотечные программы, которые позволили получить ипотечную ссуду, не внося первоначальный взнос и не подтверждая доход. У заемщиков появилась возможность улучшения условий кредита, воспользовавшись таким новшеством, как программа рефинансирования.

По данным статистики количество выданных ипотечных кредитов в 2020 году составляло 347,5 тысяч штук на общую сумму 1 019,7 млрд рублей; в 2021 году кредитов было выдано меньше, чем в предыдущем, однако увеличилась сумма выданных кредитов и составила 1 054,0 млрд рублей; ещё меньше кредитов было выдано в 2022 году – 287,5 тысяч штук, но так же как и в предыдущем году увеличилась сумма – 1 297,2 млрд рублей.

Согласно приведенным Минфин России данным, в период с 2020 года по 2022 год, количество выданных кредитов уменьшилось на 60 тыс. штук. Однако объем выданных средств увеличился на 277,5 млрд.руб.

Большое влияние на дальнейшее развитие ипотечного кредитования в Российской Федерации оказал COVID-19 [15]. Государство ввело ограничительные меры, которые стали причиной закрытия торговых центров, ограничения в работе производственных предприятий, запрета на публичные мероприятия и др. Многие россияне остались без работы и как следствие – без средств к существованию. Отсюда пошло появление просрочки по оплате всех видов кредитов, в том числе и ипотечных. Несмотря на довольно тяжелую и нестабильную экономическую обстановку в стране в период пандемии, денежно-кредитная политика государства поставила новые рекорды на ипотечном рынке [27]. Высокие результаты были достигнуты благодаря антикризисным программ, а именно: снижение кредитных ставок в рамках льготных госпрограмм и предоставление кредитных каникул. Увеличение темпа роста ипотечного кредитования в период пандемии был обусловлен и тем, что население страны рассматривало ипотеку как форму сбережения накопленных денежных средств.

В настоящее время развитие ипотечного кредитования в России не стоит на месте. С 2021 года наблюдается высокий рост спроса на все формы кредитования. Население страны стало адаптироваться к сложившейся непростой ситуации в государстве. Низкие процентные ставки, смягчение требований к заемщикам стали основными причинами роста спроса на кредит. Во всем разнообразии розничных кредитов становилось все больше заемщиков, которые имели не один, а несколько кредитов. Даже несмотря на рост инфляции и низкий темп роста доходов непосредственных пользователей потребительских кредитов увеличился средний срок кредитов [13]. Приобретение собственного жилья или улучшение жилищных условий является одной из главных целей многих граждан РФ, так как – это один из способов разрешения существующих жилищных проблем граждан. Также любой вид кредитования значительно снижает финансовую нагрузку на заемщиков при покупке какого-либо товара.

## **1.2 Понятие ипотечного кредитования, его сущность**

Всем известно, что ни одна рыночная экономика не может существовать без такого элемента как кредитование, в том числе и ипотечного. Именно данный вид кредитования оказывает влияние на все сферы жизни государства, стимулируя развитие бизнеса, строительной сферы, банковской системы и др. При участии государства в ипотечном кредитовании можно преодолеть любые финансовые кризисы.

Как упоминалось ранее слово «ипотека» произошло от греческого слова «*hypotheka*». В дословном переводе оно выглядит так: «*huro*» – под и «*tithemi*» – класть, положить, поставить. Если использовать различные синонимы этих слов, то получим понятие слова «ипотека», которое используется в современном мире. Формирование современного понятия «ипотека» происходило постепенно. История термина «ипотека» берёт своё начало в Древней Греции. Солон, выдающийся государственный деятель Афин, ввёл это понятие в VI веке до нашей эры. Именно с его именем связано первое упоминание термина «ипотека». Реформы, проведенные правителем Афин, ввели свободу завещания, по которой выморочное имущество могло не передаваться к наследникам рода. Кроме того, были упразднены поземельные долги, предоставлена возможность завещания имущества по своему собственному усмотрению, личная ответственность заменена на имущественную.

Указанные преобразования положили начало формирования института ипотечного кредитования [9]. Существует множество авторских формулировок данного понятия. Выделим наиболее яркие из них. Н.Б. Косарева определяет: «ипотеку как способ обеспечения обязательства заемщика перед кредитором в форме залога недвижимого имущества, когда кредитор получает удовлетворение своих денежных требований из стоимости заложенного недвижимого имущества»; А.Г. Ивасенко рассматривает: «ипотеку как способ обеспечения обязательства, когда предметом залога

служит недвижимое имущество»; М.М. Хохлова видит: «ипотеку как форму залога, которая предполагает закладывание недвижимости, которая остается во владении и использовании должника»; И.А. Разумова отмечает, что: «ипотека является одной из основных форм имущественного обеспечения обязательства должника, при которой недвижимость остается в собственности должника, а кредитор в случае невыполнения последним своего обязательства приобретает право получить удовлетворение за счет реализации данного имущества» [9]. Проведя анализ вышеперечисленных трактовок термина, можно прийти к выводу, что они являются простыми и поэтому не могут дать полного представления о рассматриваемом понятии. Необходимо отметить формулировку И.А. Разумовой. Автор рассматривает «ипотеку» в более широком смысле слова, указывая на наличие субъектов и объектов ипотеки, а также существование взаимной связи между ними. Важно подчеркнуть, что данное определение отражает целую систему экономических взаимоотношений.

Для того, чтобы раскрыть суть ипотечных отношений, важно разграничить термины «ипотека» и «ипотечный кредит». В научной литературе как российских, так и зарубежных авторов подчеркивается принадлежность ипотечного жилищного кредитования к потребительским кредитам. Например, авторы А.А. Яковлев и И.А. Благих отмечают, что: «ипотечный кредит – это кредит, отличающийся рядом особенностей, связанных с необходимостью обеспечения дополнительной защиты прав залогодержателя посредством государственной регистрации залога и его способностью сохранять в течение длительного срока потребительские свойства как объекта недвижимости»; Н.Б. Косарева предполагает, что: «ипотечное кредитование – это предоставление банками долгосрочных кредитов на приобретение или строительство недвижимости под залог недвижимого имущества»; В.И. Тарасов придерживается точки зрения, что: «ипотечный кредит» представляет собой тип экономических отношений по поводу предоставления ссуд под залог недвижимого имущества». В свое

время Тагирбеков К.Р. представляет: ипотечный кредит как «форму кредитования под залог недвижимости различного вида» [7].

Если мы сравним понятия «ипотека» и «ипотечное кредитование», то придем к выводу, что между ними не наблюдается значительных различий. Интересным является факт того, что Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» не содержит официальных определений понятий «ипотечный кредит» и «ипотечное кредитование». Данный закон содержит лишь условия возникновения ипотеки. Так, согласно ст. 1 Закона об ипотеке «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» [35]. Опираясь на вышеизложенное, можно прийти к выводу, что «ипотека» представляет собой залог объектов недвижимости, а «ипотечный кредит» – это форма кредитных отношений по предоставлению финансово-кредитной организацией денег под залог объектов недвижимости. Рассматриваемый вид кредитования подразумевает покупку жилья физическими лицами за счет средств, выдаваемых банком. Объект недвижимости в таком случае (квартира, дом) остается в залоге у банка.

Во всем многообразии научной литературы отсутствует единый подход к пониманию фундаментальных основ ипотечного кредитования. При этом исследователи сходятся в выделении трёх ключевых направлений анализа сущности ипотечного кредитования в экономическом аспекте.

Общетеоретический. Его основу составили труды Е.В. Витковской, С.В. Гриненко, Л.Ю. Грудцыной, М.Н. Козловой. Данный подход опирается на общую теорию финансов.

С момента возникновения ипотечного кредитования и до настоящего времени сущность данного понятия значительно изменилась. К примеру, ипотечный кредит могут получить также и юридические лица. Если физические лица оформляют кредит для приобретения жилой недвижимости, то юридические лица – нежилой недвижимости.

После изучения и проведения анализа большого количества учебной научной литературы, посвященной ипотечному кредитованию, мы выделили характеристики данного вида кредитования, которые отличают его от других видов кредитования, а именно:

- имеет строго определенные цели – покупка жилой или нежилой недвижимости;
- особый предмет ипотечного кредитования – жилая или нежилая недвижимость;
- имеет длительный характер, т.е. выдается на срок от 15 до 30 лет;
- обеспеченность залога, который в свою очередь является предметом ипотечного кредита.

Ипотечное кредитование можно классифицировать по различным признакам. Так авторы Пастухова Д.А. и Фирсова Н.В. классифицируют ипотечное кредитование по следующим признакам:

- по объекту недвижимости выделяют жилые дома, квартиры, гаражи, дачи, земельные участки, нежилые помещения, используемые в предпринимательстве;
- по видам кредиторов разделяются на банковские и небанковский;
- по видам заемщиков выделяют физические лица и юридические лица;
- по срокам кредитования бывают краткосрочные, среднесрочные и долгосрочные;
- по возможности досрочного погашения выделяют кредиты с правом досрочного погашения и без права досрочного погашения;



- по видам процентных ставок разделяются на кредитование с переменной ставкой и с фиксированной ставкой [40].

Приведенная выше классификация ипотечного кредитования не является исчерпывающей, а содержит лишь основные её признаки. Основываясь на данную классификацию, можно выделить особенности ипотечного кредитования, которые позволяют отличить данный вид кредитования от других:

- осуществляется под залог недвижимого имущества;
- заложенное недвижимое имущество остается у владельца;
- обеспечивается заключением дополнительного соглашения о залоге недвижимости.

В нашей стране ипотечное кредитование в большей степени реализуется, когда физическое лицо (заемщик) оформляет кредит с целью покупки жилого помещения (дом, квартира) [45].

Основываясь на вышеизложенное, можно дать определение понятию «ипотечное кредитование». Итак, ипотечное кредитование – это форма кредитных отношений по предоставлению финансово-кредитной организацией заемщику денег под залог объектов недвижимости. Сущность данного вида кредитования заключается в обеспечении ее залога – ипотеки. Другими словами «ипотечное кредитование» представляет собой вид банковской деятельности по предоставлению физическим или юридическим лицам разнообразных займов с обеспечением залога (ипотеки). При этом залог (ипотека) является продуктом ипотечного кредитования [9].

Понятие ипотечного кредитования является наиболее широким, нежели жилищное кредитование. Статистика спроса граждан на ипотечное жилищное кредитование показывает, что у данного вида кредитования определенно есть существенные преимущества над другими видами кредитования, а именно:

- вместо длительного многолетнего накопления денег на покупку дома (квартиры), есть возможность приобретения жилья в короткие сроки;
- заемщик сразу приобретает право собственности на приобретенное жилье;
- предоставляется имущественный налоговый вычет, который в дальнейшем оказывает влияние на размер процентной ставки по ипотечному кредиту;
- сумма ипотечного кредитования распределена на весь его срок и, следовательно, размер ежемесячного платежа не так обременителен для граждан [18].

Кроме вышеперечисленных преимуществ, существуют и недостатки ипотечного кредитования. В первую очередь заемщики обращают внимание на так называемую «переплату» – сумму, которая состоит из уплаченных процентов и сумм обязательного ежегодного страхования. Другими словами, это та сумма, которую заемщик за долгие годы выплаты ипотечного кредитования выплатит заимодателю. Данная «переплата» в некоторых случаях может достигать 100% и более от взятого ипотечного кредита. Кроме того, заемщик может нести и другие финансовые расходы в ходе получения ипотечного кредитования, например: оплата услуг независимой оценочной компании, сбор за ведение ссудного счета и др. [20]. Недостаткам можно считать и то, что многие кредитные организации требуют документального подтверждения доходов физических лиц, предоставление поручителей при оформлении ипотечного кредита, наличие у граждан регистрации по месту жительства в данном населенном пункте, наличие гражданства РФ и т.п. Перечисленные нами недостатки ипотеки можно рассматривать и как ограничения для заемщиков.

### **1.3 Нормативно-правовое регулирование ипотечного кредитования в РФ**

Длительное время законодательство России в области ипотечного кредитования отсутствовало. Причинами данного пробела стало многолетнее приостановление столь перспективного направления в экономической деятельности страны. Спустя практически 70 лет возобновилась дальнейшая работа по развитию ипотечного кредитования в РФ. Современное законодательство РФ содержит множество нормативных правовых актов, которые регулируют общественные отношения, возникающие в сфере ипотечного кредитования [14]. Рассмотрим наиболее основные и важные нормативно правовые акты.

В первую очередь это, конечно же, Конституция РФ. В соответствии ч. 1 ст. 8 Конституции РФ в отношении объектов недвижимости государство обеспечивает свободу экономической деятельности [21]. Часть 2 той же статьи Конституции РФ провозглашает равенство собственности как государственной, муниципальной, частной и так других форм собственности [21]. Статья 9 Конституции РФ содержит положение о том, что природные ресурсы находятся под защитой государства и могут быть использованы в процессе жизнедеятельности граждан [21]. Статья 36 Конституции РФ наделяет граждан и общественных объединений правом владения, пользования и распоряжения землями на праве частной собственности, при условии соблюдения ими общественных интересов [21]. Нормами ст. 40 Конституции РФ государство гарантирует право граждан на наличие жилища [21]. В статье 35 Конституции РФ закреплено право граждан на частную собственность. Другими словами, государство наделяет граждан возможностью владения, пользования и распоряжения своим жильем, выступая на рынке с недвижимостью [21]. В иерархии действующего законодательства РФ Конституция занимает наивысшее положение, так как является основой для всего законодательства РФ в целом. В связи с этим не допускается противоречие нормативно-правовых актов РФ нормам Конституции РФ.

Не менее важным нормативно правовым актом, нормы которого применяются к правоотношениям в области ипотечного кредитования, является Гражданский кодекс РФ.

Так § 2 главы 42 ГК РФ посвящен самому кредиту. Нормы главы 42 содержат определение кредитного договора и определяют общие положения о форме договора [11].

Параграф 3 главы 23 ГК РФ посвящен залогу как средству обеспечения исполнения обязательства. Так как возникновение правоотношений в области ипотеки сопровождается заключением кредитного договора, поэтому к ним применяются нормы об обеспечении исполнения обязательств. Например, согласно ч. 1 ст. 334 ГК РФ в силу залога кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества (предмета залога) преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит заложенное имущество (залогодателя) [11].

Нормативная база, регламентирующая куплю-продажу недвижимости, закреплена в § 7 главы 30 ГК РФ [11].

Гражданский кодекс РФ содержит и иные положения, подлежащие применению к правоотношениям в области ипотечного кредитования. Многие статьи ГК РФ имеют отсылочный характер на другой нормативно правовой акт либо предусматривают создание и принятие других законов, которые будут регламентировать определенную процедуру. Например, в 2015 г. в целях регламентации процедуры государственной регистрации прав на недвижимость был принят Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» [30].

Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» является основным законом, регулирующим систему отношений, связанных с ипотечным кредитованием. Данный закон содержит основополагающие положения, которые применяются к правоотношениям в

области ипотечного кредитования, например таких как реализация квартир и жилых домов; развитие вторичного рынка при помощи ипотечного кредитования; возможность использования последующей ипотеки и условия её применения, возможность применения переуступки прав по договору ипотечного кредитования; наличие взаимных прав и обязанностей сторон, которые непосредственно связаны с использованием имущества, заложенного по договору об ипотеке и др. Глава IX Закона уделяет особое внимание обращению взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке [35].

Так, по Федеральному закону «Об ипотеке (залоге недвижимости)» существует два вида ипотеки – «ипотека в силу закона» и «ипотека в силу договора». Согласно пункту 2 ст. 1 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» ипотекой в силу закона признается залог недвижимого имущества, возникающий на основании федерального закона [35]. Возникновение указанного вида залога связано с процедурой государственной регистрации права собственности на недвижимость, если иное не предусмотрено договором об ипотеке.

Правовые обстоятельства, при которых возникает ипотека в силу закона, зафиксированы в Гражданском кодексе РФ и ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». В качестве примеров можно привести следующие случаи: при передаче недвижимого имущества по договору ренты (п. 1 ст. 587 ГК РФ) [11]; при передаче недвижимого имущества по договору пожизненного содержания с иждивением (п. 2 ст. 601 ГК РФ) [11]; при приобретении жилого дома или квартиры за счёт кредита банка (п.1 ст. 77 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)») [35]; при покупке недвижимого имущества в кредит, в том числе с условием рассрочки платежа (п. 5 ст. 488 ГК РФ) [11]; в случае, когда имущество, являющееся предметом ипотеки (как по договору, так и в силу закона), принудительно изымается государством у собственника и последнему предоставляется равноценное имущество (ст. 41 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)») [35]; при приобретении или постройке

жилого помещения полностью либо частично с использованием накоплений для жилищного обеспечения военнослужащих, предоставленных по договору целевого жилищного займа в соответствии с Федеральным законом от 20.08.2004 г. № 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» (п. 4 ст. 41 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)») [35]; при возведении зданий или сооружений на ипотечном земельном участке (п. 1 ст. 65 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)») [35]; ипотека, выданная под строительство жилого дома не прекращается при завершении строительства (ст. 76 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)») [35].

Обязательным элементом ипотеки в силу закона выступает заключение трехстороннего договора, где участвуют кредитная организация, продавец и покупатель.

В результате оформления независимых договоров договоров кредитования и сделки с недвижимостью, возникает ипотека в силу договора. Согласно статье 8 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» «ипотека по договору» – это залог недвижимого имущества, возникающий на основании договора, заключённого между сторонами с соблюдением общих правил Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении договоров, а также положений настоящего Федерального закона [35].

Кроме перечисленных выше нормативных правовых актов, в действующем российском законодательстве имеются и другие нормативные правовые акты, нормы которых регулируют правоотношения в сфере ипотечного кредитования.

Жилищный кодекс РФ. Нормы данного Кодекса являются основами жилищного законодательства, регулируют различные стороны жилищных отношений, распространяют действие на объекты жилищных прав и др. Данные положения применяются и в области ипотечного кредитования. Например, статья 4 ЖК РФ регулирует возникновение, осуществление, изменение, прекращение прав владения, пользования и распоряжения жилым

помещением [16]. Также нормы ЖК РФ определяют требования, предъявляемые к площади жилого помещения, которой должен быть обеспечен один человек; регламентируют последовательность проведения различных процедур с недвижимостью в залоге [16].

Федеральный закон от 11.11.2003 ФЗ №152 «Об ипотечных ценных бумагах». Нормы закона регулируют отношения, связанные с выпуском, эмиссией, выдачей и обращением ипотечных ценных бумаг. Согласно ст. 2 настоящего закона ипотечными ценными бумагами признаются облигации с ипотечным покрытием и ипотечные сертификаты участия [36].

Федеральный закон от 03.07.2019 № 157-ФЗ «О мерах государственной поддержки семей, имеющих детей, в части погашения обязательств по ипотечным жилищным кредитам (займам) и о внесении изменений в статью 13.2 Федерального закона «Об актах гражданского состояния». Положениями данного Федерального закона для семей с детьми предусмотрена возможность досрочного погашения ипотечного кредита при помощи средств компенсации, выделяемой из государственного бюджета. Например, п. 1 ст. 1 Настоящего Федерального закона «устанавливает основания для реализации мер государственной поддержки семей, имеющих детей, в целях создания условий для погашения обязательств по ипотечным жилищным кредитам (займам)» [33]. В частности, Закон устанавливает меры государственной поддержки для многодетных семей, которые могут получить из бюджета не более 450 тыс. руб. на оплату ипотечного кредита. Закон дает возможность многодетным семьям воспользоваться мерами государственной поддержки. Тем самым государство облегчает многодетным семьям бремя ипотеки и помогает им улучшить их жилищные условия.

Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [30]. Нормы данного закона применяются к ипотечному кредитованию в части обязательной регистрации, приобретаемой недвижимости.

Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 218-ФЗ «О кредитных историях» [32]. Граждане, желающие получить какой-либо из видов кредита, должны отвечать некоторым требованиям. Например, платежеспособностью. Чтобы не выдавать кредиты недобросовестным гражданам, создана единая база кредитных историй. Нормы данного закона регламентируют отношения в сфере одобрения и выдачи кредитов, в том числе и ипотечных.

Федеральный закон от 20.08.2004 № 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» [34]. Статья 1 Закона определяет предмет регулирования, которым являются отношения, связанные с формированием накопительных средств, особенностями их инвестирования и использования. Накопленные средства предназначены для жилищного обеспечения военнослужащих, а также для иных целей в случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом [34].

Федеральный закон от 01.03.2020 № 35-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам, связанным с распоряжением средствами материнского (семейного) капитала» [29]. Ещё одной мерой государственной поддержки граждан является материнский капитал при рождении ребенка. Данный закон регламентирует отношения по вопросу реализации средств материнского капитала, применяемых в ипотечном кредитовании.

Проведя анализ нормативных правовых актов законодательства РФ, применяемых к правоотношениям в сфере ипотечного кредитования, можно прийти к следующим выводам. Ипотечное кредитование, как элемент правовой системы в РФ, находится в стадии активного развития. В настоящее время существует большое количество законодательных актов, которые составляют систему российского законодательства, регламентирующих рассматриваемые правоотношения. Однако некоторые нормы вышеперечисленных актов противоречат друг другу. Например, на практике неоднократно возникают судебные споры, предметом которых является



ненадлежащее исполнение должником кредитного договора, в части уплаты сумм по кредиту.

В связи с тем, что жилье является обеспечением кредитного договора, то зачастую возникают сложности в обращении взыскания на единственное пригодное для проживания жилье у должника. Статья 446 Гражданского процессуального кодекса РФ запрещает обращать взыскание на единственное пригодное для постоянного проживания помещение [47]. Однако нормам данной статьи противоречат п. 1 ст. 78, п. 2 ст. 6 и п. 1 ст. 50 Закона об ипотеке. Противоречие заключается в том, что данные нормы разрешают обращение взыскания на жилое помещение и в случае ипотеки по договору и в случае ипотеки по договору. То есть гражданин, имея единственное жилое помещение, может лишиться такового в случае обращения взыскания на данное жилое помещение.

В случае обращения взыскания на заложенное жилое помещение должника, возникает необходимость выселения лиц, которые проживают в данном помещении. В таком случае гражданам должно предоставляться другое жилое помещение, имеющееся в жилищном фонде субъекта РФ. Данная гарантия закреплена в ст. 95 Жилищного кодекса РФ [16]. Однако в действительности, факт предоставления жилья отсутствует. Интересным является тот факт, что требование о предоставлении должнику и членам его семьи временного жилого помещения предъявляется не к банку, а к администрации населенного пункта, где проживает должник. Если мы обратимся к судебной практике, то на деле окажется, что граждане, оказавшиеся в подобной ситуации, выселяются из заложенной квартиры без предоставления какого-либо жилья. Поиском временного жилья граждане занимаются самостоятельно. Объясняется это отсутствием маневренного жилищного фонда в муниципальном образовании либо отсутствием такого жилого помещения, которое будет соответствовать нормам площади и другим.

Что же касается жилого помещения, подлежащего взысканию, то оно подлежит продаже с публичных торгов.

Нормы законодательства РФ, которые регулируют ипотечное кредитование, не совершенны. Необходима систематизация и постоянное усовершенствование действующего законодательства РФ об ипотеке, подлежащее применению к ипотечным правоотношениям. Усовершенствованные нормативные правовые акты должны содержать нормы, предусматривающие возможность предоставления жилого помещения маневренного фонда или другого жилого помещения. Обеспечение гражданина, лишившегося единственного жилья, другим жильем должно осуществляться в рамках мер социальной поддержки граждан со стороны государства. Наличие маневренного жилищного фонда в каждой административно-территориальной единице РФ, в случае обращения взыскания на жилое помещение должника, являющегося предметом ипотеки, будет являться гарантией реализации конституционного права на жилище должника и членов его семьи.

На наш взгляд, целесообразно внести следующие коррективы в законодательные акты РФ:

- пункт 1 ст. 50 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» изложить в следующей редакции: «наложение взыскания на единственное жилое помещение гражданина-должника возможно лишь в том случае, если оно является избыточным, т.е. превышающим установленную законом норму жилого помещения в расчете на одного человека (при этом должны быть учтены интересы и права членов семьи должника)». Только в таком случае недвижимое имущество, которое являлось предметом ипотеки, может подлежать реализации;
- дополнить статью 50 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» пунктом 6 следующего содержания: «в случае обращения взыскания на предмет ипотечного договора в целях обеспечения

возврата кредита за счет реализации жилого помещения и принудительного выселения гражданина-должника предоставлять гражданину-должнику и членам его семьи жилого помещения из маневренного фонда публично-правового образования с соблюдением санитарных норм проживания».

Исходя из всего вышеизложенного можно сделать следующие выводы: ипотечное кредитование в России находится в стадии активного развития. Законодательство по вопросам ипотеки неоднородно. Данное положение законодательной базы приводит к различным трактовкам норм закона и ставит заемщиков и банки в неясное положение. Это особенно касается вопросов раздела имущества или последствий неисполнения обязательств. Внесение данных изменений сделает нормы четкими, без отсылочными и без всякой возможности различного их толкования.

## **Глава 2 Содержание договора об ипотеке**

### **2.1 Предмет и субъекты договора об ипотеке**

Пункт 1 ст. 432 ГК РФ содержит перечень существенных условий гражданско-правового договора [11].

Самым главным и важным условием любого гражданско-правового договора является его предмет. Предмет ипотечного договора отличается от предметов других видов гражданско-правовых договоров, тем, что в большинстве случаев – это жилое помещение (квартира, дом).

Говоря о предмете договора об ипотеке необходимо определить, что является недвижимостью с юридической точки зрения. Пункт 1 ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации содержит понятие недвижимости [11].

В научной литературе существует множество определений понятия «недвижимость». Например, в толковом словаре Ожегова, недвижимость – это недвижимое имущество. Одни ученые считают, что недвижимость – это вещь, которая непосредственно должна быть связана с землей. Другие определяют недвижимость, как товар, обладающий признаками долговечности, материальности и уникальности. Ещё одни ученые представляют недвижимость как вещь, которая не подлежит передвижению с одного места на другое.

Изучив и проанализировав научную литературу, можно сформулировать понятие недвижимости. Итак, недвижимость, в нашем понимании, – это вещь, которая прочно связана с частью земной поверхности, перемещение которых невозможно без причинения им значительного ущерба, подлежащие обязательной государственной регистрации.

Предмет рассматриваемого договора в каждом конкретном договоре должен обладать индивидуальными признаками, играющими очень важную

роль при заключении договора. Статья 9 ФЗ «Об ипотеке» указывает на сведения, которые в обязательном порядке должны содержаться в договоре об ипотеке [35]. Пункт 2 вышеуказанной статьи посвящен информации, относящейся к предмету ипотечного договора, то есть наименованию предмета, его местонахождению, а также тем индивидуальным характеристикам предмета договора, которые выделяют его из числа аналогичных.

Кроме того, обязательным условием, которым должен обладать предмет ипотечного договора является право залогодателя на предмет договора, зарегистрированное государственным органом власти, уполномоченном на совершение таких действий.

В разъяснениях Верховного суда РФ, говорится о том, что условие о предмете договора об ипотеке, считается согласованным сторонами только в том случае, если признаки предмета договора полностью соответствуют сведениям, которые содержатся в Едином государственном реестре недвижимости по данному предмету [26].

В рамках правового регулирования сформирован перечень имущества, допустимого в качестве предмета ипотеки, который законодательно закреплен в пункте 1 ст. 5 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Данный пункт определяет порядок обязательной государственной регистрации заложенного имущества, являющегося предметом ипотеки, путем внесения данных в Единый государственный реестр недвижимости [35].

Важно отметить, что статья 62.1 Закона об ипотеке предусматривает возможность оформления права на предмет ипотеки без процедуры государственной регистрации [35]. Действие данного положения распространяется на территории, которые принадлежат муниципальным либо государственным органам.

В рамках ипотечных правоотношений предметом залога могут выступать не только жилые помещения и строящиеся для жилья объекты, и предприятия или здания коммерческого назначения.

Также закон предусматривает возможность оформления ипотечного кредита на приобретение воздушных и морских судов, а также парковочных мест (пп. 5,6 ст. Закона об ипотеке) [35].

В качестве предмета ипотеки могут выступать и предприятия, здания, строения или иные сооружения вместе с земельным участком, на котором они расположены. Данное правило закреплено в нормах статьи 69 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» [35].

Согласно положениям пункта 2 статьи 336 Гражданского кодекса РФ допускается в качестве предмета договора об ипотеке залог вещи, планируемой к приобретению в будущем [11]. Другими словами, залог недвижимости в рамках ипотеки охватывает как готовые жилые помещения, так и объекты в процессе строительства.

В силу ипотечного договора залогодателю принадлежит право аренды на предмет договора. Поэтому указание срока аренды является обязательным условием рассматриваемого договора. Проанализировав положения Закона об ипотеке, касающиеся предмета договора, мы пришли к выводу, что договор аренды недвижимости и договор об ипотеке относительно друг друга имеют отличительные черты. Различие состоит в том, что предмет договора об ипотеке подлежит обязательной государственной регистрации, а предмет договора аренды недвижимости не требует государственной регистрации.

На основании вышеизложенного сложилось мнение о том, что предметом ипотечного договора является и недвижимость, и право аренды. Предметом рассматриваемого договора не может быть имущество, изъятое из оборота или ограниченное в обороте [51].

В связи с тем, что недвижимость имеет сравнительно большую ценность законодательно установлены специальные требования к предмету договора об ипотеке. Из норм статьи 554 Гражданского кодекса РФ следует, что в ипотечном договоре обязательно должны быть указаны сведения, которые четко определяют какое именно недвижимое имущество передается

покупателю по договору об ипотеке. Если предметом договора выступает какое-либо здание, сооружение или помещение, то договор должен содержать адрес местонахождения недвижимости, назначение помещения, год постройки недвижимости, сведения об общей и жилой площадях, этажность помещения и другие характеристики [11].

В случае отсутствия в ипотечном договоре установленной законом информации о предмете, то условия считаются несогласованными, а договор – не заключенным. При продаже земельного участка в качестве приложения к договору об ипотеке обязательно должен быть приложен план. Чтобы стать предметом ипотечного договора объект недвижимого имущества должно быть зарегистрирован в ЕГРН как самостоятельный объект.

Договор ипотеки не может быть прекращен в случае внесения каких-либо изменений в его предмет. У некоторых кредитных организаций сложилось мнение, что в предмет ипотечного договора не допускается внесение каких-либо изменений, а именно изменения тех признаков, которые содержатся в ЕГРН [42].

Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 23 от 27 июня 2023 г. дает разъяснения по данному вопросу. Так, реконструкция, переработка или иное изменение предмета ипотечного договора, сохраняют предмет залога, а следовательно, и сохраняется исполнение обязательства относительно данного предмета. Кроме того, пунктом 23 данного Постановления установлено, что фактическое внесение изменений в предмет залога не требует внесения каких-либо изменений в условия договора либо заключения дополнительного соглашения к данному договору [43].

Обратившись к судебной практике, приведем пример подобного спора, рассмотренного Верховным Судом РФ.

В данном деле банковская организация требовала прекратить действие ипотеки на дом и земельный участок, на котором он расположен. Истец утверждал, что на момент заключения договора ипотеки имелась

незавершенная постройка с одними параметрами. Однако, после завершения строительства, параметры недвижимого объекта отличались от тех, которые были внесены в ЕГРН. Суды первой и апелляционной инстанций поддержали требования истца и вынесли решение об удовлетворении требований в пользу истца.

В своих выводах Верховный Суд РФ приходит к заключению о том, что договор об ипотеке и договор купли-продажи заключены в отношении одного и того же объекта недвижимости. Несовпадение реальных параметров предмета залога со сведениями в ЕГРП не рассматриваются как основания для прекращения ипотеки. Данное решение Верховный Суд РФ обосновал тем, что произведенные изменения предмета ипотеки не привели к его физической гибели [37].

Разнообразие субъектов рассматриваемого договора классифицируется по двум категориям:

- непосредственные участники – продавец недвижимости, залогодатель, залогодержатель;
- косвенные участники – риэлторские компании, независимые оценочные агентства, страховые компании, органы государственной власти.

Каждый участник из вышеперечисленных категорий выполняет определенную роль в правоотношениях, возникающих в ипотечном кредитовании. Каждый из субъектов преследуют свои собственные цели [3].

Субъектами ипотечного договора могут быть как физические и юридические лица, так и само государство, субъекты РФ, в том числе и муниципальные образования. Физические лица должны иметь полную дееспособность. Юридические же лица должны обладать правоспособностью, возникающей, как правило, с момента государственной регистрации его в качестве юридического лица. Законодательством РФ не установлены какие-либо специальные ограничения, которые предъявляются к правоспособности и дееспособности субъектов ипотечного кредитования.



Рассмотрим непосредственных участников ипотеки – залогодателя (заемщика) и залогодержателя (кредитную организацию).

Нужно отметить, что лица, выступающие в качестве залогодателя по договору ипотеки, должны быть дееспособными. Полная дееспособность дает гражданам возможность быть залогодателем любого имущества, который находится в гражданском обороте [48].

Как нами говорилось ранее, физические и юридические лица могут выступать в ипотечном договоре в качестве залогодателя (заемщика), заключив договор ипотечного кредитования на покупку жилого помещения. Как следует из п. 1 ст. 335 Гражданского кодекса РФ залогодателем по обязательству, обеспеченному ипотекой, может быть и сам должник [11].

В данной норме просматривается императивный характер. Законодатель не рассматривает залогодателя в качестве оперативного управляющего закладываемого имущества, а лишь наделяет его полномочиями по передаче права аренды имущества, лишь с согласия собственника. Казенные предприятия и учреждения не могут быть залогодателем в ипотечных правоотношениях. На них, как на залогодателя, распространяется действие п. 2 ст. 295 Гражданского кодекса РФ [11].

Ключевая цель заемщика в рамках ипотечного кредитования – найти и купить недвижимость оптимального качества по разумной цене, отвечающей его представлениям об идеальном жилье.

Залогодержателем, согласно ст. 334 Гражданского кодекса РФ, является кредитор и никакие другие лица [11].

Правовое регулирование для залогодержателя, в статусе юридического лица, осуществляется согласно п. 3 ст. 49 Гражданского кодекса РФ. Рассматриваемый субъект ипотечного договора в обязательном порядке должен обладать правоспособностью [11]. По общему правилу, юридические лица приобретают правоспособность с момента его создания и утрачивают её после внесения записи в единый государственный реестр юридических лиц об исключении.

Залогодержателем может быть только кредитор. Данное правило отражено в нормах статьи 334 Гражданского кодекса Российской Федерации [11]. Именно залогодержатель наделен правом держания залога, отсюда и название «держит залог». Правила об уступке требования также могут быть применимы к договору о залоге, соблюдая нормы действующего законодательства [48].

В ипотечном договоре в качестве кредитора и залогодержателя по основному обязательству выступает одно и то же лицо. Данное правило предусматривает конструкция залога, являющегося способом исполнения обеспечения обязательства [50].

Залогодержатель в лице банка или какой-либо кредитной организации преследует цель максимально увеличить свою прибыль путем вложения средств в закладные или ценные бумаги. В частности, в ипотечном кредитовании цель банка – максимизация доходов с помощью обеспечения возврата выданной ссуды. Все кредитные организации имеют полномочия в рамках реализации различных ипотечных программ, таких как «Материнский капитал».

В настоящее время все банки с целью минимизации кредитного риска используют различные методы анализа кредитоспособности заемщика. Поэтому служба безопасности кредитной организации с особой внимательностью проверяет заемщика на предмет платежеспособности и кредитоспособности [25].

Продавец недвижимости также относится к непосредственным участникам ипотечного кредитования. В качестве продавца могут выступать физические и юридические лица, которые продают недвижимость, находящуюся в их собственности либо по поручению других лиц, которым принадлежит недвижимость.

Сравнения цели субъектов ипотечного кредитования можно прийти к выводу о том, что все они преследуют одну и ту же цель – приобретение выгоды для себя. [19].

## 2.2 Права и обязанности сторон

В любом гражданско-правовом договоре, обязательными пунктами являются права и обязанности сторон. В соответствии со ст. 8 Закона об ипотеке, рассматриваемый договор заключается по общим правилам заключения договоров, установленным нормами Гражданского кодекса РФ [35]. В частности, к договору об ипотеке применяются нормы §3 «Залог» Главы 23 Гражданского кодекса РФ, нормы главы 9 ГК РФ, регулирующие общие положения о договорах и нормы глав с 21 по 26 того же Гражданского кодекса РФ, которыми регулируются обязательства [11].

Пункт 1 ст. 209 Гражданского кодекса РФ наделяет граждан правом владения, пользования и распоряжения имуществом на праве собственности. В ипотечном кредитовании данные права представлены в усеченном виде. Так п. 1 ст. 29 Закона об ипотеке наделяет залогодателя по договору об ипотеке правом владения имуществом, т.е. обладания и пользования, извлечения из данного имущества пользы, выгоды, для которых оно предназначено [35].

В отношении предмета ипотечного договора п. 3 ст. 37 Закона об ипотеке законодатель наделяет залогодателя правом его завещания несмотря на то, что оно обременено залогом [35]. Другими словами, законодатель наделяет залогодателя правом отчуждения заложенного имущества. Данное право залогодатель может реализовать путём обмена, продажи, дарения. Кроме вышеобозначенных правомочий, залогодатель так же наделен правом внесения данного имущества в хозяйственное товарищество в качестве вклада или паевого взноса в производственный кооператив либо передать другому лицу в аренду или временное пользование. Реализация данных полномочий залогодателем допускается только после получения одобрения залогодержателя [5]. Право залогодателя в виде распоряжения предметом ипотеки имеет значительные ограничения.

Кроме того, пунктом 1 ст. 40 законодатель наделяет залогодателя и иными правами, предусмотренными Гражданским кодексом РФ и ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости), которые могут быть включены в содержание ипотечного договора [35]. Все права, которыми наделен залогодатель реализовываются в течение действия всего срока ипотечного обязательства с целью пользования данным имуществом по назначению [51].

К иным правам залогодателя можно отнести право истребования у залогодержателя справки о состоянии задолженности по основному долгу и по начисленным процентам, а залогодержатель в свою очередь обязать выдавать запрашиваемые сведения.

Обязанности, возложенные на залогодателя предназначены для того, чтобы, в первую очередь сохранять предмет залога на протяжении всего времени существования залога и обеспечить удовлетворение требований залогодержателя, а во вторую очередь, стимулировать к надлежащему исполнению обязательства, обеспеченного залогом [19].

Нормами статьи 30 Закона об ипотеке предусмотрены не менее важные обязанности залогодателя, такие как содержание, ремонт и поддержание, находящегося в залоге имущества, в исправном состоянии. Несение расходов на содержание заложенного имущества также входит в обязанности залогодателя.

Так же, как и права, обязанности, имеющиеся у залогодателя, действуют до момента прекращения ипотеки [35].

Частью 2 той же статьи Закона предусмотрена обязанность залогодателя (в случае необходимости) производить текущий либо капитальный ремонт имущества, являющегося залогом по ипотечному договору.

Статья 31 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» относит к обязанностям залогодателя по договору об ипотеке страхование заложенного имущества, тогда как залогодержатель наделен правом страхования [35]. Данная мера применяется не только на случай риска утраты и

предотвращения повреждений предмета залога, но и обеспечения интересов кредитора.

Кроме того, в нормах статьи 12 Закона об ипотеке закреплена обязанность залогодателя предупреждать залогодержателя о наличии прав у третьих лиц на предмет ипотеки (прав залога, пожизненного пользования, аренды, сервитутах и других прав) [35]. Данную обязанность залогодатель должен исполнить до момента государственной регистрации ипотечного договора. За неисполнение вышеобозначенной обязанности залогодержатель вправе потребовать от залогодателя досрочное исполнение ипотечного обязательства.

Основной и самой главной обязанностью залогодателя по договору ипотеки является погашение своего долга путем внесения ежемесячных платежей в соответствии с графиком погашения кредита, выданным кредитором. Данная обязанность, возложенная на залогодателя, регламентируется нормами статьи 17 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» [35]. Пока залогодатель исправно вносит ежемесячные платежи по кредиту, его обязательства перед кредитором выполняются. Таким образом, погашение кредита – это не просто одна из многих обязанностей, а ключевая обязанность залогодателя, исполнение которой является целью заключения ипотечного договора и предотвращает переход имущества в собственность кредитора.

В судебной практике имеется большое количество рассмотренных споров о нарушении залогодателем своих обязанностей по погашению ипотечного долга как в основной части, так и в части процентов по кредиту.

Так в Бурейский районный суд Амурской области обратился ПАО «Совкомбанк». В исковом заявлении истец ссылался на то, что залогодатель нарушил нормы статьи 17 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», не исполняя обязанности по погашению кредита надлежащим образом, тем самым допустив просрочки в уплате основного долга и процентов. В своем

исковом заявлении истец требует расторгнуть кредитный договор и взыскать с заемщика образовавшуюся задолженность по кредитному договору.

Изучив материалы дела, ссылаясь на нормы статей 309, 310, статьи 450 Гражданского кодекса РФ, пункт 1 статьи 810 ГК РФ, пункт 2 статьи 811 ГК РФ, статьями 15 ГК РФ, статьями 393 ГК РФ, 395 ГК РФ, пункт 1 статьи 348 ГК РФ, статью 50 Закона об ипотеке, часть 2 статьи 78 Закона об ипотеке, пункт 4 части 2 статьи 54 Закона об ипотеке, а также на договор ипотеки (залога), суд принял решением № 2-254/2020 от 27 ноября 2020 г. по делу № 2-254/2020 об удовлетворении всех заявленных требований истца полностью [37].

Права и обязанности залогодержателя выступают средством, обеспечения выполнения обязательств по залогу. Совокупность прав, которыми наделяется залогодержатель по ипотечному договору, направлены на удовлетворение его же интересов. Достижение цели, которую преследует кредитная организация по ипотечному договору достигается только в случае надлежащего исполнения должником возложенных на него залоговых обязательств. В том случае, когда должник не исполняет обязательство либо исполняет его ненадлежащим образом, кредитор может вернуть сумму долга, обратив взыскание на предмет залога путем его реализации. Законодатель возлагает на залогодержателя обязательства, от исполнения которых зависит дальнейшее поведение обеих сторон договора, а также исключаящие любую возможность нарушения условий ипотечного договора [28].

Как нами ранее обозначалось, статья 343 Гражданского кодекса РФ предусматривает еще одно право залогодержателя в виде страхования предмета ипотечного договора от рисков его утраты либо повреждения [35]. Также залогодержатель имеет право застраховать финансовый риск несения убытков, которые могут наступить в случае недостаточности денежных средств от реализации заложенного имущества и невозможности возврата выданных денежных средств в полном объеме [19].

Права залогодержателя по договору ипотечного кредитования имеют некоторые отличительные черты от прав залогодателя.

Согласно пункту 2 ст. 343 Гражданского кодекса РФ залогодержатель вправе проверять, в каком состоянии и в каких условиях залогодатель содержит заложенное имущество. Данное право залогодержатель вправе реализовать как фактически, то есть путем посещения места нахождения предмета залога, так и по документам, путем истребования у залогодателя интересующих документов [11].

В нормах ст.ст. 345 и 351 ГК РФ перечислены случаи, когда залогодержатель вправе потребовать от заемщика исполнения обязательства по ипотечному договору досрочно [11].

Немаловажным правом законодатель наделяет залогодержателя, касающимся возможности обращения взыскания на предмет ипотечного договора. Реализовать данное право залогодержатель вправе, если залогодателем нарушены следующие нормы действующего российского законодательства в области залогового обязательства. Например, если залогодатель нарушил:

- правила последующего залога, предусмотренные ст. 342 Гражданского кодекса РФ;
- нормы пп.1, 2 ст.343 Гражданского кодекса РФ, предписывающие выполнение обязанностей в части обязательного страхования предмета ипотечного договора от возможных рисков утраты и повреждения, а также совершил действия, которые повлекли за собой утрату предмета договора об ипотеке либо своими действиями (бездействием) уменьшил его стоимости;
- правила распоряжения заложенным имуществом, предусмотренные п.2 ст.346 Гражданского кодекса РФ.

Право взыскания в отношении предмета залога является ещё одним вариантом удовлетворения залогодержателем своих требований путем реализации заложенного имущества, а также достижения целей, которые он

преследует, выдавая кредиты гражданам на приобретение жилья. Кредитор вправе реализовать данное право в том случае, если залогодатель не произвел выплату суммы долга как полностью, так и в части либо произвел выплату, но с нарушением установленного договором об ипотеке срока. Обращение взыскания на предмет залога может осуществляться залогодержателем при условии повторяющегося несоблюдения срока уплаты залогодателем обязательств по договору об ипотеке. На законодательном уровне не установлен конкретный срок, который считается сроком нарушения уплаты долга, способного привести к обращению взыскания на предмет договора об ипотеке [19].

Кроме того, статьями 12, 35, 39, 41, 46 и 72 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» регламентировано право залогодержателя потребовать от заемщика досрочного исполнения обязательства [35]. Другими словами, в случае получения отказа со стороны залогодателя о выполнении требований кредитора по досрочному исполнению обязательства, кредитор вправе обратиться взыскание на заложенное имущество несмотря на то, что должником выполняется обязательство надлежащим образом.

Характерной чертой прав и обязанностей сторон ипотечного договора является наличие закладной. В статье 13 Закона об ипотеке содержится правило о закладной по обеспеченному ипотекой обязательству [35]. Изучив нормы данной статьи, можно сказать, что закладная представляет собой именную ценную бумагу, которая выступает в качестве гарантии для залогодержателя на получение денежных средств по ипотечному обязательству. В случае оформления закладной все права и обязательства по залогу считаются подтверждёнными, делая излишними дополнительные доказательства.

Однако пунктом 5 статьи 13 Закона об ипотеке законодатель предусмотрел случаи, когда не допускаются составление и выдача закладной по ипотечному договору [36]. Например, когда предприятие рассматривается как единый имущественный комплекс, но точная сумма задолженности на



момент оформления ипотечного договора не может быть определена. При наличии закладной в ипотечных правоотношениях, то в ипотечном договоре в обязательном порядке должен содержаться соответствующий пункт [19]. Тогда к ипотечным правоотношениям должны применяться и нормы Федерального закона от 11 ноября 2003 г. № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» [36].

Законодательство РФ наделяет залогодержателя не только перечисленными правами по ипотечному договору, но и другими полномочиями, предусмотренными нормативными правовыми актами РФ, применяемыми к ипотечному кредитованию.

Согласно ч. 2 ст. 17 Закона об ипотеке после исполнения обязательств залогодателем в полном объеме кредитная организация обязана передать закладную залогодателю. В том случае, если обязательство по договору об ипотеке выполнено залогодателем частично, залогодержатель обязан удостоверить в той части, в которой оно исполнено и достаточным для залогодателя способом [35].

Подводя итог относительно прав и обязанностей сторон договора об ипотеке можно выделить следующее. По ипотечному договору за залогодателем закрепляется право владения и право пользования заложенным имуществом. Право распоряжения данным имуществом может быть реализовано только с согласия залогодержателя. Многие мыслители считают, что в ипотечных правоотношениях, даже несмотря на наличие различных прав собственности, правомочия собственника в отношении предмета ипотечного договора всегда остаются неполными. Данный факт они объясняют тем, «что поскольку всегда могут быть измышлены и обоснованы права и возможности, в перечень не вошедшие, а реализация собственником своей власти над вещью с тех же позиций всегда может быть квалифицирована как выходящая за рамки перечня и потому не правомерна» [23].

### **2.3 Ответственность сторон в случае нарушения или неисполнения условий договора об ипотеке**

Практически при любых нарушениях условий гражданско-правового договора, у нарушившей данные условия стороны, наступает гражданско-правовая ответственность. Гражданско-правовая ответственность сторон наступает, в том случае, если они ненадлежащим образом исполняют свои обязательства либо вовсе не исполняют их [8].

Изучив права и обязанности сторон ипотечного договора, необходимо рассмотреть вопрос их ответственности, которая наступает при несоблюдении условий ипотечного договора либо нарушении требований норм действующего российского законодательства, применяемого в области ипотечного кредитования.

Активное развитие российской системы ипотечного кредитования вызвало возникновение споров между участниками ипотечных правоотношений.

В случае нарушения условий залогового обязательства залогодателем, залогодержатель не может присвоить себе права на предмет договора об ипотеке. Для этого залогодержатель должен обратиться к процедуре взыскания в судебном порядке либо во внесудебном [19].

Неисполнением ипотечного обязательства признается ненадлежащее совершение заемщиком действий либо отсутствии действий заемщика, которые непосредственно указаны в договоре об ипотеке. Такое поведения залогодателя влечет за собой отсутствие желаемого результата у залогодержателя по ипотечному договору. Условиями любого ипотечного договора являются именно действия заемщика в части выплаты ежемесячных платежей. Нарушение сроков уплаты долга, которые установлены ипотечным договором, расценивается как неисполнение условий ипотечного договора. Данное бездействие залогодателя влечет за собой привлечение его к ответственности. Наиболее частыми случаями, встречающимися в судебной

практике, являются именно нарушения сроков уплаты ежемесячных платежей по ипотечному договору. Но в последнее время нередкими стали случаи, когда заемщик прекращает производить выплаты после погашения основной части долга по ипотечному обязательству [8].

Кроме того, нарушение условий ипотечного договора, выраженное в ненадлежащем исполнении обязанностей, влечет за собой ответственность должника. Подобные действия (или бездействие) должника могут послужить основанием для обращения взыскания на заложенное имущество.

Обязательства, предусмотренные договором об ипотеке, считаются исполненными надлежащим образом при их частичном исполнении должником. При подобном поведении должника кредитор не достигает основной цели по договору об ипотеке [9, с. 164-167].

На основании вышеизложенного сделаем вывод о том, отличием неисполнения обязательства по ипотечному договору от ненадлежащего исполнения является лишь объем предъявляемых банком-кредитором требований к должнику.

Нарушение условий договора об ипотеке со стороны залогодателя, выразившееся в неисполнении либо ненадлежащем исполнении обязательства, не освобождает должника от ответственности. Правило обращения взыскания на заложенное имущество и реализации данного имущества закреплено в Законе об ипотеке пунктом 1 ст. 50 [35].

В статье 393 Гражданского кодекса РФ закреплена обязанность должника по возмещению причиненных кредитором убытков [11].

Так, в Ярославский районный суд Ярославской области обратился ПАО Сбербанк в лице филиала – Ярославское отделение № 0017 с иском к гражданину П. В исковом заявлении истец требует расторгнуть кредитный договор, взыскать с ответчика задолженность по кредитному договору и обратиться взыскание на заложенное имущество.

В качестве аргументов истец привел доводы о ненадлежащем исполнении ответчиком обязательства по своевременному погашению

кредита и процентов. В связи с этим за определенный промежуток времени образовалась просроченная задолженность.

Представленные расчеты задолженности подтверждали неоднократное нарушение ответчиком сроков погашения основного долга и процентов за пользование кредитом.

Кроме того, банк-кредитор неоднократно направлял ответчику письма с требованием о досрочном возврате всей суммы кредита, а также о расторжении кредитного договора.

Ярославский районный суд, руководствуясь нормами п. 2 ст. 450 ГК РФ, ст. 348 Гражданского кодекса РФ, ст. 50 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», ст. 3 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», ч. 5 ст. 54.1 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», ст. 350 ГК РФ, п. 4 ч. 2 ст. 54 ФЗ «Об ипотеке», п. 1 ст. 98 ГПК РФ, условиями ипотечного договора, вынес решение № 2-1617/2022 2-1617/2022~М-1233/2022 М-1233/2022 по делу № 2-1617/2022, по которому требования истца к ответчику были удовлетворены частично, а именно в части расторжения кредитного договора, взыскания в пользу ПАО Сбербанк задолженности по кредитному договору, судебных расходов по оплате государственной пошлины и обращения взыскания на предмет залога [37].

Приведенный пример доказывает нам тот факт, что преимущественное право взыскания по ипотечному договору имеет залогодержатель.

Однако нарушение обязательства должником должно быть признано значительным, а требования залогодержателя соразмерными стоимости залога. Законодатель допускает решение вопроса об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке.

Основания отказа рассмотрения дел по ипотечному спору предусмотрены п. 1 ст. 54.1 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» [35]. Речь идет о случаях, когда должник просрочил исполнение обязательства не более чем на три месяца, а сумма неисполненного обязательства не превышает 5% от стоимости заложенного имущества. При условии

устранения вышеуказанных обстоятельств прекращение действия ипотечного договора не наступит, а взыскание станет возможным в порядке судебного либо внесудебного производства.

Закон об ипотеке нормами ст. 55 предоставляет сторонам ипотечных правоотношений возможность разрешения возникшего спора во внесудебном порядке. К таким случаям также относится и наличие закладной в договоре об ипотеке [35].

Также пунктом 4 ст. 349 ГК РФ законодатель наделяет стороны ипотечного договора правом включения в договор об ипотеке условий о внесудебном порядке обращения взыскания [11].

В таком случае ипотечный договор обязательно должен включать условие, согласно которому при возникновении необходимости взыскания на заложенное имущество процедура будет осуществляться без обращения в суд. В таком случае договор об ипотеке удостоверяется нотариально. Условием внесудебного способа удовлетворения требований кредитора является наличие исполнительной надписи нотариуса [51].

Однако необходимо отметить, что исполнительная надпись нотариуса имеет некоторые ограничения по области применения. Поэтому не всегда можно разрешить спор во внесудебном порядке. Кроме того, исполнительная надпись нотариуса имеет некоторые ограничения относительно срока своего действия. Статьей 91 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате установлен срок, на который может совершаться исполнительная надпись. Он составляет не более двух лет со дня, когда обязательство должно было быть исполнено.

Изучив действующее российское законодательство по вопросу внесудебного порядка удовлетворения требований кредитора, мы пришли к выводу о том, что решить данный вопрос во внесудебном порядке и удовлетворить требования кредитора к заемщику займет значительно меньше времени, чем в судебном порядке. Отметим, что согласно ст. 196 Гражданского кодекса РФ судебный срок составляет три года [11].

Основываясь на всё вышеизложенное, сделаем вывод о том, что действующее российское законодательство имеет недочеты в процедуре внесудебного порядка обращения взыскания на заложенное имущество. Таким образом, мы считаем, что в целях целесообразно внести следующие изменения в пп.2 ст. 91 Основ о нотариате, изложив данный подпункт следующим образом: «2) со дня, когда обязательство должно было быть исполнено прошло не более трех лет».

В таком случае внесудебный порядок защиты нарушенных прав залогодержателя, будет проще, чем судебный, тем самым позволит сократить сроки реализации заложенного имущества.

Однако, залогодержатель не всегда может реализовать свое право защиты во внесудебном порядке.

В пункте 3 статьи 349 ГК РФ законодателем перечислены случаи обращения взыскания на заложенное имущество исключительно в судебном порядке:

- в случае, когда имущество, находящееся в залоговом обязательстве, принадлежащее гражданину на правах собственности является единственным пригодным местом для проживания его самого и его семьи;
- в случае объявления залогодателя безвестно отсутствующим;
- в случае, если предмет заложенного имущества является предшествующим или последующим предметом залога, на который обращено взыскание с иным порядком обращения либо иным способом взыскания;
- если заложенное имущество является предметом залога по обеспечению исполнения разных обязательств перед несколькими залогодержателями [11].

Нормами статьи 52 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» определена подсудность дел об обращении взыскания на предмет залога по ипотечному договору [35]. Определение судебной инстанции для

рассмотрения подобных дел напрямую связано с тем, какие стороны участвуют в споре. Так, если спор возник между юридическим лицом и индивидуальным предпринимателем, то дело будет рассматриваться арбитражным судом. Если же в споре одной из сторон является физическое лицо, то такое дело будет рассматривать суд общей юрисдикции (ст. 22 Гражданского процессуального кодекса РФ) [11].

Однако существует альтернативный метод решения споров, вытекающих из ипотечных правоотношений. Для того, чтобы возникший спор рассматривался третейским судом, в договор ипотеки необходимо включить пункт, содержащий условие о том, что в случае возникновения споров, рассмотрение подлежит третейским судам. Если в ипотечном договоре нет подобной оговорки, то стороны могут заключить дополнительное соглашение к договору о внесении условия о рассмотрении споров третейским судом. В таком случае спор уже не будет подлежать рассмотрению ни в судах общей юрисдикции, ни в арбитражных судах [13].

Проанализировав судебную практику нами установлено, что при рассмотрении ипотечных споров третейскими судами, случаются неоднозначные ситуации. Так, Октябрьским районным судом г. Тулы рассматривался иск гражданки К. к ООО «ИнвестПлюс», в котором истец требует отмены решения третейского суда о взыскании сумм по кредитному договору и обращении взыскания на предмет залога. Третейский суд вынес решение об удовлетворении требований ответчика. Вынесенное третейским судом истец счел недействительным и обратился в районный суд о его обжаловании. Поэтому районный суд принял решение оставить решение третейского суда в силе и отказать в удовлетворении требований истца [46].

Приведенный пример доказывает то, что рассмотрение ипотечных споров третейскими судами значительно упростит их разрешение, а также сократит время их рассмотрения. Однако в России деятельность третейских судов развито недостаточно.

Далее необходимо рассмотреть такой немаловажный вопрос, как ответственность за нарушение требований обеспечения конфиденциальности и безопасности персональных данных. При оформлении ипотечного договора заемщик предоставляет кредитной организации свои персональные данные в полном объеме [49]. Пункт 3 ст. 47, п. 7. ст. 48 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» возлагает на лицо, которому были уступлены права (требования), обязанность по хранению банковской тайны и персональных данных заемщика и (или) залогодателя - физического лица, ставших известными ему в связи с уступкой прав (требований). Кроме того, кредитная организация должна, на протяжении всего действия договора, обеспечивать конфиденциальность и безопасность персональных данных заемщика и (или) залогодателя. В случае нарушения обязательства по неразглашению персональных данных залогодателя, должностные лица кредитной организации, допустившие разглашение таковых, будут привлечены к ответственности [35]. А также п. 7. ст. 48 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» лица, которым были переданы персональные данные заемщика и (или) залогодателя - физического лица, обязаны хранить ставшие им известными персональные данные указанных лиц, обеспечивать конфиденциальность и безопасность персональных данных указанных лиц и нести ответственность за их разглашение [35].

Однако, в судебной практике не существует ни одного решения суда по иску залогодателя к залогодержателю о нарушении норм ФЗ от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» и привлечении к ответственности залогодержателя за разглашение таковых, ставших известными ему в силу заключения ипотечного договора.

Изучив и проанализировав разнообразие судебной практики о рассмотрении споров, возникающих в ипотечных правоотношениях, мы пришли к выводу, что в большинстве случаев залогодержатель обращается в суд за защитой своих нарушенных прав.



В качестве примера привлечения банковской организации к ответственности приведём следующее. Истец, являясь залогодателем по ипотечному договору, обратился в суд с иском к ОАО «Сбербанк России» о защите нарушенных прав по п. 1 ст. 16 Закона РФ «О защите прав потребителей». В обоснование своих доводов истец ссылается на неправомерность действий ответчика в части взимания комиссии в сумме 24 500 руб. за открытие банковского счета при выдаче ипотечного кредита в сумме 980 000 руб. Основываясь на п. 1 ст. 819 ГК РФ, п. 1 ст. 16 Закона «О защите прав потребителей», ст.ст. 167, 168 ГК РФ, п. 1 ст. 395 ГК РФ, Положения «О правилах ведения бухгалтерского учета в кредитных организациях, расположенных на территории РФ (утвержденного Банком России 26.03.2007 г. № 302-П), суд рассмотрел гражданское дело № 33-999 по существу и вынес мотивированное решение, в котором определил требования истца удовлетворить и признать недействительными условия п. 3.1. ипотечного договора, взыскать с ОАО «Сбербанк России» в пользу истца единовременный платеж в сумме 24 500 руб., компенсацию морального вреда в размере 1000 руб. и штраф за несоблюдение законодательства РФ в сумме 13 042 руб., а всего 39 127 руб. [37].

Рассмотрев вопросы прав и обязанностей сторон ипотечного договора, мы пришли к выводу о том, что ненадлежащее исполнение обязательств или неисполнении их вовсе сторонами ипотечного договора порождает гражданско-правовую ответственность сторон. При этом залогодержатель практически во всех случаях остается при своих средствах, а должник может быть лишен единственного места проживания.

На наш взгляд данная мера противоречит ст. 40 Конституции РФ, тем самым нарушая конституционные права граждан на жилище.

## **Глава 3 Отдельные особенности ипотечного кредитования как способа реализации права граждан на жилище**

### **3.1 Участие государства в реализации права граждан на жилище**

Одной из важнейших проблем в России является жилищная проблема. Несоответствие доходов населения к стоимости жилья является главной причиной возникновения данной проблемы. В современном мире самым распространенным и эффективным методом решения жилищной проблемы является ипотека. Политика нашего государства в сфере ипотечного кредитования опирается на модели той же сферы зарубежных стран. Это обусловлено тем, что применение проверенных методов для решения каких-либо проблем даёт эффективный и желаемый результат. Однако опираясь на зарубежный опыт необходимо проводить тщательный анализ и адаптированность внедряемых моделей управления к существующим условиям жизни в России [42].

На наш взгляд, реализация права на жилище является самым главным из всех существующих прав и свобод, которыми наделены граждане нашей страны. Также Конституция РФ гласит, что с самого рождения гражданин обладает правом на жилище (ст. 17 Конституции РФ) [21], и никто не может ограничить данное право (ст. 56 Конституции РФ) [21]. Гарантом права на жилище выступает государство и поэтому оно признается самым стабильным правом. Однако Конституция Российской Федерации не устанавливает обязанность государства по обеспечению жильем всех граждан РФ [17].

Статья 18 Конституции РФ, пункт 4 ст. 3 Жилищного кодекса РФ указывают на необходимость беспрепятственной реализации прав граждан, которые вытекают из отношений, регламентированных жилищным законодательством [21, 16].

Основные положения о реализации конституционного права граждан на жилище, а также по защите данного имущества, закреплены в

Конституции РФ и Жилищным кодексе РФ. В качестве примера приведем следующие нормы:

- статья 34 Конституции РФ и пункт 1 ст. 30 ЖК РФ наделяют граждан РФ жилищными правами, в том числе и распоряжение ими;
- статья 35 Конституции РФ и пункт 2 ст. 30 ЖК РФ наделяет граждан РФ правом владения и (или) пользования жилым помещением, которое может выражаться в предоставлении данного жилого помещения другому гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования либо на другом законном основании. Кроме того, закон наделяет граждан предоставления жилого помещения организациям путем заключения договора аренды либо на другом законном основании, не противоречащем требованиям гражданского и жилищного законодательства.

Основываясь на вышесказанное согласимся с выводами С.Д. Полуянова, который писал, что: «конституционное право на жилище представляет собой целую систему правовых гарантий, которые позволяют каждому гражданину РФ быть обеспеченным постоянным жильем; реализовывать возможность использования имеющегося жилья; быть уверенным в неприкосновенности жилища; реализовать возможность свободного выбора места проживания; дает возможность улучшать жилищные условия; обеспечивает безопасность жилища и др.» [41].

Одно из ключевых направлений государственной политики – обеспечение населения жильём. Эта работа нацелена на решение жилищных проблем социально незащищенных групп граждан нашей страны: малоимущих семей, детей-сирот и иных категорий населения, чётко определенных законодательством. При этом, гражданам, не входящим ни в одну из вышеперечисленных категорий, не запрещается использовать

государственные программы, направленные на содействие в реализации их прав на жилище [44].

Участие государства в реализации конституционного права граждан на жилище выражается в виде системы мер для лиц, которые стремятся к улучшению условий своего проживания. В настоящее время государство в лице органов государственной власти уделяет большое внимание жилищной политике. Данная политика носит общегосударственный характер, так как при обеспечении жилищем отдельных граждан также решается и целая цепочка других общественных задач. Например: реализуется задача расселения граждан, далее происходит формирование современной жилой среды, которые в свою очередь требуют создания коммуникаций для нового жилья, создания благоприятных экологических условий и проведение мероприятий, направленных на охрану природы [24].

В связи с тем, что право граждан на жилище является конституционным, государство принимает активное участие в развитии ипотечного кредитования, как одного из самых распространенных в последнее время способов реализации права граждан на жилище [24]. В нашей стране существует множество нормативных правовых актов Президент РФ, Правительства РФ, которые предусматривают различные Программы социальной поддержки малообеспеченных и социально незащищённых слоев населения, ипотечные программы с государственной поддержкой, льготные условия ипотечных программ и другие.

Государство способствует реализации конституционного права граждан на жилище с юридической стороны, создавая законодательную базу, регулирующую жилищную сферу.

В параграфе 2 Главы 1 настоящей выпускной квалификационной работы нами была изучена нормативно-правовая база российского законодательства, применяемая к регулированию правоотношений в области ипотечного кредитования.

Среди всего многообразия законов, подлежащих применению в жилищной сфере государства все же Жилищный кодекс РФ является базовым законом. Именно нормы Жилищного кодекса РФ обеспечивают реализацию приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России».

Государственная жилищная политика направлена на содействие со стороны органов государственной власти и органов местного самоуправления в реализации гражданами права на жилище, на обеспечение безопасности жилища, его неприкосновенности и недопустимости незаконного лишения жилья. Кроме того, реализация гражданами прав, которыми они наделены жилищным законодательством, заключается и в признании равенства участников, регулируемых жилищным законодательством отношений по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями, если иное не вытекает из настоящего Кодекса, другого федерального закона или существа соответствующих отношений [16].

Статья 5 Жилищного кодекса РФ устанавливает, что в соответствии с Конституцией Российской Федерации жилищное законодательство находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации [16].

Регулирование вопросов жилищного обеспечения в России происходит как на уровне государства в целом, так и на уровне отдельных регионов.

На федеральном уровне контроль за функционированием жилищной сферы государства осуществляет Президент РФ. В целях осуществления контроля над использованием и сохранностью жилищного фонда в России функционирует государственная жилищная инспекция.

Кроме того, государство в лице Государственной Думы и Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства России участвуют в государственном регулировании жилищной сферы. Минстрой России занимается разработкой, реализацией государственной политики и

нормативно-правового регулирования в сфере жилищной политики, в том числе развитием жилищного строительства в Российской Федерации. На сегодняшний день Правительство РФ обеспечивает контроль над исполнением ряда программ федерального уровня, призванных улучшить жилищные условия некоторых категорий граждан. Например, программа «Жилье для российской семьи» [12].

Кроме того, Минстрой России разработал Стратегию развития жилищной сферы Российской Федерации на период до 2025 года. Ключевыми задачами Стратегии являются повышение доступности жилья и создание комфортной городской среды. Данная Стратегия рассматривает ипотеку в качестве основного инструмента для приобретения жилья в собственность. Кроме ипотеки в Стратегию включены такие инструменты краткосрочного и долгосрочного решения жилищной проблемы страны, как коммерческое арендное жилье и некоммерческое арендное жилье [8].

Участие государства в реализации права граждан на жилище находит свое отражение и в наличии такой государственной программы, как «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации». Данная программа была утверждена Постановлением Правительства РФ № 1710 от 30 декабря 2017 года, которая включает в себя различные федеральные проекты, входящие в свою очередь в состав национальных проектов: «Жилье», «Ипотека», «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда», «Формирование комфортной городской среды» и «Чистая вода», «Финансовая поддержка семей при рождении детей», «Оздоровление Волги», «Информационная инфраструктура», «Содействие субъектам Российской Федерации в реализации полномочий по оказанию государственной поддержки гражданам в обеспечении жильем и оплате жилищно-коммунальных услуг», «Новый ритм строительства». Каждый из вышеперечисленных проектов преследует цель по улучшению жилищных

условий граждан РФ и реализации конституционного права граждан на жилище [31].

Кроме вышеперечисленных проектов, направленных на создание условий для реализации прав граждан на жилище, в Российской Федерации существуют Правила предоставления молодым семьям социальных выплат на приобретение (строительство) жилья и их использования (далее – Правила), которые утверждены Постановлением Правительства РФ от 17.12.2010 № 1050 «О реализации отдельных мероприятий государственной программы Российской Федерации Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации».

Семья, чтобы стать участником данной программы, должна полностью соответствовать требованиям, установленным Правилами. Так, выделенная социальная выплата, может быть направлена на: уплату первоначального взноса по ипотечному кредиту; внесение последнего платежа по кредиту или процентов по нему, а также для оплаты цены договора строительного подряда на строительство жилого дома и другие случаи, предусмотренные п. 2 Правил.

Подобная социальная выплата производится молодой семье только один раз (п. 9 Правил).

Важно подчеркнуть, что законодательство России не предусматривает безусловную обязанность государства по предоставлению жилья всем гражданам РФ. Основной вектор государственной политики в сфере жилья ориентирован на поддержку и обеспечение жильем социально уязвимых категорий граждан, таких как: малоимущие граждане, дети-сироты, а также иные категории населения, прямо перечисленные в соответствующих правовых актах. Граждане, не относящиеся к вышеперечисленным категориям, вправе использовать иные государственные программы, которые направлены на содействие по обеспечению их и их семей жильем [23].

На основании вышеизложенного можно сделать следующие выводы. В последние годы большим спросом среди населения страны стало

пользоваться ипотечное кредитование. Однако необходимая степень участия государства в регулировании ипотечного кредитования отсутствует, хотя и созданы определенные предпосылки для этого [24].

В настоящее время органами государственной власти разработаны и введены в действие множество различных программ, национальных проектов, направленных на реализацию права граждан на жилище. Программы и проекты направлены на поддержку различных категорий граждан, включая молодые семьи, и предусматривают финансовую, имущественную или иную помощь для приобретения или улучшения жилищных условий.

### **3.2 Проблемы доступности ипотечного кредитования для граждан РФ и пути их решения**

На сегодняшний день ипотечное кредитование имеет большой спрос среди граждан РФ. Однако далеко не у всех граждан имеется возможность воспользоваться ипотекой для приобретения жилья.

Правовое регулирование института ипотечного кредитования осуществляется путем создания правовых конструкций ипотеки, а также путем разработки, принятия и реализации мер, которые направлены на обеспечение стабильного развития [38].

Доступность ипотечного кредитования в РФ сдерживают многие факторы. Рассмотрим некоторые из них.

Изданием подзаконных нормативных актов в области ипотечного кредитования государство предусматривает различные программы по государственной поддержке ипотечного кредитования. Институт ипотечного кредитования находится в неразрывной связи между правом и экономикой. Данная связь придает нормам права гибкость, которая отвечает рыночному спросу на недвижимость в определенный промежуток времени. Однако данный факт отрицательно сказывается на доступности ипотечного



кредитования, так как во времена экономического кризиса программы государственной поддержки могут быть приостановлены либо вовсе отменены [5].

Самым отрицательным моментом в ипотечном кредитовании является навязывание банковской организацией дополнительных услуг. Речь идет о дополнительном виде страхования. По общему правилу любой вид страхования всегда оформляется заключением договора страхования. Проведя анализ норм статьи 31 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)», можно сделать вывод о том, что приобретаемая по договору об ипотеке недвижимость подлежит обязательному страхованию [44].

Судебной коллегией по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации было вынесено Определение №18-КГ23-58-К4 от 18.07.2023 г. по иску гражданки Ф. к банковской организации о неправомерности внесения в договор страхования пункта страхования жизни и здоровья заемщика, а также применении последствий ничтожности сделки. Рассмотрев дело по существу, судебная коллегия вынесла Определение об удовлетворении требований истца, ссылаясь на нормы пункта 2 статьи 935 Гражданского кодекса РФ, где прямо указано на то, что страхование жизни и здоровья производится гражданами в добровольном порядке и не может быть возложено на гражданина в порядке принуждения [40].

Однако банковские организации продолжают навязывать подобную дополнительную услугу, которая приводит к дополнительным расходам граждан, тем самым отталкивая граждан от оформления ипотечного кредита.

Следующей проблемой доступности ипотечного кредитования для граждан являются высокие процентные ставки по предлагаемым кредитными организациями ипотечным кредитам. В связи с тем, что ипотечное кредитование длительный характер действия, заемщику приходится выплачивать процентную ставку по кредиту на протяжении всего времени действия договора об ипотеке. Поэтому окончательная сумма выплаты

заемщиком долга по ипотечному кредиту в 1,5, а порой и в 2 раза превышает стоимость приобретенной недвижимости [22].

Кроме перечисленных проблем доступности ипотечного кредитования в РФ наиболее распространенным препятствием в приобретении жилья при помощи средств ипотечного кредита, является низкий доход многих граждан нашей страны. Как правило, перед одобрением любого вида кредитования, банковские организации проверяют заемщика на предмет платежеспособности [2].

На наш взгляд необходимо рассмотреть проблемы доступности ипотечного кредитования для семей.

Семьи составляют основную часть населения нашей страны. Поэтому такая программа, как семейная ипотека должна являться не только поддержкой для семей с детьми, но и стимулом для повышения рождаемости в стране [6].

Молодые семьи составляют основную часть трудоспособного населения страны, которые рассматриваются государством как средство обеспечения в решении социальных, демографических и социальных задач, которые ставит перед собой государство.

В большинстве случаев у молодых семей отсутствует жилое помещение, находящееся в их собственности. А также отсутствует достаточный размер дохода членов семьи для приобретения жилого помещения за счет собственных средств.

В целях решения жилищных проблем молодых семей государство периодически разрабатывает и реализует жилищные программы, целевыми участниками которых являются именно молодые семьи.

В параграфе 1 данной Главы 3 данной ВКР нами были рассмотрены некоторые программы по государственной поддержке молодых семей в приобретении жилья.

Так, Правилами предоставления молодым семьям социальных выплат на приобретение (строительство) жилья важным требованием,

предъявляемым к молодым семьям, является возрастное ограничение [47]. Предельный возраст, который дает возможность участия в программе составляет 35 лет (пп. «а» п.6 Правил). В связи с тем, что программа подразумевает прохождение нескольких этапов подачи документов и до момента выдачи социальной выплаты может пройти определенный промежуток времени – два года, а иногда и более двух лет. То есть, если супругами поданы документы до достижения ими 35 лет, а на момент распределения выплат одному из них исполнилось 36 лет, то данную семью исключают из реестра на получение субсидии.

Возрастное ограничение является одним из условий, препятствующим в реализации прав граждан на жилище по программе, предусмотренной Правилами. Необходимо отметить и такую проблему, как наличие огромной очереди на получение социальной выплаты по данной программе. Согласно данным статистики из 100 семей, стоящих в очереди, лишь 15-20 семей из них в течение года получают выплату на приобретение жилья. Данная проблема неразрывно связана с установленным возрастным ограничением для участников программы.

Кроме того, пп. «в» п. 6 Правил также может рассматриваться в качестве проблемы доступности ипотечного кредитования. Как правило, молодая семья не имеет достаточного дохода или каких-либо сбережений, необходимых для оплаты оставшейся части стоимости жилого помещения, не покрытой предоставленной социальной выплатой.

Рассмотренные варианты труднодоступности ипотечного кредитования в большей степени относятся к проблемам экономического и социального характера [10].

С юридической точки зрения проблема доступности ипотечного кредитования для граждан в нашем видении выражается в отсутствии единой и согласованной нормативной правовой базы в данной области, позволяющей решать любые возникающие спорные моменты.

Проблемы доступности ипотечного кредитования для граждан могут быть и следствием коллизии правовых норм либо их противоречия друг другу [4].

Так, нормы действующего Гражданского кодекса РФ, после их реформирования, не содержат условия о проведении обязательной процедуры по оценке предмета залога. Однако пункт 1 ст. 9 Закон об ипотеке и по настоящее время содержит условие об оценке предмета залога в качестве существенных условий договора. В данном случае просматривается явное противоречие рассматриваемых норм.

В качестве следующего примера противоречия норм действующего законодательства рассмотрим следующее: возможность обращения взыскания на предмет залога в судебном порядке. В части 1 ст. 349 ГК РФ рассмотрен порядок обращения взыскания на заложенное имущество в судебном порядке. Однако пункт 2 той же статьи 349 Гражданского кодекса РФ допускает внесудебный порядок процедуры обращения взыскания на предмет залога. В одной и той же статье законодатель допускает противоречие, установленному запрету.

На наш взгляд противоречие норм действующего законодательства, которые непосредственно затрагивают конституционные права граждан, недопустимо.

В целях исключения возникновения спорных ситуаций в ходе применения норм права, регулирующих ипотечные правоотношения, предлагаем пересмотреть действующее законодательство в сфере ипотечного кредитования на предмет имеющихся несоответствий, противоречий и неточностей.

Кроме того, необходимо кодифицировать либо создать отдельный Стандарт (Регламент), в котором будут содержаться и нормы ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», и Гражданского кодекса РФ (в части регламентации залогового обязательства), и Жилищного кодекса РФ, и ФЗ «О

государственной регистрации недвижимости права», и другие, которые каким-либо образом применяются к ипотечным правоотношениям.

В целях повышения эффективности программы «Молодая семья» предлагаем увеличить предельный возраст для её участников до 40 лет. Проблему очередности данной программы можно решить путем дополнительного выделения денежных средств не только из федерального бюджета, но и из бюджетов региональных и муниципальных. Данная мера позволит ускорить процесс выдачи субсидий, тем самым сократит количество семей, стоящих в очереди на получение данных субсидий.

Решение социальных и экономических проблем ипотечного кредитования может быть достигнуто путем внесения дополнений в Постановление Правительства РФ от 30.12.2017 № 1710 «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации». Например, такие как: снижение процентной ставки до 3% по всем видам ипотечных программ; при рождении первого ребенка в семье, а затем и последующих детей осуществлять списание оставшейся части основного долга и процентов по кредиту в размере 10% – за первого ребенка, за каждого последующего – 15%, при этом, не отменяя возможность использования средств материнского капитала. Данная мера решит не только социальные и экономические проблемы ипотечного кредитования, но и улучшит демографическую обстановку в стране.

Кроме того, на федеральном уровне необходимо проработать вопрос об увеличении муниципального маневренного жилищного фонда путем строительства многоэтажных жилых домов не только для переселенцев из ветхого и непригодного для жилья помещения, но и на случай выселения граждан при обращении взыскания на заложенное имущество.

В целях увеличения количества жилищного фонда городских и муниципальных образований, а также в качестве варианта решения жилищной проблемы можно рассмотреть меру государственной поддержки

застройщиков в виде предоставления застройщикам льготных налоговых условий. Данная мера повысит спрос на новостройки и снизит стоимость покупки жилья для конечного потребителя. Это приведёт к увеличению продаж жилых помещений, предоставив гражданам РФ возможность реализовать свое конституционное право на жилище.

Конечно же, самой актуальной проблемой доступности ипотечного кредитования для граждан является их низкий доход. Данная проблема будет существовать всегда, так как каждый гражданин нашей страны по-разному оценивает уровень дохода.

На основании вышеизложенного мы считаем, что при помощи таких мер ипотечное кредитование станет более доступным для тех граждан, которые раньше не имели возможности воспользоваться услугами ипотечного кредитования.

## **Заключение**

В настоящей работе рассматривался вопрос ипотечного кредитования как способа реализации права граждан на жилище. В целях всестороннего и полного изучения данной темы нами были рассмотрены такие немаловажные вопросы как: историческое возникновение и становление ипотечного кредитования в России, его влияние на дальнейшее развитие института ипотечного кредитования в государстве; выделили понятие ипотечного кредитования и определили его сущность; проанализировали нормативно-правовую базу, которая регулирует отношения между субъектами, возникающие в сфере ипотечного кредитования; рассмотрели и проанализировали договор ипотечного кредитования, определив имеющиеся в нем недостатки; далее были рассмотрены особенности ипотечного кредитования как одного из способов реализации права граждан на жилище.

Нами был проведен правовой анализ договора об ипотеке. В результате чего, мы установили, что ипотечный договор может содержать большее количество существенных условий, чем в других гражданско-правовых договорах. Необходимо отметить такую особенность ипотечного договора как то, что залогодержатель имеет преимущественное право взыскания на предмет договора.

Кроме того, в данной работе нами были рассмотрены проблемы, имеющиеся в ипотечном кредитовании на сегодняшнее время в России.

Первоочередной проблемой на наш взгляд является вопрос о наложении взыскания на предмет договора об ипотеке, т.е. ту недвижимость, которая находится в залоге у залогодержателя и которая зачастую является единственным местом для проживания залогодателя. Решение данной проблемы должно произойти на законодательном уровне путем внесения дополнений в ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Например, путем дополнения статьёй, нормы которой будет содержать альтернативные варианты имущества, на которое возможно будет обратить взыскание в

случае неисполнения или ненадлежащего исполнения залогодателем своих обязательств по договору об ипотеке. Только при отсутствии иного имущества у залогодателя, взыскание может быть обращено на предмет договора об ипотеке, являющегося единственным местом для проживания залогодателя. Однако залогодателю должно предоставляться жилое помещение из жилого фонда муниципального образования, на территории которого он проживает. Решение данной проблемы позволит в большей степени реализовывать конституционное право граждан на жилище.

Несовершенство законодательной базы в области ипотечного кредитования приводит к возникновению споров между сторонами договора об ипотеке либо между иными участниками ипотечных правоотношений.

Поэтому в данной работе мы рассмотрели вопросы о судебном и внесудебном порядках разрешения ипотечных споров. Выявили недостатки судебного порядка и достоинства внесудебного порядка. Однако в данном вопросе мы также выявили наличие существующих пробелов, которые должны быть решены на законодательном уровне.

Проанализировав широкий спектр проблем ипотечного кредитования в России, мы пришли к выводу о том, что на данный момент существует необходимость проведения такой государственной политики в сфере ипотечного кредитования, которая будет своевременно разрешать возникающие проблемы. Кроме того, необходимо уделить особое внимание соответствию жилищной сферы политики государства современным потребностям населения страны и скорректировать политику государства таким образом, чтобы права граждан на жилище реализовывались без каких-либо преград.

Право на жильё – это гарантированная законом возможность для каждого гражданина, которая воплощается в жизнь при поддержке государства в рамках проводимой жилищной политики. В ходе исследования нами был изучен аспект государственной поддержки в сфере реализации жилищного права. Несмотря на то, что в нашей стране действуют



государственные программы, способствующие реализации прав граждан на жилище, они имеют свои недостатки, которые делают жилье недоступным.

Проведенный нами анализ действующих нормативно-правовых актов, применяемых к ипотечным правоотношениям, позволил нам прийти к выводу о целесообразности их объединения и формирования в Единые правила или Единый стандарт в регулировании рассматриваемых правоотношений. Данная мера позволит усовершенствовать законодательную базу в области ипотечного кредитования, тем самым создаст достойные условия для реализации конституционного права граждан на жилище в Российской Федерации.

Рассмотрев статистику прошлых лет по выдаче ипотечных кредитов, мы пришли к выводу о том, что ипотечное кредитование стало наиболее эффективным способом реализации права граждан на жилище. Более того данное направление государственной политики положительно влияет на развитие экономической и социальной сфер деятельности государства.

Проблема доступности ипотечного кредитования нами была рассмотрена с социальной и экономической сторон. В ходе исследования нами установлено, что реализация права граждан на жилище путем ипотечного кредитования напрямую связана с уровнем дохода семей, желающих воспользоваться услугами ипотечного кредита. Как показывает практика, низкий уровень дохода либо нестабильностью дохода, влекут за собой и низкую платежеспособность. Ведь именно наличие платежеспособности у заемщика играет большую роль для банковских организаций при решении вопроса выдачи ипотечного кредита.

Подводя итог настоящей выпускной квалификационной работы, хотим отметить тот факт, что несмотря на нахождение института ипотечного кредитования в РФ в стадии активного развития, многие граждане пользуются услугами ипотечного кредита. А также надеемся на его дальнейшее успешное развитие и функционирование.

## Список используемой литературы и используемых источников

1. Айдамирова Л.Д. К вопросу истории развития ипотеки // Бюллетень науки и практики. – 2021. – Т. 5, №7. – С. 264-269.
2. Алексеева Д.Г. Банковское кредитование: учебник и практикум для вузов/Д.Г. Алексеева, С.В. Пыхтин. – Москва: Издательство Юрайт, 2023. – 128 с.
3. Алмакаев Д.Н. Правовая характеристика договора об ипотеке // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. – 2021. – № 4-3 (55). – С. 130-133.
4. Балакова Е.П. Международный опыт ипотечного кредитования. Его проблемы и перспективы развития в современной России // Экономика и бизнес: теория и практика. 2020. №5-1. – С. 49-56.
5. Боровских О.Н., Евстафьева А.Х., Матвеева Е.С. Развитие ипотечного кредитования в Российской Федерации: учебное пособие/ Министерство науки и высшего образования Российской Федерации, Казанский государственный архитектурно-строительный университет. – Казань: Изд-во Казанского гос. архитектурно-строит. ун-та, 2021. - 167 с.
6. Бондарь А.П., Шумеляк И.А. Состояние, проблемы и перспективы развития ипотечного кредитования в Российской Федерации. Научный вестник: финансы, банки, инвестиции-2024-№3. С.66-79.
7. Булгакова И.О. Понятие и значение ипотеки в Российской Федерации / И.О. Булгакова. – Текст : непосредственный // Молодой ученый. – 2020. – № 27 (317). – С. 250-252. – URL: <https://moluch.ru/archive/317/72370/> (дата обращения: 13.03.2023).
8. Бутова М.А. Теоретические основы ипотечного кредитования в Российской Федерации / М.А. Бутова, М.М. Кокляев // Вестник Национального Института Бизнеса. – 2024. – №> 2(54). – С. 210-215. – ББМ 8Ш8Аи.

9. Волков А.А. Ипотечное кредитование: сущность, функции и классификация // Вестник Академии знаний. – 2020. – № 3 (38). – С. 324-334.
10. Воробьева И.Г. Проблемы и перспективы развития ипотечного кредитования в России / И.Г. Воробьева, А.В. Лисицкая // Risks and safety in rapidly changing world: Materials of the VI international scientific conference. – 2020. – С. 54-56.
11. Гражданский кодекс Российской Федерации (Часть первая). Принят Государственной Думой 21 октября 1994 г. № 51-ФЗ (с посл. изм. и доп. 08 августа 2024 г. № 237-ФЗ) // Официальный интернет-портал правовой информации [www.pravo.gov.ru](http://www.pravo.gov.ru), 08.08.2024, № 0001202408080033.
12. Григораш Е.В., Ли С.А., Повалюхина М.А., Бондарева С.А. Ипотечное кредитование в современном мире. Основные понятия и виды программ господдержки // Вестник Алтайской академии экономики и права. 2024. № 8-2. С. 262-268
13. Гриневич Ю.А. Проблемы развития ипотечного кредитования в РФ / Ю.А. Гриневич, Е.Л. Курепов // Современные научные исследования и разработки. – 2020. – Т. 2. – № 5(22). – С. 180-183.
14. Гринько Е.Л., Алесина Н.В., Бубнова Н.В. Особенности нормативно - правового регулирования инфраструктурной ипотеки в Российской федерации // Проблемы экономики и юридической практики. 2020. № 5. с. 79-88.
15. Гриценк М.А. Ипотечное кредитование: текущее состояние и перспективы развития в условиях эпидемии коронавируса / М.А. Гриценко, А.В. Дроздова // Экономика и бизнес: теория и практика. – 2020. – № 5-2. – С. 25-30.
16. Жилищный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 21.11.2022) // Собрание законодательства Российской Федерации от 3 января 2005 г. № 1. (ред. от 04.08.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2023).

17. Заборовский Д. Как выгодно оформить ипотеку. Все, что нужно знать, чтобы выгодно оформить ипотеку и избежать отказа. – ЛитРесс, 2022. – 260 с.

18. Звегинцева Н.А. Ипотечное кредитование в Российской Федерации / Н.А. Звегинцева // Актуальные вопросы современной науки и образования: материалы Научной сессии Борисоглебского филиала ФГБОУ ВО «ВГУ». –2020. – С. 94-98.

19. Зверев А.В., Мишина М.Ю., Кузнецова О.Н., Ребрина Т.Г., Корчебный В.В. Ипотечное кредитование и перспективы его развития в России. Монография – М.: Мир науки, 2023. – Сетевое издание.

20. Иванов Д.В. Сущность ипотечного кредитования в современном мире / Д.В. Иванов. – Текст : непосредственный // Молодой ученый. – 2022. – № 22 (417). – С. 173-176. – URL: <https://moluch.ru/archive/417/92319/> (дата обращения: 12.04.2023).

21. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // Официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>, 06.09.2023.

22. Литвинова С.А. Современные проблемы развития ипотечного жилищного кредитования в России и за рубежом. М.: Первое экономическое издательство, 2022. – 224 с. – ISBN: 978-5-91292-417-0 – doi: 10.18334/9785912924170.

23. Лопатина П.В. Особенности развития рынка ипотечного кредитования в РФ/П.В. Лопатина. – Текст: непосредственный//Молодой ученый. – 2023. – № 3 (450). – С. 177-180. – URL: <https://moluch.ru/archive/450/99046/> (дата обращения: 10.03.2023)/

24. Метревели Е.Г. Совершенствование программ ипотечного кредитования // Современная наука: актуальные проблемы теории и практики. Серия: Экономика и право. – 2020. – № 6. – С. 68-76.

25. Мустафина А.А., Даутова А.Р. Совершенствование методов анализа кредитоспособности индивидуальных заемщиков в условиях повышения процентных ставок. Научно-практический журнал «Индустриальная экономика». № 2, 2025. С. 90-94.

26. Научно-практический комментарий к Федеральному закону «Об исполнительном производстве» (постатейный) / Т.К. Андреева, Е.А. Борисова, Е.В. Кудрявцева и др.; под ред. В.М. Шерстюка, М.К. Юкова. 2-е изд., испр., перераб. и доп. М.: Городец, 2022. 400 с.

27. Несмиянова А.Е. Кредитование физических лиц в период пандемии / А.Е. Несмиянова. – Текст : непосредственный // Молодой ученый. – 2023. – № 13 (460). – С. 96-99. – URL: <https://moluch.ru/archive/460/101206/> (дата обращения: 12.04.2023).

28. Николаева А.Ф. Гражданско-правовая сущность ипотеки. Статья журнала «Актуальные исследования» 2023, №42 (172). С. 86-89.

29. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам, связанным с распоряжением средствами материнского (семейного) капитала Федеральный закон от 01.03.2020 № 35-ФЗ (в ред. от 10.07.2023 г.).

30. О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (ред. от 31.07.2025) // Собрание законодательства Российской Федерации от 20 июля 2015 г. № 29 (часть I). Ст. 4344.

31. О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей: Федеральный закон от 21.12.1996 № 159-ФЗ (ред. от 31.07.2025).

32. О кредитных историях: Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 218-ФЗ (ред. от 01.04.2025) // Собрание законодательства Российской Федерации от 3 января 2005 г. № 1 (часть I) ст. 44.

33. О мерах государственной поддержки семей, имеющих детей, в части погашения обязательств по ипотечным жилищным кредитам (займам)

и о внесении изменений в статью 13.2 Федерального закона «Об актах гражданского состояния» Федеральный закон от 03.07.2019 № 157-ФЗ (ред. от 12.06.2024).

34. О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих Федеральный закон от 20.08.2004 № 117-ФЗ (ред. от 07.07.2025 г.).

35. Об ипотеке (залоге имущества) Федеральный закон РФ от 24 июня 1997 г. № 102-ФЗ (с посл. изм. и доп. от 07 июля 2025 г. № 195-ФЗ) // Официальный интернет-портал правовой информации. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://pravo.gov.ru/> (дата обращения 05.08.2025 г.).

36. Об ипотечных ценных бумагах: Федеральный закон от 11 ноября 2003 г. № 152-ФЗ (ред. от 20.10.2022) // Собрание законодательства Российской Федерации от 17 ноября 2003 г. № 46 (часть II). Ст. 4448.

37. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации №1 (2020) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 16.02.2020) // Официальный сайт Верховного суда РФ. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.supcourt.ru/> (дата обращения: 05.09.2023).

38. Ордынская Е.В., Черковец М.В., Леонов И.А. Современная ситуация на российском рынке ипотечных кредитов: основные проблемы и возможности для развития//Жилищные стратегии. – 2022. – Том 9. – № 3. – С. 261-282. – doi: [10.18334/zhs.9.3.116385](https://doi.org/10.18334/zhs.9.3.116385).

39. Пастухова Д.А., Фирсова Н.В. Правовая характеристика и виды договора об ипотеки // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. – 2020. – №4-2 (43). – С. 202-205.

40. Пастухова Д.А., Фирсова Н.В. Признание договора об ипотеки недействительным: некоторые аспекты судебной практики // Тенденции развития науки и образования. – 2021. – № 56-10. – С. 5-7.

41. Полуянов С.Д. Обеспечение права на жилище в Российской Федерации как приоритетная задача государственной политики / С.Д. Полуянов. – Текст : непосредственный // Молодой ученый. – 2021. – № 13

(355). – С. 183-187. – URL:<https://moluch.ru/archive/355/79493/> (дата обращения: 21.03.2023).

42. Пономарева Е.С. Правовое регулирование ипотеки // Молодой ученый. - 2021. - №44 (178). - С. 135-137.

43. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2023 № 23 «О применении судами правил о залоге вещей» (Дата обращения: 19.09.2023).

44. Пчелкина Е.Ю. Актуальные проблемы ипотечного кредитования как разновидности потребительского кредитования/Е.Ю. Пчелкина. – Текст: непосредственный//Молодой ученый. – 2020. – № 44 (334). – С. 271-273. – URL: <https://moluch.ru/archive/334/74541/> (дата обращения: 10.03.2023).

45. Разумовская М. Покупка квартиры. Просто о важном.– ЛитРесс, 2020. – 22 с.

46. Решение Октябрьского районного суда г. Тулы // Судебные и нормативные акты РФ. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://sudact.ru/> (дата обращения: 05.09.2023).

47. Старицина А.А. Понятие ипотечного жилищного кредитования и его гражданско-правовое регулирование/А.А. Старицина. – Текст: непосредственный//Молодой ученый. – 2021. – № 9 (351). – С. 143-145. – URL: <https://moluch.ru/archive/351/78867/> (дата обращения: 10.03.2023).

48. Столбовская Н.Н. Развитие банковского ипотечного жилищного кредитования в России: монография/Н.Н. Столбовская, В.М. Мазняк; Донской гос. техн. ун-т. – Ростов-на-Дону: ДГТУ, 2020. – 159 с.

49. Тамбиева Х.М. Технические основы ипотечного жилищного кредитования и современная практика его развития в России // Алиевские чтения: сб. материалов науч. сессии. – Карачаевск, 2020. – С. 249-254.

50. Чашников М.А. Понятие ипотеки как способа обеспечения обязательств. Международный научный журнал «Вестник науки» № 1 (34) Т.4. – 2021- с.113-118.

51. Шухарева А.В. Использование исполнительной надписи нотариуса: актуальные проблемные вопросы. Журнал «Имущественные отношения в РФ». – 2024. – № 11 (278). – С. 106-110.