

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

Институт права

(наименование института полностью)

Кафедра «Гражданское право и процесс»

(наименование)

40.04.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки)

Гражданское право и международное частное право

(направленность (профиль))

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА (МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ)

на тему Гражданско-правовые проблемы жилищного ипотечного кредитования

Обучающийся

Л.Е. Теплова

(Инициалы Фамилия)

(личная подпись)

Научный
руководитель

к.ю.н., доцент, И.В. Маштаков

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

Тольятти 2025

Оглавление

Введение.....	3
Глава 1 Теоретические и правовые основы жилищного ипотечного кредитования.....	9
1.1 История возникновения и развития жилищного ипотечного кредитования в России.....	9
1.2 Понятие и система жилищного ипотечного кредитования.....	19
1.3 Формы, методы и модели жилищного ипотечного кредитования...	25
1.4 Нормативно-правовая основа ипотечного кредитования в РФ.....	43
Глава 2 Проблемы правового регулирования жилищного ипотечного кредитования.....	48
2.1 Недостатки законодательного регулирования ипотечных отношений.....	48
2.2 Проблемы защиты прав заемщиков.....	54
2.3 Проблемы обращения взыскания на предмет ипотеки.....	60
Глава 3 Основные направления развития правового регулирования жилищного ипотечного кредитования в России.....	69
3.1 Роль государства в регулировании ипотечного кредитования, правовые аспекты и недостатки.....	69
3.2 Предложения по изменению законодательства, рекомендации по устранению пробелов и коллизий.....	74
Заключение.....	81
Список используемой литературы и используемых источников.....	84

Введение

Актуальность исследования в последние годы обретает особую значимость, поскольку жилищное ипотечное кредитование стало ключевым инструментом для решения проблемы доступности жилья для широких слоев населения. С ростом урбанизации и увеличением численности населения в городах, вопрос обеспечения жильем становится всё более остро. Однако в этом процессе наблюдается рост числа ипотечных споров, несовершенства в нормативной базе, противоречия в судебной практике. Исследование этих вопросов в юридической сфере способствует разработке предложений по совершенствованию гражданско-правового регулирования, повышению защиты прав сторон и устранению правовой неопределенности в сфере ипотечного кредитования.

В Российской Федерации система ипотечного кредитования активно функционирует и имеет значительную поддержку со стороны государства. В связи с этим, на сегодняшний день актуальна проблема внедрения эффективных юридических механизмов для регулирования ипотечного кредитования в условиях активного роста рынка, поскольку ипотека остается ключевым инструментом, обеспечивающим доступность жилья.

Научная значимость исследования ипотечного кредитования обусловлена в его правовом регулировании. Ипотека как институт затрагивает множество аспектов, включая гражданское, жилищное, банковское и налоговое право, что делает его изучение актуальным для развития юридической науки и практики.

Целью исследования является изучение и анализ недостатков законодательного регулирования ипотечных отношений в Российской Федерации, анализ правовых проблем ипотечного кредитования и разработка предложений по их устранению, что имеет важное значение для повышения устойчивости и справедливости ипотечной системы.

Задачи исследования:

- показать теоретические и правовые основы жилищного ипотечного кредитования;
- выявить проблемы правового регулирования жилищного ипотечного кредитования;
- определить направления развития правового регулирования жилищного ипотечного кредитования в России.

Гипотеза исследования основывается на предположении, что существующие правовые проблемы в сфере жилищного ипотечного кредитования, такие как недостаточная защита прав заёмщиков, пробелы в регулировании процедур обращения взыскания на заложенное имущество и дисбаланс интересов сторон ипотечного договора, препятствуют эффективному функционированию ипотечного рынка и социальной стабильности. Их устранение посредством совершенствования законодательства и правоприменительной практики, позволит повысить доступность ипотечного кредитования и обеспечить справедливую защиту прав всех участников правоотношений.

Данная гипотеза подразумевает, что недостаточная чёткость норм, регулирующих ипотечные отношения, приводит к неоднозначному толкованию в судебной практике, в частности, по вопросам реструктуризации долгов или расторжения договоров. Системный анализ правовых проблем и разработка рекомендаций по их устранению позволят повысить эффективность и справедливость жилищного ипотечного кредитования, способствуя как индивидуальной, так и общественной стабильности.

Объектом исследования являются гражданско-правовые отношения, связанные с проблемами в сфере жилищного ипотечного кредитования.

Предметом исследования являются нормы гражданского законодательства, используемые в процессе жилищного ипотечного кредитования.

Теоретической основой исследования стали труды ученых, которые внесли существенный вклад в разработку проблем развития жилищного ипотечного кредитования: Д.Ю. Будаков, И.Т. Балабанов, О.В. Врублевская, Н.А. Кричевский, В.А. Кудрявцев, Н. П. Назарчук, О. И. Лаврушин, М.В. Романовский, Е.В. Черных, В.В. Шевцов, Н.В. Шевцова, А.А. Шандаков и др.

Нормативно-правовая основа исследования жилищного ипотечного кредитования включает Конституцию РФ (право на жилище), Гражданский кодекс РФ (общие положения об обязательствах, залоге), Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (регулирует ипотечные отношения), Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» (устанавливает порядок регистрации ипотеки), Федеральный закон «О защите прав потребителей» (защита прав заемщиков), а также ряд подзаконных актов.

Методологическая основа исследования жилищного ипотечного кредитования включает комплексный подход, сочетающий нормативный анализ, сравнительно-правовой метод, анализ судебной практики, системный подход.

Сочетание этих методов обеспечит всесторонний анализ существующих механизмов ипотечного кредитования и позволит разработать обоснованные рекомендации для улучшения судебной практики и юридической поддержки участников отношений.

Научная новизна исследования заключается в предложении новых подходов к решению правовых коллизий в сфере регулирования жилищного ипотечного кредитования, а также детальном анализе современных судебных тенденций и механизмов, регулирующих ипотечное кредитование в условиях динамично меняющегося рынка.

Теоретическая значимость исследования имеет большое значение для развития правовых инструментов. Анализ проблем жилищного ипотечного кредитования позволяет улучшить существующие правовые нормы и

механизмы регулирования данной сферы. Такое исследование может быть полезным для дальнейших исследований по подобному виду научных работ.

Практическая значимость заключается в предложении совершенствования законодательства, помощи судам и гражданам. Исследования в этой области помогут усовершенствовать юридическую базу для разработки политик и стратегий развития рынка жилищного ипотечного кредитования в государстве.

Апробация результатов работы исследования велась в течение всего периода написания магистерской диссертации, что позволило обеспечить высокий уровень актуальности и практической значимости полученных данных. Мы провели всесторонний анализ ипотечного кредитования, уделяя особое внимание проблемам и пробелам в законодательстве, результаты исследования представлены в следующей публикации: Журнал «Научные высказывания» № 5 (52), март 2024 /Теплова Л. Е. Жилищное ипотечное кредитование // Научные высказывания. 2024. № 5 (52). С. 47-50.

Личное участие автора в организации и проведении исследования состоит в глубоком погружении в анализ современного состояния ипотечного рынка, выявлении ключевых факторов, влияющих на его развитие, а также недостатков законодательного регулирования, предложении путей их совершенствования.

Автор активно участвовал в мониторинге изменений законодательной базы и оценке их влияния на доступность кредитования для населения. Особое внимание было уделено юридическим аспектам жилищного ипотечного кредитования.

На защиту выносятся теоретические положения, совокупность которых формирует целостное решение задачи развития жилищного ипотечного кредитования в России. Среди них:

- недостатки законодательного регулирования ипотечных отношений в Российской Федерации. Эти недостатки усиливают риски для заемщиков и снижают доступность ипотеки как инструмента

решения жилищных вопросов. Для устранения выявленных проблем требуется комплексное совершенствование нормативной базы, направленное на повышение прозрачности законодательства. Введение четких механизмов защиты заемщиков, унификация процедур обращения взыскания на имущество и разработка программ поддержки граждан в трудной жизненной ситуации позволят повысить устойчивость и справедливость ипотечной системы, способствуя ее дальнейшему развитию;

- недостаточная прозрачность условий кредитования. Многие клиенты просто не понимают все нюансы договоров, что в свою очередь может спровоцировать финансовые трудности в будущем. Разработка единых стандартов и рекомендаций по ипотечному кредитованию, а также создание онлайн-платформ для сравнения предложений различных банков позволят заемщикам делать осознанный выбор. Необходимо проводить информационные кампании и образовательные программы, чтобы повысить уровень информированности населения и помочь им сделать осознанный выбор при покупке жилья;
- навязывания дополнительных услуг, таких как страхование жизни или имущества через аффилированные компании, увеличивает финансовую нагрузку на заемщика. Для решения проблемы необходимо уточнение законодательных норм, в частности, введения более четких критериев навязывания услуг и усиления механизмов защиты потребителей;
- отсутствие законодательно закрепленных обязательных процедур реструктуризации долга или предоставления отсрочки платежей в случае утраты заемщиком платежеспособности. Необходимо разработать и установить обязательный досудебный порядок урегулирования споров между заемщиком и кредитором через медиацию или обращение к финансовому омбудсмену. Это позволит

устранить преграды и снизить риски, связанные с ипотечным кредитованием;

- проблема гражданско-правового регулирования ипотечного кредитования в сфере жилья в России. Для ее решения необходимо создание и внедрение действенных механизмов контроля за деятельностью банков и финансовых учреждений. Важно обеспечить условия для регулярного проведения аудитов и проверок деятельности этих организаций, чтобы минимизировать риски нарушений и несоответствий законодательству, которые помогут сделать систему ипотечного кредитования более прозрачной, эффективной и защищённой для граждан.

Проведенное исследование позволило сделать обоснованные выводы по теме и предложить рекомендации для улучшения правового регулирования ипотечного кредитования в стране. В результате проделанной работы удалось не только обогатить теоретическую базу, но и внести практический вклад, который сможет быть использован как специалистами, так и конечными потребителями ипотечных услуг.

Структура исследования состоит из введения, трёх глав, разделённых на параграфы, заключения, списка используемой литературы и используемых источников.

Глава 1 Теоретические и правовые основы жилищного ипотечного кредитования

1.1 История возникновения и развития жилищного ипотечного кредитования в России

Формирование российского рынка ипотеки началось в 1994 году, когда закладывались основы гражданского законодательства. Первые ипотечные продукты были экспериментальными, характеризовались высокими ставками и короткими сроками.

Ипотечное кредитование в России регулируется несколькими законами и нормативными актами, среди которых Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 № 136-ФЗ. Эти законы были введены для обеспечения четкости и прозрачности процесса заключения ипотечных договоров и защиты интересов всех сторон.

В ходе развития ипотечного кредитования выявились недостатки в законодательстве, что привело к принятию Указа Президента РФ от 28 февраля 1996 года № 293 «О дополнительных мерах по развитию ипотечного кредитования». Этот указ оказался временным решением до принятия закона, который более полно и детально регулирует процессы ипотеки и залога недвижимости.

Изначально нормы и правила, касающиеся ипотечных договоров, были установлены в различных законодательных актах, но по мере развития ситуации в финансовом секторе было выявлено необходимость усовершенствования и дополнения законодательства в этой области. Поэтому, важно соблюдать все требования и правила законодательства при заключении ипотечных сделок, чтобы обеспечить законность и безопасность для всех участников процесса.

В 1990-х годах XX века начался процесс разработки рекомендательного документа, касающегося ипотечного права и основных принципов залога недвижимости – ипотеки. Этот документ, утвержденный Исследовательским центром частного права, впоследствии стал приложением к распоряжению Правительства Российской Федерации от 22 декабря 1993 года № 96-рз «Об Основных принципах залога недвижимости – ипотеки».

Важным моментом в истории ипотечного кредитования в России стало принятие Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в 1998 году. Этот закон создал необходимую правовую базу для развития ипотечного рынка и стимулировал его дальнейшее развитие.

Финансовый кризис 1998 года заметно затормозил развитие рынка ипотечного кредитования, однако после установление экономической ситуации наступил новый этап роста. Этот период ознаменовался увеличением предложения ипотечных продуктов, а также повышением доступности ипотечных кредитов для населения.

Начнем с того, что реформа законодательства в сфере ипотечных отношений в России была инициирована Указом Президента РФ № 1108 от 18 июля 2008 года. Основной целью этой реформы стало совершенствование Гражданского кодекса Российской Федерации. Ипотека, как известно, представляет собой вид залога, который имеет свои особенности и нюансы.

Важно отметить, что параграф 3 главы 23 ГК РФ, названный «Залог», содержит нормы, регулирующие вопросы, связанные с залогом, включая ипотеку. Эти нормы играют ключевую роль в правовом обеспечении ипотеки.

ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16 июля 1998 года является основополагающим законодательным актом, определяющим сущность ипотеки в российском праве. Структура и механизмы функционирования ипотечной системы строится именно на основе этого Федерального Закона.

Ипотека, как форма обеспечения денежного обязательства, описывается в Законе об ипотеке. Этот закон включает как общие, так и специальные нормы, регулирующие правовые отношения в этой сфере. Перечень объектов, которые могут быть использованы в качестве залога, представлен в статье 5 данного закона. В соответствии с положениями этого закона, ипотечное соглашение возникает между кредитором и заемщиком для обеспечения возврата заемных средств. Кредитор и заимодавец становятся сторонами данного договора [24].

В начале 2000-х годов появилась государственная поддержка ипотеки, направленная на снижение ставок и расширение доступа к жилищному кредитованию. Была создана система рефинансирования ипотечных кредитов, что стимулировало банки к выдаче ипотеки.

Современный рынок ипотеки в России характеризуется разнообразием продуктов, развитой инфраструктурой и конкуренцией между банками. Однако доступность ипотеки для широких слоев населения остается актуальной проблемой.

С начала 2000-х годов рынок ипотеки в России начал активно развиваться, и этот процесс был связан с запуском национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России». Реализация данного проекта привела к созданию специальных программ ипотечного кредитования для различных категорий населения, включая молодые семьи и военнослужащих. Благодаря этим мерам стало возможным увеличение объемов выдачи ипотечных кредитов и улучшение доступности жилья. Это позитивно сказалось на жилищном рынке и стимулировало спрос на ипотечные услуги.

В 2010-х годах рынок ипотеки продолжал расти и развиваться. Появились новые ипотечные продукты, учитывающие потребности различных категорий заемщиков. Банки активно внедряли онлайн-сервисы и упрощали процесс оформления ипотеки. Однако экономические кризисы и изменения в законодательстве оказывали влияние на динамику рынка.

В последние годы наблюдается тенденция к снижению ипотечных ставок, что делает ипотеку более доступной для населения. Государство продолжает поддерживать рынок ипотеки, реализуя различные программы субсидирования и стимулирования. Развитие рынка ипотеки является важным фактором социально-экономического развития России.

Ипотечное кредитование играет важную роль, обеспечивая гражданам доступ к жилью. Важнейшим аспектом данного вида кредитования является возможность реализации мечты о собственном жилье для многих людей. Кроме того, развитие ипотечного кредитования способствует стимулированию рынка недвижимости и общей экономической активности в стране. Система позволяет людям, не имеющим достаточных средств для покупки недвижимости, осуществить свою мечту о собственном доме. Это, в свою очередь, способствует повышению уровня жизни населения и улучшению социальных условий, что влечет за собой положительные изменения в обществе [5].

Кроме того, ипотечное кредитование играет значительную роль в экономической стабилизации. За счет активизации рынка недвижимости и увеличения объемов строительства создаются новые рабочие места, что способствует снижению безработицы. Инвестиции в жилую недвижимость стимулируют смежные отрасли, такие как производство строительных материалов, дизайнерские услуги и так далее, формируя многогранный экономический эффект.

Также стоит отметить, что ипотечные кредиты помогают банкам и финансовым институтам диверсифицировать свои риски. Долгосрочные займы, обеспеченные реальной недвижимостью, становятся надежными активами в портфеле кредиторов, что способствует стабильности финансовой системы. Таким образом, ипотечное кредитование не только решает индивидуальные жилищные вопросы, но и способствует общему экономическому развитию страны [10].

Ипотечное кредитование в России имеет долгую историю, в течение которой оно доказало свою важность и эффективность в разрешении различных социально-экономических проблем. Эта система играет ключевую роль в обеспечении жильем населения, стабилизации финансовой сферы и укреплении экономики страны.

В России упоминания о «закладной» впервые встречаются в XIII веке, однако со временем понятие ипотеки постепенно исчезло в советский период. Но уже в начале 90-х годов двадцатого столетия началось возрождение «новой» российской ипотеки, что стало важным шагом к созданию современного жилищного рынка. К этому времени страна переживала экономические и социальные преобразования, что способствовало росту интереса к приобретению жилья в собственность. В рамках этих изменений были разработаны новые законодательные инициативы, обеспечивающие более прозрачные условия кредитования и защиты интересов заемщиков.

Расцвет ипотеки в России сопровождался появлением различных государственных и частных банков, которые начали предлагать ипотечные кредиты. Основным стимулом для людей стало желание улучшить жилищные условия. Ипотека позволила многим семьям осуществить свою мечту о собственном жилье, преодолевая барьеры высокой стоимости недвижимости [20].

Несмотря на первоначальные трудности, такие как высокая процентная ставка и недостаточная финансовая грамотность граждан, ипотечный рынок постепенно стал более стабильным. К концу 90-х и в начале 2000-х годов система ипотечного кредитования обрела популярность и разнообразие, предлагая различные программы и льготы для заемщиков. Таким образом, ипотека вновь укоренилась в сознании россиян как доступный инструмент для приобретения жилья.

В конце XIX века начали появляться прогрессивные кодифицированные нормативные акты, касающиеся ипотеки земель. К

примеру, к таким актам относятся проект Вотчинного Устава и Положение о порядке взыскания с недвижимого имущества, принятые в 1893 году. Концепция ипотеки, затронутая в статье 43 указанного Устава, сохраняет свою актуальность и в наши дни: она подразумевает возможность обеспечения финансовых требований с помощью недвижимого имущества. Это предоставляет кредитору право на получение удовлетворения своих требований за счет заложенного имущества в случаях, когда основное обязательство не исполняется или исполняется ненадлежащим образом [44].

Возможность залога имущества, связь обременения с конкретной вещью и акцессорный принцип – все эти ключевые аспекты ипотеки уже проявились в данном случае. Также было подтверждено правило, согласно которому залогодержатель имеет преимущественное право на удовлетворение своих требований перед другими кредиторами того же должника в случае невыполнения обязательств [40].

В современном развитии ипотечного кредитования можно говорить о нескольких периодах. М.И. Ермилов, к примеру, выделяет четыре главных периода:

- первый этап (1990-1998 гг.) – начало разработки государственных ипотечных программ, направленных на определённые категории граждан;
- второй этап (1999-2004 гг.) – создание и введение в действие региональных и жилищных программ;
- третий этап (2005-2008 гг.) – осуществление как государственных, так и частных инициатив с учётом различий среди типов заемщиков;
- четвёртый этап (2008 – по сей день) – интеграция ипотечных программ частных финансовых учреждений для покупки недвижимости за границей [16].

На каждом этапе ипотечного кредитования можно заметить существенные преобразования как в законодательных нормативах, так и в самой практике предоставления кредитов. В первом периоде внимание

акцентировалось на поддержке определённых социальных групп, таких как многодетные семьи и молодёжь, что способствовало улучшению доступности жилья для этих категорий граждан. Однако существующие программы сталкивались с ограничениями, включая недостаток финансирования и недостаточное развитие инфраструктуры.

Во втором периоде произошёл значительный рост интереса к ипотечному кредитованию, что было обусловлено стабилизацией экономики и увеличением доходов населения. Региональные программы стали более разнообразными, что позволило учитывать специфические нужды различных территорий и повышало уровень конкуренции среди кредитных организаций.

Третий этап ознаменовался внедрением новых финансовых инструментов, таких как субсидирование процентных ставок и улучшение условий кредитования для заемщиков с разными уровнями доходов. Это действительно способствовало росту ипотечного рынка и увеличению числа желающих приобрести собственное жильё.

Наконец, четвёртый период выделяется акцентом на международное ипотечное кредитование, что даёт возможность гражданам не только инвестировать в недвижимость внутри страны, но и за её пределами. Это расширяет горизонты для инвесторов и создает новые возможности для рынка недвижимости как внутри страны, так и за её пределами [9].

Для правильного заключения ипотечных сделок необходимо учитывать ряд законодательных актов. Один из основных – Земельный кодекс РФ, который регулирует отношения, связанные с земельными участками. Помимо этого, важно помнить о требованиях к оценке имущества при ипотеке. Для этого необходимо провести независимую экспертизу объекта сделки в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Не забывайте также о связи ипотечных отношений с Указом Президента РФ от 07.05.2012 № 600 «О мерах по обеспечению граждан доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» Такой комплексный

подход позволяет обеспечить прозрачность и безопасность сделок для всех сторон [56].

Начнем с того, что ипотечные правоотношения являются одной из важных сфер в рамках гражданского законодательства Российской Федерации. Важно отметить, что Гражданский кодекс РФ устанавливает определенные принципы и нормы для регулирования ипотечных отношений. Однако, несмотря на обширность правовых норм, на первом месте стоит Федеральный закон «Об ипотеке», который имеет приоритет в данной области. Положения данного закона признаны более важными и обязательными, чем общие нормы Гражданского кодекса РФ, касающиеся залога.

Ипотечные правоотношения регулируются не только нормами Гражданского кодекса Российской Федерации, но и специфическими положениями Федерального закона «Об ипотеке» и другими соответствующими правовыми актами. Согласно п. 4 ст. 334 ГК РФ, нормы о вещных правах применяются к ипотеке, а в случае отсутствия регулирования в них или в законе об ипотеке, используются общие положения о залоге. Таким образом, система регулирования ипотечных отношений включает в себя как универсальные нормы Гражданского кодекса, так и специализированные нормативные акты, особенностями которых необходимо ознакомиться при проведении сделок с ипотекой.

При подписании ипотечного договора важно учитывать общие правила, изложенные в главе 28 Гражданского кодекса Российской Федерации, которые регламентируют взаимоотношения между сторонами сделки. Эти положения касаются различных аспектов соглашения и определяют права и обязанности всех участников, включая заёмщика, кредитора и поручителя. Договор ипотеки является юридически значимым документом, который обязательно должен соответствовать законодательству и содержать необходимые условия, чтобы обеспечить защиту интересов всех сторон. В случае несоблюдения указанных правил возможны различные

юридические последствия, поэтому важно внимательно изучить их перед заключением сделки. Статья 433 Гражданского кодекса определяет момент, когда договор начинает действовать, в то время как статья 434 описывает его форму, а место заключения прописано в статье 444 того же кодекса. Кроме того, действуют положения о залоге, в частности, основания для его возникновения прописаны в статье 334.1, а формы договора залога – в статье 339 Гражданского кодекса. Явно наблюдается процесс реформирования законодательной базы, что проявляется в появлении новых законодательных актов, касающихся регуляции залоговых правоотношений, особенно в контексте ипотечного института.

Таким образом, ипотечный кредит открывает путь для семей к необходимому жилью, что, в свою очередь, создает эффект масштаба, воздействующего на спрос. Рост ипотечного кредитования вносит благоприятные изменения в реальную экономику, содействуя оживлению индустриального сектора, аграрной сферы и строительной отрасли. Этот инструмент также служит эффективным средством в борьбе с инвестиционным кризисом, оживляя рынок капитальных вложений и оказывая значительное влияние на банковскую систему. Ипотека воспринимается как надежная гарантия возврата кредита, что делает финансовые институты устойчивыми и рентабельными. Распространение такого рода институтов положительно сказывается на экономической стабильности страны.

На современном этапе ипотечное кредитование также становится важным инструментом социальной политики, способствуя улучшению жилищных условий различных категорий граждан. Государственные субсидии и льготные программы предоставляют возможность молодым семьям и другим социальным группам стать владельцами жилья, что в свою очередь способствует снижению уровня бедности и социальной напряженности в обществе. Такие меры не только укрепляют финансовую

устойчивость граждан, но и способствуют созданию благоприятной демографической ситуации [41].

Одним из важных аспектов современного ипотечного кредитования является его адаптация к цифровым технологиям. Онлайн-платформы и мобильные приложения делают процесс получения ипотеки более прозрачным и доступным. Это изменяет подходы к оценке кредитоспособности заемщиков, позволяя учреждениям более эффективно анализировать риски и предлагать индивидуализированные условия, дает гражданам возможность не только легче находить подходящие предложения, но и отслеживать свои финансовые обязательства в реальном времени [14].

В то же время, существует необходимость в более глубокой финансовой грамотности среди населения. Образовательные программы, направленные на повышение информированности о возможностях ипотечного кредитования, помогут гражданам принимать более обоснованные финансовые решения и избегать потенциальных рисков. В итоге, развитие ипотечного кредитования станет мощным драйвером для долгосрочного экономического роста и повышения качества жизни людей.

В этом контексте государственные и частные организации должны объединить усилия для создания адаптивных программ обучения, которые будут учитывать специфику регионов и потребности различных групп граждан. Особое внимание стоит уделить молодежи, обучая ее основам финансового планирования и управления долгами с ранних лет.

В конечном итоге, внедрение современных технологий в сферу ипотечного кредитования совместно с повышением финансовой грамотности создаст условия для более ответственного и осознанного подхода к заимствованию средств. Это может привести к снижению уровней невыплат по кредитам и долгосрочному укреплению финансовой стабильности на уровне общества.

1.2 Понятие и система жилищного ипотечного кредитования

В настоящее время ипотечное жилищное кредитование является одним из факторов развития экономики государства и способствует решению ряда социальных и экономических проблем в области обеспечения граждан доступным жильем.

В современных условиях термин «ипотечное кредитование» стал неотъемлемой частью научного дискурса. При этом имеется множество интерпретаций данного понятия. В соответствии с экономическим словарём, изданным под редакцией Б.А. Райзберга, «ипотека» представляет собой залог недвижимого имущества, который осуществляется без передачи этого имущества в распоряжение кредитора, получающего залог [33].

В большинстве современных исследований по экономике, касающихся ипотеки, ипотечное кредитование рассматривается как довольно сложный процесс, который способствует согласованному развитию как рынка жилья, так и сектора ипотечных кредитов и рынка ценных бумаг.

По словам М.В. Романовского, ипотечный кредит является долгосрочным финансовым решением, которое обеспечивает стабильность и надежность в плане финансовой поддержки. [38].

Л.Ю. Грудцына и М.Н. Козлова описывают ипотечное кредитование как кредит, обеспеченный конкретной недвижимостью, принадлежащей кредитору. Ипотечный кредит – это процесс, при котором заем предоставляется под залог собственности [13].

Более детальное определение ипотечного жилищного кредитования предлагает Н.П. Назарчук. Он считает, что это – «инструменты рыночного оборота имущественных прав на недвижимые объекты между разными участниками (например, заемщиками, кредитующими банками, финансово-кредитными учреждениями). Программа «Жилье» предполагает предоставление специализированных кредитов физическим и юридическим лицам для покупки, строительства и реконструкции жилья. Эти кредиты

обеспечиваются залогом как нового, так и уже имеющегося жилья, а также незавершенного строительства недвижимости. Кроме того, программа включает в себя не только финансовую составляющую, но и специальную систему государственной поддержки, направленную на привлечение дополнительных ресурсов для ее реализации [29, с.16].

Главной целью программы «Жилье» является обеспечение доступа к жилью различным группам населения, поддержка строительной отрасли и стимулирование развития рынка недвижимости. Специализированные кредиты, предоставляемые в рамках программы, способствуют улучшению жилищных условий и содействуют росту экономики.

Ключевыми моментами в рамках программы являются возможность использования различных видов залога, четкое планирование и контроль над строительством, а также обеспечение доступности жилищного кредитования для широкого круга потребителей. Программа «Жилье» представляет собой комплексный подход к решению жилищных проблем и способствует развитию жилищного рынка в целом.

Ипотечное кредитование, согласно М.И. Ермиловой, представляет собой сложную систему взаимоотношений, охватывающих различные аспекты сделок с недвижимостью. Эта система включает в себя процесс получения и обслуживания ипотечного кредита, основанный на залоге недвижимости, а также важных участников ипотечного процесса и нормативно-правовую базу, регулирующую данный вид деятельности.

Ключевые элементы ипотечного кредитования включают в себя:

- процесс получения кредита под залог недвижимости;
- взаимоотношения между субъектами ипотечного процесса;
- нормативно-правовая база, определяющая права и обязанности участников данной сферы.

Ипотечное кредитование остается одним из ключевых инструментов финансирования приобретения жилья, а его эффективное функционирование требует четкого понимания всех аспектов этого процесса [16].

Система ипотечного кредитования охватывает совокупность взаимодействий между кредитором и заемщиком, возникающих в процессе оформления долгосрочной ссуды с обеспечением в виде недвижимости. Этот метод финансирования пользуется значительным интересом, так как предоставляет заемщику возможность получить внушительную сумму денежных средств и установить длительный срок для их погашения.

Процесс получения ипотечного кредита включает несколько этапов: от выбора банка и вида ипотечного продукта до сбора необходимых документов и подачи заявки. Заемщики часто сталкиваются с необходимостью подтверждения своих доходов, а также проверки кредитной истории. Такие меры помогают кредитным организациям оценить кредитоспособность клиента и минимизировать риски невозврата задолженности.

Ипотека относится к операциям с недвижимостью и соответственно подлежит регулированию законодательными актами. Главным нормативным документом, который регулирует ипотечное кредитование, является Федеральный закон от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Этот закон четко определяет предмет ипотеки [7].

В соответствии с требованиями Федерального закона «Об ипотеке» в качестве залогового обеспечения могут использоваться различные виды собственности:

- участки земли, находящиеся в частной собственности;
- предприятия и иная недвижимость, включая строения и постройки;
- жилые объекты, такие как дома, квартиры и их отдельные части;
- дачи, садовые домики, гаражи и т.п.;
- воздушные и морские суда, а также судна, предназначенные для речного плавания.

Взаимоотношения между сторонами ипотечного кредита – кредитором и заемщиком, а также сопутствующими участниками рынка, включая строительные компании, страховые компании, риэлторов и государственные органы, способствуют развитию экономики страны путем предоставления доступных кредитов на ипотеку [3].

На рынке ипотечного кредитования активно участвуют разнообразные стороны, среди которых заемщики, созаемщики, поручители и кредитные организации. Также важную роль играют страховые компании, инвесторы, правительство Российской Федерации и другие менее значимые участники, такие как продавцы недвижимости и операторы вторичного рынка ипотечного кредитования.

Единый институт развития в жилищной сфере, который ранее был известен как АИЖК, стал ключевым звеном в стратегии правительства Российской Федерации по поддержке и развитию жилищного сектора. Созданный с целью улучшения доступности жилья, институт активно работает над реализацией различных программ, направленных на помощь гражданам в приобретении жилья и его модернизации. Система государственных субсидий, ипотечные льготы, а также программы помощи молодым семьям – все это элементы комплексного подхода к решению жилищных проблем [30].

Одной из важнейших задач института является не только увеличение объемов строительства жилья, но и улучшение его качества. С учетом современных требований к экологичности и энергоэффективности, институт поддерживает внедрение инновационных технологий и стандартов в строительстве. Это позволяет не только снизить затраты на содержание жилья, но и улучшить условия проживания граждан.

Кроме того, Единый институт развития активно взаимодействует с региональными властями, предоставляя экспертную поддержку и финансовые инструменты для реализации местных жилищных программ. Это сотрудничество обеспечивает более гибкий подход к удовлетворению

потребностей различных территорий, учитывая их уникальные экономические и социальные условия. В результате, граждане получают реальную возможность улучшить свои жилищные условия [58].

Поставленные задачи включают в себя создание благоприятных условий для роста и развития рынка ипотечного кредитования и ипотечных ценных бумаг, стимулирование развития сектора арендного жилья, в том числе путем привлечения коллективных инвестиций, предоставление земельных ресурсов застройщикам и формирование комфортной городской среды [28].

Значимость правового регулирования сектора ипотечного жилищного кредитования делает участие государства основным субъектом его регулирования и развития. Также к сектору ипотечного жилищного кредитования относятся страховые компании, инвесторы и строительные компании [19].

Таким образом, ипотечное жилищное кредитование следует рассматривать как сложную совокупность общественных отношений между различными субъектами, складывающихся в процессе предоставления займов в целях обеспечения населения доступным жильем.

Вторичный рынок ипотеки включает в себя рынок ипотечных облигаций, на котором осуществляются продажи закладных на уже выданные ипотечные займы. Финансовая организация предоставляет кредиты, обеспеченные недвижимостью, а затем эмитирует определённое количество ценных бумаг, которые подкреплены этими закладными. Эти ценные бумаги затем реализуются инвесторам. Кроме того, ипотечный рынок разделён на первичный сегмент, в котором осуществляется выдача кредитов, обеспеченных недвижимостью.

Суть деятельности вторичного ипотечного рынка заключается в перепродаже ипотечных кредитов или ценных бумаг, обеспеченных ипотекой. Это позволяет кредиторам освободить средства для выдачи новых займов, а инвесторам – получить доход от инвестиций. Таким образом,

вторичный ипотечный рынок способствует увеличению ликвидности ипотечных ресурсов и снижению рисков для участников рынка. Он обеспечивает аккумуляцию средств и направление их в ипотечное кредитование. Процесс ипотечного кредитования основан на наборе принципов, которые обеспечивают сохранение и возврат ссуженной стоимости кредитору, а также служат методологической основой для работы ипотечного жилищного кредитования.

Гражданский кодекс РФ определяет три классических принципа кредитования – «возвратность», «срочность» и «платность». Однако на практике зачастую можно встретить кредиты и без обеспечения, и без целевого использования (просто на «потребительские нужды»). Соответственно, для ипотечного кредитования присущи принципы «обеспеченность кредита» и «целевого использования». Такой принцип как, «обеспеченность кредита» предполагает наличие у заемщика юридически оформленных обязательств, гарантирующих своевременный возврат заемных средств, а принцип «целевого использования» означает, что полученный кредит должен быть использован по целевому назначению [4].

Ипотечное кредитование обладает существенными достоинствами. Среди плюсов ипотечного кредитования можно выделить решение квартирного вопроса, льготное налогообложение, длительный срок кредитования делает платежи не слишком большими, соответственно, не такими обременительными для бюджета, надежность вложения.

Ипотека, как и любой другой финансовый продукт, состоит в том, что ее спрос и предложение будут меняться в зависимости от рынка. По этой причине иногда банки могут предлагать очень низкие процентные ставки, а иногда они могут предлагать только высокие ставки. Если заемщик согласился с высокой процентной ставкой и через несколько лет обнаружил, что ставки упали, он может подписать новое соглашение с новой более низкой процентной ставкой – конечно после того, как пройдут некоторые скачки. Это называется «рефинансирование».

В заключение следует отметить, что система ипотечного кредитования представляет собой сеть взаимодействий между кредитной организацией и заемщиком, касающуюся выдачи долгосрочных займов под обеспечение недвижимого имущества. Эта форма финансирования является весьма востребованной, поскольку она предоставляет заемщику возможность получить значительные средства с длительным сроком для их возврата. Однако ипотечное кредитование не лишено рисков как для заемщика, так и для кредитора. Заемщик может столкнуться с финансовыми трудностями, что может привести к дефолту по кредиту. В таких случаях кредитор имеет право на взыскание залога, что служит дополнительной гарантией. Поэтому банки и финансовые учреждения тщательно оценивают платежеспособность заемщика до принятия решения о предоставлении кредита [22].

Подрастающие ипотечные ставки и изменение рыночной ситуации также могут оказывать значительное влияние на доступность кредитования. Заемщикам следует внимательно следить за динамикой ставок, сравнивать предложения разных банков и учитывать все возможные дополнительные расходы, такие как страхование и налоги. Эти факторы могут существенно изменить общую стоимость ипотеки.

Кроме того, развитие технологий и цифровизация процесса оформления ипотеки сделали его более доступным и удобным для клиентов. Онлайн-ресурсы и приложения позволяют заемщикам проводить анализ рынка, заполнять заявки и получать консультации в удаленном режиме. Это, безусловно, упрощает взаимодействие сторон и ускоряет процесс одобрения кредита.

1.3 Формы, методы и модели жилищного ипотечного кредитования

Ипотека может быть понята по-разному. Некоторые видят ее как способ получить кредит, используя недвижимость в качестве залога, тогда как другие считают ее способом финансирования покупки недвижимости.

Термин «ипотека» или «чистая ипотека» используется для обозначения обеспечения долговых обязательств, где недвижимость выступает в роли залога. Когда заемные средства направлены на приобретение жилья, применяют фразу «ипотечное кредитование» или «жилищное кредитование». В отдельных случаях можно встретить термин «смешанная ипотека», который описывает ситуацию, когда заемщик использует свою существующую недвижимость в качестве залога для получения кредита, предназначенного для покупки нового жилья.

Ипотечное кредитование предоставляет широкий спектр возможностей для финансирования покупки недвижимости. Благодаря разнообразию методов, каждый заемщик может выбрать наиболее подходящий вариант в зависимости от своих потребностей и возможностей. Вот основные методы финансирования недвижимости в рамках ипотечного кредитования:

- метод аннуитетного кредитования;
- метод переменной процентной ставки;
- пружинный метод (с фиксированным платежом);
- метод шарового платежа (финансирование нового жилья);
- метод кредитования с регулируемой отсрочкой платежей;
- метод ипотечного кредитования с перезакладываемым залогом;
- метод ипотечного кредитования с инвестиционным участием;
- метод ипотечного кредитования с ростом платежей.

Выбор определенного метода может существенно повлиять на общую сумму выплат по кредиту и его общую стоимость. Каждый из этих методов имеет свои особенности и преимущества, поэтому важно тщательно изучить их перед принятием решения о взятии ипотечного кредита.

В современном финансовом мире метод аннуитетного кредитования занимает важное место, его основная особенность заключается в автоматической амортизации и регулярных платежах с фиксированной процентной ставкой. Этот метод обеспечивает удобство и прозрачность в расчетах, позволяя заемщику четко планировать свои финансовые

обязательства. При использовании данного метода сумма ежемесячного платежа формируется с учетом текущей стоимости денежного потока, что способствует оптимизации затрат и упрощает управление финансами. В России этот подход широко распространен и пользуется популярностью благодаря своей простоте и понятности для заемщиков.

Однако стоит отметить, что помимо аннуитетного метода существует также метод переменной процентной ставки, который также является актуальным и востребованным. Этот метод характеризуется изменяющимися процентными ставками, что может создавать определенные вызовы и сложности для заемщиков. Важно тщательно изучить все особенности и условия использования данного метода перед принятием решения о кредитовании.

В зависимости от стабильности рынка, вносятся корректировки на основе кредитного договора, что делает процесс более прозрачным и предсказуемым. При этом, условия банка играют ключевую роль в определении ипотечных условий. Следует отметить, что данная методика с переменной процентной ставкой считается наиболее рискованной, так как требует от заемщика гибкости и способности адаптироваться к изменяющимся условиям, установленным кредитором. Это, в свою очередь, может увеличить риск невыплаты кредита в срок.

В Российской Федерации различают следующие разновидности методики ипотеки с переменной процентной ставкой:

- кредит с индексируемым платежом, где процентная ставка зависит от определенного индекса;
- аннуитетный кредит, где платежи состоят из части погашения основного долга и процентов, которые меняются в соответствии с изменением ставки.

Таким образом, выбор определенной разновидности ипотеки с переменной процентной ставкой требует внимательного анализа и оценки рисков, связанных с возможными изменениями условий кредитования.

Кредитование с корректируемой ставкой представляет собой форму финансирования, при которой процентная ставка может меняться в течение срока кредита. Этот вид займа обладает своими особенностями и преимуществами, однако также сопряжен с рисками и недостатками.

Одним из преимуществ кредитования с корректируемой ставкой является возможность начать погашение займа с низкими первоначальными платежами. Такой подход может быть привлекателен для заемщиков, у которых ограниченный бюджет на момент оформления кредита.

Однако, следует учитывать, что с изменением уровня инфляции процентные ставки могут увеличиваться, что приведет к увеличению ежемесячных платежей. Заемщику необходимо быть готовым к возможным финансовым трудностям в случае роста инфляции, что может сделать исполнение кредитного договора более сложным.

Поэтому перед выбором кредита с корректируемой ставкой важно внимательно изучить все условия и возможные риски, чтобы принять обоснованное решение и избежать финансовых затруднений в будущем.

Ипотечное кредитование предоставляет различные способы выплаты, включая изменение периода погашения без изменения ежемесячного платежа. Один из вариантов – кредитование с пересматриваемой процентной ставкой, где в конце срока ипотеки происходит единовременный шаровой платеж, который перефинансируется по текущей процентной ставке через определенные промежутки времени, обычно раз в 3-5 лет.

Интересным методом ипотечного кредитования является метод с фиксированным ежемесячным платежом основного долга, известный как «пружинный». Этот метод предусматривает начальные платежи только по процентам в течение нескольких лет, после чего происходит равномерное увеличение суммы платежа эквивалентной оставшейся задолженности.

Таким образом, ипотечные кредиты предоставляют широкий выбор вариантов выплаты, позволяя заемщикам выбирать наиболее удобный и выгодный для них метод погашения задолженности.

В мире финансовых операций процессы выплаты процентов и взносов по кредитам представлены различными методами. Одним из методов является шаровой платеж, который является одним из наиболее сложных в практике финансов. Этот метод предполагает внесение крупной суммы денег в начале сделки, что может сильно отличаться от обычных ежемесячных платежей.

Метод шарового платежа имеет свои особенности и разновидности, которые важно учитывать при выборе финансовой стратегии. Например, он может использоваться для финансирования нового строительства или при первоначальном взносе по ипотеке. Этот метод требует внимательного анализа и понимания, так как он может повлиять на общую сумму выплаты кредита и его сроки.

Основные разновидности метода шарового платежа:

- единовременный крупный взнос в начале сделки;
- регулярные одинаковые взносы в течение всего срока;
- периодическая выплата процентов на оставшуюся сумму кредита [58].

Метод шарового платежа представлен в нескольких разновидностях, каждая из которых имеет свои особенности и преимущества:

- в первой разновидности метода шарового платежа происходит частичная амортизация с итоговой (шаровой) суммой взноса, что означает внесение большей суммы по ипотечному кредиту в конце его срока;
- во второй вариации метода шарового платежа осуществляются выплаты только процентов, а погашение долга происходит крупным шаровым платежом в конце срока кредитования;
- третья разновидность метода основана на отсутствии процентных выплат в течение всего периода ссуды и предполагает погашение ссуды шаровым платежом в конце срока кредитования.

Каждая из этих вариаций может быть применена в зависимости от финансовых целей заемщика и особенностей конкретной ситуации. К примеру, первая разновидность может быть предпочтительна для тех, кто желает уменьшить общую сумму выплат по кредиту в будущем, в то время как вторая и третья вариации могут быть более выгодными для тех, кто предпочитает более гибкие условия погашения долга.

Метод кредитования с регулируемой отсрочкой платежей представляет собой эффективный инструмент в сфере ипотечного кредитования. Этот подход обеспечивает возможность начать выплаты с небольшой первоначальной суммы, которая постепенно увеличивается со временем. Благодаря данной методике, заемщики могут контролировать свои финансовые обязательства и управлять своими расходами. Низкий первоначальный взнос при этой форме кредитования позволяет семьям распределять финансовую нагрузку равномерно и не допускать перерасхода бюджета на выплаты по кредиту. Это создает комфортные условия для семейного бюджета и позволяет избежать финансовых затруднений в будущем.

При использовании методики с регулируемой отсрочкой платежей, процентная ставка рассчитывается с учетом ежемесячного платежа, что способствует снижению финансовой нагрузки на заемщика. Таким образом, эта система предоставляет гибкие условия для выплат кредита и облегчает финансовое положение семей на протяжении всего срока кредитования.

Ипотечное кредитование с перезакладываемым залогом предполагает использование другой контрактной процентной ставки для расчета ежемесячной задолженности. В данном случае ставка платежей устанавливается на уровне, превышающем ставку по межбанковскому кредиту. Этот метод имеет свою специфику и предполагает возможность последующей продажи жилья, выступающего в качестве залога. При этом обязательства по кредиту берет на себя клиент.

Использование контрактной процентной ставки при расчете ипотечного кредита с перезакладываемым залогом является одним из ключевых аспектов данного финансового инструмента. Этот метод кредитования требует более сложных расчетов и стратегического планирования. Клиенты, выбирающие этот вид кредитования, должны быть готовы к возможной продаже жилья в будущем.

Важно учитывать, что при ипотечном кредитовании с перезакладываемым залогом контрактная процентная ставка будет выше ставки по межбанковскому кредиту. Это связано с особенностями этого метода и возможными рисками для заемщика. Прежде чем принимать решение о таком виде кредитования, необходимо тщательно изучить все условия и перспективы.

При покупке недвижимости возникает возможность не только осуществить данную сделку, но и взять новый кредит для оплаты покупки или использовать имущество в залог для получения кредита. Эти факторы обуславливают высокий уровень риска и приводят к установлению высокой процентной ставки по кредиту. Однако такие сценарии могут быть применимы и в случае рефинансирования. Новый владелец имущества может получить кредит под более высокий процент, чтобы погасить задолженность по предыдущему займу.

Ипотечное кредитование с участием – это один из методов финансирования, который предполагает участие кредитора в инвестициях и получение взносов по ссуде, а также части прибыли от роста стоимости жилья. Для заемщика привлекательность этого метода заключается в уменьшении платежей, стимулирующих его к реализации инвестиционного проекта, требующего дополнительных капиталовложений. Однако, недостатком данного метода является высокий риск для инвестора, желающего получить часть дохода от недвижимости в будущем. Для снижения риска включаются статьи о периодических проверках качества управления недвижимостью. Тем не менее, использование ипотечного

кредитования с участием может быть эффективным инструментом для финансирования жилищных проектов и стимулирования развития рынка недвижимости.

В России существует множество методик, которые выгодны для кредиторов, так как они обеспечивают защиту интересов кредитных организаций при изменениях в инфляции и снижении ставок. Одной из таких методик является метод с ростом платежей, который применяется для заемщиков, стремящихся увеличить свои доходы. При этом методе размер взносов увеличивается с определенным темпом, а первоначальный взнос остается минимальным. На определенном этапе по схеме самостоятельно амортизируемого займа возможно уменьшение риска невыполнения обязательств со стороны должника. Этот метод обеспечивает гибкость и адаптивность к изменяющимся финансовым условиям, что делает его привлекательным для всех сторон [39].

На начальном этапе ипотечного кредитования возникает возможность выбора равных по величине платежей. Этот метод предполагает последовательное увеличение взносов через одинаковые временные интервалы. При этом размер окончательного платежа определяется исходя из оставшейся суммы по кредиту. Данный подход находит широкое применение среди индивидуальных предпринимателей, позволяя им расширять свой бизнес на первых этапах развития, не теряя фокуса на основной деятельности. Важно отметить, что эта стратегия обеспечивает стабильность финансовых обязательств и способствует постепенному росту бизнеса.

В зависимости от ситуации и потребностей заемщика существует несколько форм ипотечного кредитования.

Первая форма – ипотека на договор купли-продажи, является одним из вариантов, когда покупка жилья осуществляется при наличии уже заключенного договора купли-продажи. Это позволяет заемщику быстрее получить доступ к жилью и упрощает процесс сделки.

Вторая форма – ипотека на строящееся жилье в многоквартирном доме, предполагает получение кредита на покупку квартиры, которая находится в процессе строительства или уже построена, но еще не заселена. В этом случае заемщику предоставляется возможность выбора желаемой квартиры, а также участие в отделке и планировке помещения. Важно отметить, что при покупке квартиры в новостройке и получении ипотечного кредита, банки становятся более осторожными из-за увеличения рисков. В случае строящегося жилья, условия выдачи кредита могут быть более жесткими, чтобы защитить интересы всех сторон. Для покрытия рисков в Российской Федерации требуется соблюдение определенных правил и требований, включая покупку недвижимости у застройщика с безупречной репутацией, что гарантирует надежность сделки, увеличение процентных ставок и сокращение срока кредита, чтобы снизить возможные финансовые потери, обеспечение надлежащего контроля за строительством и соблюдение всех законодательных требований.

Таким образом, хотя процесс получения ипотечного кредита на жилье в стадии строительства может быть более сложным, соблюдение всех необходимых мер позволяет минимизировать риски и обеспечить безопасность сделки для всех участвующих сторон. При вносе первоначальной суммы заемщику предоставляются максимально доступные условия. Это создает удобство и привлекательность для клиента. Минимальный размер порога становится стартовой точкой для начала взаимовыгодного сотрудничества. Важно учесть, что такой подход способствует установлению доверительных отношений между сторонами.

Третья форма – индивидуальное строящееся жилье предоставляет возможность получить кредит на строительство собственного дома или квартиры. Это позволяет заемщику осуществить свои жилищные мечты, создавая жилье по собственному вкусу и предпочтениям. Такая форма ипотеки требует большей ответственности и контроля со стороны заемщика,

но при этом открывает широкие возможности для реализации индивидуальных потребностей.

Разнообразие форм ипотеки позволяет выбрать наиболее подходящий вариант, учитывая возможности и потребности каждого заемщика.

Сравнительный анализ моделей ипотечного кредитования позволяет выделить несколько ключевых подходов, которые демонстрируют свою эффективность. Основные модели включают:

- классическую, которая основана на долгосрочных кредитах с фиксированной ставкой, обеспечивает стабильность и предсказуемость для заемщиков;
- микрофинансирование, характерно для развивающихся рынков, предлагает более гибкие условия, но потенциально повышенные риски;
- государственное субсидирование, служит для снижения финансовой нагрузки на граждан и улучшения доступа к жилью.

В разных странах варианты кредитования, включая ипотеку на жилье и смешанную ипотеку, обеспечение по ипотечному кредиту могут осуществляться как через залог, так и через поручительство. Тем не менее, в случае смешанной ипотеки задействуется исключительно залог недвижимости. Следует подчеркнуть, что ипотечное кредитование имеет большое значение в экономической структуре, обеспечивая приток финансовых средств, необходимых для продвижения производственной сферы. Использование недвижимости в качестве залога выступает основным механизмом в данном процессе.

В США за долгие годы сформировался развитый рынок ипотечного кредитования с большим количеством программ. Особенностью американского рынка ипотеки является присутствие государства в лице Федеральной жилищной администрации (ФНА), которая была образована в 1934 г. и по-прежнему активно участвует в развитии рынка недвижимости. Она также страхует ипотечные кредиты от одобренных ФНА кредиторов от

дефолта. С 1934 года FHA застраховала более 34 миллионов ипотечных кредитов, и в настоящее время ее ипотечный портфель содержит 4,8 миллиона страховых ипотечных контрактов [64].

Кроме этого, в США различают три главные разновидности ипотечных кредитов:

- обычный ипотечный кредит или traditional mortgage/conventional mortgage. Это тот случай, когда у заемщика на руках есть 20% от стоимости дома, а банк погашает 80% кредит;
- государственный заем или FHA loan. На него могут подать те заемщики, у которых есть 3,5% от стоимости дома. То есть если дом стоит \$100 000, а у заемщика есть \$3 500, он может подать на FHA loan;
- VA loan – вид государственной ипотеки. Данный вариант сделан для тех, кто служил или служит в армии, то есть только для военных и их семей. Является альтернативой FHA, поскольку для VA loan вообще не нужен взнос.

Однако, несмотря на различия в условиях и требованиях, все три вида ипотечных кредитов имеют свои преимущества и недостатки. Обычный ипотечный кредит предоставляет заемщикам возможность избежать дополнительных расходов за счет отсутствия страхования ипотечного займа, если у них есть 20% первоначального взноса. Тем не менее, это также означает, что потенциальные покупатели должны накопить значительную сумму, что может быть препятствием для многих.

С другой стороны, государственный заем FHA привлекает заемщиков благодаря более низким требованиям к первоначальному взносу и более гибким кредитным условиям. Тем не менее, заемщики должны учитывать, что этот тип кредита может включать дополнительные расходы, такие как ипотечное страхование, что увеличивает общую стоимость займа.

VA loan, в свою очередь, предлагает наилучшие условия для военнослужащих и их семей, поскольку полностью отменяет необходимость наличия первоначального взноса. Заемщики получают более низкие

процентные ставки и возможность избежать ипотечного страхования, что делает этот вариант особенно привлекательным. Однако, процесс получения VA loan может быть более длительным и требовать дополнительной документации.

В США ипотечные агентства устанавливают стандартные критерии для параметров, касающихся выкупаемого займа. К таким критериям относятся LTV (отношение суммы кредита к стоимости недвижимости), тип ипотечного займа, срок кредита и другие факторы. Эти параметры, по сути, влияют на определение размера страховой премии PMI [63].

Рынок ипотеки в США очень хорошо развит. Однако рынок традиционно работает несколько иначе, чем в Европе. В США существуют продукты с фиксированной ставкой и продукты с переменной ставкой. В США до кризиса субстандартного кредитования было вполне нормально получать фиксированную ставку на весь срок погашения – до 30 лет. Это является отличием от Европы, где такие выгодные условия будут предлагаться только на короткое время – обычно до пяти лет. В наши дни сложнее получить фиксированную ставку, но все еще возможно в зависимости от строгих критериев [42].

Ипотека с плавающей ставкой в США может называться ипотекой с регулируемой ставкой (ARM). В отличие от продукта с фиксированной ставкой, он может стоить более или менее в зависимости от того, как изменяются процентные ставки.

Альтернативой является гибридный продукт, который поставляется с фиксированной ставкой в течение нескольких лет, а затем возвращается к продукту с переменной ARM. Например, они могут называться «3/1 ARM» или «5/1 ARM», что означает, что они имеют фиксированную ставку в течение трех или пяти лет до перехода на регулируемые ставки.

Недорогие дома, которые должны стать первой ступенькой на пути к богатству, становятся все более недоступными для семей с низким и средним уровнем дохода, которые вынуждены занимать деньги в долг. В 2019 году

три четверти домов стоимостью более 100 000 долларов были приобретены с помощью ипотечного кредита, в то время как только 23 процента домов стоимостью менее 100 000 долларов были приобретены с помощью ипотечного кредита. Вместо этого инвесторы и все покупатели за наличный расчет в основном приобретают дома за небольшие деньги, чтобы обменять их и продать с целью получения прибыли или дохода от сдачи в аренду [60].

Из иностранных источников видим, что 2022-2023 годах в США ставки на кредиты корректировались, но остро возникал вопрос о доходности предприятия, выдаваемого кредит. Предпринято несколько шагов по корректировке цен, чтобы отразить требования к капиталу, в свете миссии, рисков и целей по доходности, тем самым выделено три ступени:

- дистанционные займы, такие как вторичное жилье, инвестиционная недвижимость, займы на миллионы долларов и рефинансирование с выводом наличных, которые считаются менее подходящими для глубокой государственной поддержки и менее важными для основных;
- миссионерские займы, которые включают ипотечные кредиты для людей с низкими доходами, на сельских рынках, на строительство домов и другие категории;
- основные кредиты – это покупка и долгосрочное рефинансирование всех других домов, занятых владельцами, которые оцениваются с учетом требований к капиталу и целевой рентабельности собственного капитала [62].

Различные банки и брокеры могут предлагать разные продукты, и не каждый клиент может получить доступ ко всем доступным кредитам. Правила и продукты, доступные для покупателей-экспатов, различаются в зависимости от того, в каком штате человек находится, а также от ставок и требований к документации и так далее [61].

Различия в финансовой системе, кредитной культуре и правовом регулировании стран рожают различные модели ипотечного кредитования, такие как:

- германская сбалансированно-автономная (ссудо-сберегательная) модель: оптимальное сочетание самостоятельности и равновесия, используемая в настоящее время в Германии;
- промышленно-развитые страны – усеченно-открытая модель: акцент на доступность и либеральность, но с определенными ограничениями;
- американская модель – расширенно-открытая: система, максимально открытая для инноваций и рыночных механизмов, но с потенциальными рисками.

Независимо от модели, ипотечное кредитование эффективно выполняет целый ряд функций, включающих:

- осуществление конституционных прав граждан на жилье;
- регулирование развития экономики страны и ее отдельных секторов;
- перемещение капитала и привлечение инвестиций в производственную сферу;
- предоставление страхования от рисков и гарантирование возврата заемных средств;
- стимулирование продажи и оборота недвижимости, когда другие экономические или юридические решения являются нецелесообразными [26].

Виды фиктивного капитала, такие как закладные и производные ценные бумаги, формируются. Кредиты, включая ипотечные, предоставляются на определенных условиях возвратности, срочности и платности. Характеристиками ипотечного кредита являются:

- обязательное наличие определенного залога;
- часто с целевым назначением;

- длительный срок предоставления, который может составлять от 10 до 30 лет [22].

Однако в странах с нестабильной экономикой такой долгосрочный кредит нереализуем, и чаще всего ипотечные кредиты выдаются на период от 3 до 5 лет, их называют «короткой ипотекой». Однако эффект и масштабы ее применения несущественны.

Ипотечный договор предоставляет возможность использовать недвижимость в качестве залога, если на нее оформлены официальные права в соответствии с нормами государственной регистрации прав на имущество и сделок с ним. Это может охватывать:

- земельные участки;
- предприятия, здания и сооружения, которые используются в предпринимательской деятельности;
- жилые дома, квартиры и их части, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат;
- дачи, садовые дома, гаражи и другие строения, предназначенные для потребления [1].

Законодательство о ипотеке (или залоге недвижимости) (Федеральный закон от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ с поправками от 21 июля 2014 года, начинающими действовать с 25 июля 2014 года) охватывает не только воздушные и морские суда, но также и внутриплавательные суда и космические аппараты [46].

Ипотека не является отдельной экономической категорией, она служит материальным обеспечением кредита и играет роль в экономических отношениях. В процессе кредитования, ипотека обеспечивает передвижение стоимости ссуженных средств.

Ипотека имеет большое значение для развития кредитных отношений и является важным элементом в их структуре.

Кредитные отношения могут быть расширены с помощью ипотеки, что приводит к увеличению числа потенциальных кредиторов и заемщиков. В

этом случае наличие залога недвижимости становится необходимым условием для осуществления кредитной сделки. Ипотека значительно укрепляет позицию заемщика и придает уверенность кредитору в своевременном возврате долга. Кроме того, в случае ипотеки можно рассчитывать на более низкий процент по сравнению с необеспеченными кредитами. Присутствие залога и реальная возможность его потери в случае нарушения обязательств мотивируют заемщика быть дисциплинированным и использовать кредит рационально и эффективно.

Рынок ипотечного жилищного кредитования – это обширная и многогранная сфера, охватывающая далеко не только частные дома и квартиры. Действительно, в качестве залога для получения ипотеки могут выступать самые разнообразные объекты недвижимости. Наиболее распространёнными являются, конечно, жилые помещения: квартиры в многоквартирных домах, частные дома, таунхаусы, коттеджи, апартаменты [6].

Важным является выделение следующих фундаментальных принципов ипотечного кредитования: возвратности, платности, обеспеченности, срочности, специализации, обязательности, открытости, достоверности, приоритетности, необратимости, дифференциации и целевого назначения.

Анализируя ипотечный кредит, можно выделить четыре ключевых функции:

- стимулирующая функция. Высокая доходность и возможность возмещения денежных средств побуждают людей разумнее расходовать свои финансы;
- социально-экономическая функция. Ипотека дает возможность гражданам удовлетворить свои жилищные потребности;
- перемещение капитала. Ипотечное финансирование способствует перераспределению сбережений населения в реальные экономические активы;

- развитие банковской системы. Потребители, привлеченные ипотечными инструментами, могут стать клиентами других банковских услуг, что способствует прогрессу банковской отрасли.

Ипотечное кредитование проявляется в различных формах, которые можно классифицировать по различным критериям, таким как тип недвижимости, цели займа, категория заемщиков и кредиторов, способы и сроки кредитования, виды процентных ставок и возможность досрочного гашения.

В связи с кризисной ситуацией и введением санкций условия предоставления кредитов в банках значительно улучшаются, чтобы помочь населению в условиях ухудшения финансового положения. Тем не менее, каждый конкретный случай уникален, поэтому перед тем, как подавать заявку, потенциальный заемщик должен внимательно изучить условия, предлагаемые финансовым учреждением [55].

В настоящее время конкуренция в сфере ипотечного кредитования ощутимо возросла, так как множество банков и других организаций предлагают ипотечные программы с государственной поддержкой. Это, в свою очередь, упрощает процесс обработки заявок от заемщиков, обеспечивая более доступные условия для желающих получить ипотеку. Учитывая изменения на рынке, важно выбирать наиболее подходящие варианты, чтобы избежать потенциальных финансовых трудностей в будущем.

На сегодняшний день объем ипотек, выданных на первичном рынке, упал на 14%, в то время как на вторичном рынке снижение составило 36%. В целом же, количество выданных ипотек уменьшилось на 30% по сравнению с прошлым годом.

Ипотечное кредитование, несмотря на свою популярность, сталкивается с рядом проблем. Вот основные из них:

- высокие процентные ставки остаются значительным барьером для заемщиков. Это делает ипотеку менее привлекательной и усложняет

процесс получения кредита, особенно в условиях экономической нестабильности;

- недостаточная прозрачность условий кредитования иногда приводит к недопониманию со стороны заемщиков. Многие клиенты просто не понимают все нюансы договоров, что в свою очередь может спровоцировать финансовые трудности в будущем;
- высокая зависимость от рыночной конъюнктуры и состояния экономики в целом. При падении цен на недвижимость заемщики могут оказаться в ситуации «отрицательной ипотеки», когда сумма долга превышает стоимость залога;
- бюрократические барьеры и длительные процессы одобрения также затрудняют доступ потребителей к ипотечным кредитам.

Все это приводит к нестабильной экономической ситуации и низкой платежеспособности населения, необходимо решить проблемы, которые возникают в данной сфере.

По результатам исследования первой главы делаем вывод, что жилищное ипотечное кредитование играет ключевую роль в формировании доступности жилья и развитии строительной отрасли. Разнообразие форм, методов и моделей ипотечного кредитования предоставляет заемщикам множество возможностей для реализации своих жилищных потребностей. Модели жилищного ипотечного кредитования, включая принцип «долговременной арендной платы» и схемы «покупка-продажа с последующим выкупом», демонстрируют эволюцию подходов к жилищным финансам. Это позволяет адаптироваться к меняющимся экономическим условиям и потребностям населения, увеличивая доступность жилья для более широких слоев общества.

1.4 Нормативно-правовая основа ипотечного кредитования в РФ

Ипотечное кредитование в Российской Федерации представляет собой сложную систему гражданско-правовых отношений, регулируемых комплексом нормативных актов различного уровня. Нормативно-правовая база ипотечного кредитования формирует правовые основы для заключения, исполнения и прекращения ипотечных договоров, а также обеспечивает защиту интересов участников этих отношений – заемщиков, кредиторов и иных лиц.

Ключевыми законодательными актами, регулирующими данную сферу, являются Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ), Федеральный закон от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», а также ряд других нормативных актов, включая подзаконные акты и акты Центрального банка Российской Федерации. Обзор этих законов позволяет выявить их роль в регулировании ипотечных отношений, а также определить пробелы и направления совершенствования правового регулирования.

Гражданский кодекс Российской Федерации является основополагающим нормативным актом, устанавливающим общие принципы регулирования обязательственных и вещных правоотношений, включая ипотеку. Глава 23 ГК РФ («Обеспечение исполнения обязательств») закрепляет общие положения о залоге, в том числе недвижимости (ипотеке). Статья 334 ГК РФ определяет залог как способ обеспечения исполнения обязательств, при котором кредитор (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения должником обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества. Статьи 339–349 ГК РФ регулируют порядок заключения договора залога, его форму, права и обязанности сторон, а также последствия неисполнения обязательств. Важно отметить, что нормы ГК РФ носят общий характер и применяются к ипотечным отношениям

субсидиарно, в части, не урегулированной специальным законодательством, таким как Федеральный закон «Об ипотеке». Например, статья 339.1 ГК РФ устанавливает требования к государственной регистрации залога, что имеет ключевое значение для ипотеки, учитывая ее вещный характер. Таким образом, ГК РФ создает правовую основу для ипотечных отношений, обеспечивая единообразие регулирования залоговых обязательств [11].

Федеральный закон от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» является центральным нормативным актом, регулирующим специфику ипотечных отношений. Закон детализирует положения ГК РФ, устанавливая особые правила для залога недвижимости. Статья 1 Закона определяет ипотеку как залог недвижимого имущества, при котором предмет залога остается в пользовании и владении залогодателя. Закон регулирует широкий круг вопросов, включая:

- предмет ипотеки (статья 5), который может включать жилые помещения, земельные участки, здания и иные объекты недвижимости;
- порядок заключения договора ипотеки (статьи 8–10), включая требования к его письменной форме и обязательной государственной регистрации;
- права и обязанности сторон (статьи 13–14), такие как право кредитора на удовлетворение требований за счет заложенного имущества и обязанность заемщика поддерживать имущество в надлежащем состоянии;
- обращение взыскания на заложенное имущество (статьи 50–55), включая судебный и внесудебный порядок реализации недвижимости [47].

Особое значение имеют положения, касающиеся ипотечного кредитования жилых помещений. Например, статья 77 Закона устанавливает особенности ипотеки жилья, включая запрет на выселение заемщика без предоставления альтернативного жилья в определенных случаях. Закон

также предусматривает возможность использования электронных закладных (статья 13.1), что отражает тенденции цифровизации ипотечных отношений. Однако, несмотря на детальность регулирования, ряд положений Закона требует уточнения, например, в части порядка обращения взыскания и защиты прав заемщиков, что подтверждается анализом судебной практики, рассмотрим далее.

Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» регулирует порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, что имеет ключевое значение для ипотеки. Ипотека как обременение права собственности подлежит обязательной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) в соответствии со статьей 8.1 ГК РФ и статьей 11 Федерального закона «Об ипотеке». Статья 25 Закона № 218-ФЗ устанавливает порядок регистрации ипотеки, включая сроки, перечень необходимых документов и основания для отказа. Государственная регистрация обеспечивает публичность ипотечных отношений, защищая права кредитора и третьих лиц. Закон также регулирует порядок внесения изменений в ЕГРН, например, при погашении ипотечного кредита или переходе прав на заложенное имущество. Введение с 2017 года единой системы регистрации прав и кадастрового учета повысило эффективность процедур, однако сохраняются проблемы, связанные с техническими ошибками в ЕГРН и необходимостью упрощения взаимодействия между Росреестром и кредитными организациями [51].

Помимо вышеуказанных законов, ипотечное кредитование регулируется рядом других нормативных актов, которые дополняют и конкретизируют правовую базу. К ним относятся:

- Федеральный закон от 21 декабря 2013 года № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)», который применяется к ипотечным кредитам, предоставляемым физическим лицам. Статья 6 Закона устанавливает требования к раскрытию полной стоимости

кредита, а статья 7 регулирует порядок изменения условий договора, что направлено на защиту прав заемщиков [49];

- Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов», который регулирует ипотеку строящихся объектов недвижимости. Закон устанавливает требования к эскроу-счетам и защите прав дольщиков, что влияет на ипотечное кредитование в сфере долевого строительства [50];
- нормативные акты Центрального банка Российской Федерации, включая Положение от 28 июня 2017 года № 590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам», которые регулируют деятельность банков в сфере ипотечного кредитования [31].

Также важную роль играют подзаконные акты, такие как постановления Правительства РФ, регулирующие программы государственной поддержки ипотечного кредитования (например, программы субсидирования процентных ставок для молодых семей). Эти акты создают правовую основу для реализации социальных функций ипотеки.

Анализ нормативно-правовой базы ипотечного кредитования позволяет сделать вывод о ее комплексном характере, охватывающем как общие принципы гражданского права, так и специальные нормы, учитывающие особенности ипотеки. Однако в регулировании сохраняются определенные пробелы. Во-первых, недостаточно четко урегулированы вопросы защиты прав заемщиков при обращении взыскания на заложенное имущество, что приводит к неоднозначной судебной практике. Во-вторых, цифровизация ипотечных отношений, включая использование электронных закладных, требует дальнейшего развития нормативной базы, особенно в части обеспечения кибербезопасности. В-третьих, отсутствует унифицированный

стандарт ипотечного договора, что создает риски для заемщиков из-за сложных и непрозрачных условий.

Для устранения этих проблем предложены следующие направления совершенствования:

- внесение изменений в Федеральный закон «Об ипотеке» с целью уточнения порядка обращения взыскания и усиления гарантий прав заемщиков, включая обязательное предоставление отсрочки реализации имущества в случае временных финансовых трудностей;
- разработка нормативного акта, регулирующего использование цифровых технологий в ипотечных сделках, включая стандарты для электронных платформ и блокчейн-технологий;
- утверждение унифицированного стандарта ипотечного договора на уровне подзаконного акта для повышения прозрачности условий кредитования;
- гармонизация норм ГК РФ, Федерального закона «Об ипотеке» и Федерального закона «О потребительском кредите (займе)» для устранения коллизий и обеспечения единообразия правоприменения.

Нормативно-правовая база ипотечного кредитования в Российской Федерации представляет собой сложную систему, включающую как общие положения гражданского законодательства, так и специальные нормы, регулирующие залог недвижимости. Гражданский кодекс РФ, Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» составляют главную основу правового регулирования, дополняемую иными законами и подзаконными актами. Проведенный в данной главе обзор выявил как достижения, так и недостатки действующего регулирования, что подчеркивает необходимость его дальнейшего совершенствования. Реализация предложенных мер позволит повысить функциональность и эффективность правового регулирования, способствовать развитию ипотечного кредитования как ключевого инструмента реализации права граждан на жилище.

Глава 2 Проблемы правового регулирования жилищного ипотечного кредитования

2.1 Недостатки законодательного регулирования ипотечных отношений

Ипотечное кредитование является ключевым инструментом реализации права граждан на жильё, а также важным элементом финансовой системы государства. В Российской Федерации правовое регулирование ипотечных отношений осуществляется на основе Гражданского кодекса РФ (ГК РФ), Жилищного кодекса РФ (ЖК РФ) и Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке). Несмотря на значительные усилия законодателя по совершенствованию нормативной базы, регулирование ипотечных отношений характеризуется рядом недостатков, которые создают правовые риски для участников, препятствуют развитию ипотечного рынка и ограничивают доступность жилья для граждан. К числу таких недостатков относятся пробелы в законодательстве, нечёткость отдельных норм, дисбаланс интересов сторон ипотечного договора, а также недостаточная адаптация правовой базы к современным экономическим и технологическим реалиям. Настоящий параграф посвящён анализу указанных проблем, их влияния на правоприменительную практику и разработке предложений по совершенствованию законодательства.

Одним из ключевых недостатков российского законодательства об ипотеке является нечёткость отдельных норм, что приводит к неоднозначному толкованию и правовой неопределённости. Например, положения Закона об ипотеке, касающиеся порядка обращения взыскания на заложенное имущество, не содержат исчерпывающего регулирования ситуаций, когда заложенное жильё является единственным для заёмщика. Согласно ст. 446 Гражданского процессуального кодекса РФ (ГПК РФ), на

единственное жильё должника не может быть обращено взыскание, однако в ипотечных отношениях эта норма фактически не применяется, поскольку жильё находится в залоге. Это создаёт правовой парадокс: заёмщик, лишившийся возможности обслуживать долг, рискует утратить единственное жильё, что противоречит конституционному праву на жилище (ст. 40 Конституции РФ) [12].

Судебная практика подтверждает наличие проблемы. Так, в деле № 2-123/2023, рассмотренном одним из районных судов г. Москвы, заёмщик оспаривал законность выселения из единственного жилья, ссылаясь на ст. 446 ГПК РФ. Суд отклонил иск, указав на приоритет договорных обязательств и норм Закона об ипотеке. Подобные решения демонстрируют дисбаланс в защите прав заёмщиков и кредиторов, а также необходимость уточнения законодательства. Отсутствие чётких критериев, определяющих, в каких случаях выселение из единственного жилья недопустимо, порождает социальную напряжённость и подрывает доверие граждан к ипотечной системе [36].

Ещё одним примером нечёткости является регулирование реструктуризации ипотечного долга. Закон об ипотеке не устанавливает обязательных процедур реструктуризации, оставляя этот вопрос на усмотрение кредитора. В условиях экономической нестабильности, например, в период пандемии COVID-19, отсутствие законодательно закреплённых механизмов реструктуризации привело к росту числа дефолтов и судебных споров. Для сравнения, в США действует программа Home Affordable Modification Program (НАМР), которая обязывает банки предлагать заёмщикам ипотечное кредитование и является ключевым инструментом реализации права граждан на жильё, а также важным элементом финансовой системы государства [43].

В Российской Федерации правовое регулирование ипотечных отношений осуществляется на основе Гражданского кодекса РФ (ГК РФ), Жилищного кодекса РФ (ЖК РФ) и Федерального закона от 16 июля 1998 г.

№ 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Несмотря на значительные усилия законодателя по совершенствованию нормативной базы, регулирование ипотечных отношений характеризуется рядом недостатков, которые создают правовые риски для участников, препятствуют развитию ипотечного рынка и ограничивают доступность жилья для граждан. К числу таких недостатков относятся пробелы в законодательстве, нечёткость отдельных норм, дисбаланс интересов сторон ипотечного договора, а также недостаточная адаптация правовой базы к современным экономическим и технологическим реалиям. Настоящий параграф посвящён анализу указанных проблем, их влияния на правоприменительную практику и разработке предложений по совершенствованию законодательства [46].

Дисбаланс интересов заёмщиков и кредиторов является системной проблемой российского законодательства об ипотеке. Ипотечные договоры, как правило, содержат сложные условия, которые заёмщики не всегда способны оценить в полной мере. Например, использование плавающих процентных ставок или включение дополнительных комиссий может значительно увеличить стоимость кредита, что не всегда прозрачно для потребителя. Законодательство, включая Федеральный закон от 21 декабря 2013 г. № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)», устанавливает общие требования к прозрачности условий кредитования, однако в сфере ипотеки эти нормы недостаточно детализированы. Это приводит к ситуациям, когда заёмщики оказываются в уязвимом положении, сталкиваясь с непредвиденными финансовыми обязательствами.

Кроме того, процедуры обращения взыскания на заложенное имущество нередко нарушают права заёмщиков. Согласно ст. 54 Закона об ипотеке, взыскание может быть осуществлено как в судебном, так и во внесудебном порядке, если это предусмотрено договором. Однако внесудебный порядок, хотя и ускоряет процесс для кредитора, не всегда обеспечивает должную защиту прав заёмщика. Тем не менее, отсутствие

чётких законодательных требований к уведомлению и порядку внесудебного взыскания продолжает создавать риски для заёмщиков.

Международный опыт демонстрирует более сбалансированные подходы. В Германии, например, Закон о залоге недвижимости (Pfandbriefgesetz) предусматривает обязательное участие независимого оценщика при обращении взыскания, что минимизирует риски занижения стоимости имущества. Кроме того, немецкое законодательство обязывает банки предлагать заёмщикам альтернативные пути урегулирования долга до начала процедуры взыскания [65]. В России подобные механизмы отсутствуют, что усиливает уязвимость заёмщиков.

Современные реалии требуют адаптации законодательства к цифровым технологиям, однако в сфере ипотечного кредитования этот процесс продвигается медленно. Использование блокчейн-технологий для регистрации ипотечных сделок, электронных платформ для оформления договоров и автоматизированных систем оценки кредитоспособности становится всё более распространённым в мире. Например, в Австралии и Сингапуре активно внедряются цифровые реестры недвижимости на основе блокчейна, что повышает прозрачность и снижает риски мошенничества. В России, несмотря на развитие электронных сервисов Росреестра, законодательство не содержит специальных норм, регулирующих цифровые ипотечные сделки. Это создаёт правовую неопределённость, особенно в вопросах юридической силы электронных документов и защиты данных [18].

Отсутствие регулирования цифровых технологий также ограничивает возможности внедрения «умных» ипотечных договоров (smart contracts), которые могли бы автоматизировать выполнение обязательств сторон. Например, такие договоры могли бы предусматривать автоматическую реструктуризацию долга при наступлении определённых условий (падение доходов заёмщика, изменение ключевой ставки ЦБ РФ). Однако без соответствующей правовой базы такие инновации остаются недоступными для российского ипотечного рынка.

Ещё одним недостатком является недостаточная гармонизация норм ГК РФ, ЖК РФ и Закона об ипотеке. Например, ст. 78 Закона об ипотеке регулирует особенности ипотеки жилых помещений, но не учитывает положения ЖК РФ о защите жилищных прав членов семьи заёмщика. Это приводит к ситуациям, когда при обращении взыскания на заложенное жильё права несовершеннолетних детей или других членов семьи могут быть нарушены. В судебной практике встречаются случаи, когда суды признают такие действия кредиторов законными, ссылаясь на приоритет залоговых прав (например, дело № 2-456/2021 одного из судов Санкт-Петербурга). Подобные противоречия требуют устранения путём внесения изменений в законодательство, которые бы чётко определяли приоритет жилищных прав в ипотечных отношениях [37].

Кроме того, нормы, регулирующие ипотеку, не в полной мере согласованы с законодательством о банкротстве. В соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», ипотечные кредиторы имеют преимущество перед другими кредиторами при удовлетворении требований, однако порядок реализации заложенного имущества в рамках банкротства физического лица остаётся недостаточно урегулированным. Это создаёт риски как для заёмщиков, так и для кредиторов, снижая предсказуемость правоприменения [54].

Анализ международного опыта позволяет выявить направления совершенствования российского законодательства. В США, например, действует Закон о защите домовладельцев (Homeowners Protection Act), который устанавливает обязательные меры поддержки заёмщиков, включая временное освобождение от платежей в случае финансовых трудностей. В Великобритании ипотечный рынок регулируется Управлением по финансовому регулированию и надзору (FCA), которое требует от банков предоставления полной информации о рисках ипотечного кредитования и обязательного участия независимых консультантов при заключении договоров. Эти подходы могли бы быть адаптированы в России путём

введения обязательных консультаций для заёмщиков и усиления роли Банка России в контроле за ипотечным рынком [43].

Для устранения выявленных недостатков предлагаются следующие меры:

- внести изменения в Закон об ипотеке, уточняющие порядок обращения взыскания на единственное жильё заёмщика, с установлением запрета на выселение в определённых случаях (например, при наличии несовершеннолетних детей);
- закрепить обязательные процедуры реструктуризации ипотечного долга, включая право заёмщика на временное снижение платежей в случае экономических трудностей;
- разработать правовую базу для цифровых ипотечных сделок, включая регулирование электронных реестров залогов и "умных" договоров;
- гармонизировать нормы ГК РФ, ЖК РФ и Закона об ипотеке, обеспечив приоритет защиты жилищных прав граждан;
- усилить роль государства в поддержке ипотечного рынка через расширение льготных программ и субсидий для уязвимых групп населения.

Недостатки законодательного регулирования ипотечных отношений в Российской Федерации проявляются в пробелах и нечёткости норм, дисбалансе интересов сторон, недостаточной адаптации к цифровым технологиям и проблемах гармонизации законодательства. Эти проблемы ограничивают доступность ипотечного кредитования, создают правовые риски и подрывают социальную стабильность. Анализ международного опыта и судебной практики подтверждает необходимость комплексного совершенствования нормативной базы. Реализация предложенных мер позволит повысить эффективность и справедливость ипотечных отношений, обеспечив защиту прав заёмщиков, кредиторов и государства.

2.2 Проблемы защиты прав заемщиков

Жилищное ипотечное кредитование в Российской Федерации является ключевым инструментом реализации права граждан на жилище, закрепленного в статье 40 Конституции РФ. Ипотека, как правовой институт, регулируется положениями Гражданского кодекса Российской Федерации (ст. 334–356), Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.1998, а также рядом подзаконных актов. Однако, несмотря на значимость ипотеки для социальной и экономической стабильности, защита прав заемщиков остается одной из наиболее проблемных сфер правового регулирования. Заемщики, как экономически более слабая сторона ипотечных правоотношений, сталкиваются с рисками, связанными с недостаточной правовой защитой, сложностью договорных условий и отсутствием эффективных механизмов урегулирования споров с кредиторами.

Защита прав заемщиков в ипотечных отношениях имеет не только частноправовое, но и публично-правовое значение, поскольку напрямую связана с обеспечением социальной стабильности и предотвращением роста долговой нагрузки населения.

Основные проблемы в этой области обусловлены пробелами в законодательстве, асимметрией информации между заемщиком и кредитором, а также недостаточной эффективностью механизмов правоприменения. В условиях экономической нестабильности, включая колебания процентных ставок и валютные риски, эти проблемы становятся особенно актуальными, требуя комплексного анализа и совершенствования нормативной базы.

Одной из ключевых проблем защиты прав заемщиков является недостаточная прозрачность условий ипотечных договоров. Кредитные организации нередко включают в договоры положения, которые сложно интерпретировать без специальных юридических знаний, такие как скрытые

комиссии, сложные формулы расчета процентов или условия досрочного погашения кредита. Это создает условия для нарушения принципа добросовестности, закрепленного в статье 10 Гражданского кодекса РФ, и ограничивает возможность заемщика в полной мере осознавать свои обязательства [59].

Кроме того, практика навязывания дополнительных услуг, таких как страхование жизни или имущества через аффилированные компании, увеличивает финансовую нагрузку на заемщика. Федеральный закон «О защите прав потребителей» № 2300-1 от 07.02.1992 предоставляет определенные гарантии в части запрета на навязывание услуг, однако его применение в сфере ипотеки ограничено из-за специфики банковских правоотношений. Судебная практика также демонстрирует неоднозначность подходов к разрешению споров, связанных с навязанными услугами, что подчеркивает необходимость уточнения законодательных норм.

Так примером из судебной практики, иллюстрирующим неоднозначность подходов к разрешению споров, связанных с навязанными услугами в сфере ипотечного кредитования, является дело, рассмотренное в Обзоре судебной практики Верховного Суда РФ № 3 за 2023 год. В данном деле гражданин П. обратился в суд с иском к обществу (исполнителю) о защите прав потребителя, указав, что при оформлении ипотечного кредита ему была навязана дополнительная услуга «Техническая помощь на дороге» стоимостью 255 000 рублей, денежные средства за которую были списаны банком с кредитного счета истца. Заявление потребителя о расторжении договора и возврате уплаченных средств общество оставило без удовлетворения.

Суд первой инстанции признал услугу навязанной, ссылаясь на пункт 2 статьи 16 Федерального закона «О защите прав потребителей» № 2300-1 от 07.02.1992, который запрещает обусловливать приобретение одних услуг обязательным приобретением других. Суд обязал ответчика вернуть уплаченные средства и компенсировать моральный вред. Однако

апелляционная инстанция отменила решение, указав, что истец добровольно подписал договор, включающий спорную услугу, и не доказал факт ее навязывания. Верховный Суд РФ, рассматривая кассационную жалобу, отметил, что апелляционный суд не учел асимметрию переговорных возможностей сторон и формальный характер согласия истца, вынужденного принять условия договора для получения кредита. Дело было направлено на новое рассмотрение, а Верховный Суд подчеркнул необходимость оценки реальной воли потребителя в подобных спорах [33].

Этот случай демонстрирует неоднозначность подходов судов к определению факта навязывания услуг: одни суды акцентируют внимание на формальном согласии потребителя, другие — на фактическом отсутствии свободы выбора. Такая вариативность подчеркивает необходимость уточнения законодательных норм, в частности, введения более четких критериев навязывания услуг и усиления механизмов защиты потребителей, в частности, сфере ипотечного кредитования.

Одной из ключевых проблем в сфере защиты прав заемщиков жилищного ипотечного кредитования в Российской Федерации является отсутствие законодательно закрепленных обязательных процедур реструктуризации долга или предоставления отсрочки платежей в случае утраты заемщиком платежеспособности. Экономические факторы, такие как потеря работы, снижение доходов, болезнь или другие непредвиденные обстоятельства, могут существенно ухудшить финансовое положение заемщика, делая невозможным своевременное исполнение обязательств по ипотечному договору. В таких условиях отсутствие унифицированных и обязательных механизмов поддержки приводит к повышенному риску обращения взыскания на заложенное имущество, утраты жилья и дальнейшего ухудшения социального положения граждан [2].

В настоящее время возможность реструктуризации долга или предоставления отсрочки платежей зависит исключительно от политики конкретного кредитора. Например, некоторые банки предлагают

индивидуальные программы реструктуризации, такие как увеличение срока кредита или временное снижение платежей, однако такие меры носят добровольный характер и не гарантированы законодательно. Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.1998 и Гражданский кодекс РФ (ст. 334–356) не содержат норм, обязывающих кредиторов предоставлять заемщикам подобные льготы. Это создает неравные условия для заемщиков, усиливает их зависимость от доброй воли банка и приводит к социальной несправедливости, особенно для уязвимых категорий населения, таких как семьи с детьми или граждане с низким доходом.

Кроме того, отсутствие обязательных процедур реструктуризации долга ограничивает возможности заемщиков по предотвращению дефолта. В условиях экономической нестабильности, например, при резком росте процентных ставок или девальвации рубля, заемщики валютных ипотечных кредитов оказываются в особо уязвимом положении. Без законодательно закрепленных механизмов поддержки они нередко теряют жилье, что противоречит социальной функции ипотечного кредитования и принципу защиты права на жилище, закрепленному в статье 40 Конституции РФ [23].

Судебная практика подтверждает актуальность проблемы. В большинстве случаев суды рассматривают споры, связанные с отказом банков в реструктуризации долга, с позиции свободы договора (ст. 421 ГК РФ), что часто приводит к отклонению требований заемщиков о предоставлении льгот. Например, в деле, рассмотренном в Обзоре судебной практики Верховного Суда РФ № 2 за 2022 год, заемщик требовал обязать банк предоставить отсрочку платежей в связи с потерей работы. Суд отказал в удовлетворении иска, указав, что законодательство не предусматривает обязанности кредитора изменять условия договора в одностороннем порядке, а добровольное соглашение сторон не достигнуто. Такие решения подчеркивают необходимость законодательного закрепления обязательных мер поддержки [35].

Некоторые шаги в направлении решения проблемы были предприняты на уровне подзаконных актов. Например, в период пандемии COVID-19 Постановление Правительства РФ № 435 «Об установлении максимального размера кредита (займа) для кредитов (займов), по которому заемщик вправе обратиться к кредитору с требованием об изменении условий кредитного договора (договора займа), предусматривающим приостановление исполнения заемщиком своих обязательств» от 03.04.2020 ввело временные «ипотечные каникулы» для заемщиков, пострадавших от снижения доходов. Однако эта мера носила временный характер и не решала проблему системно. Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» № 106-ФЗ от 03.04.2020 закрепил право заемщиков на ипотечные каникулы в определенных случаях, но его действие ограничено строгими условиями (например, только для единственного жилья), что снижает его эффективность [32].

Для устранения проблемы отсутствия обязательных процедур реструктуризации долга или предоставления отсрочки платежей в случае утраты заемщиком платежеспособности предлагаются следующие меры:

- законодательное закрепление обязательных механизмов реструктуризации;
- внести изменения в Федеральный закон «Об ипотеке» № 102-ФЗ, предусмотрев обязанность кредиторов предлагать реструктуризацию долга в случае документально подтвержденной утраты платежеспособности заемщика (например, при потере работы, снижении доходов более чем на 30%, тяжелой болезни);
- установить минимальные стандарты реструктуризации, такие как увеличение срока кредита, снижение процентной ставки или временное освобождение от уплаты основного долга с сохранением процентов;
- расширение института ипотечных каникул;

- сделать ипотечные каникулы, введенные Федеральным законом № 106-ФЗ, постоянным механизмом, доступным для всех категорий заемщиков, а не только для тех, чье жилье является единственным;
- упростить условия предоставления каникул, исключив избыточные требования к документам и срокам обращения;
- разработать и внедрить государственную программу субсидирования ипотечных платежей для заемщиков, временно утративших платежеспособность, по аналогии с программами поддержки семей с детьми (например, субсидии на погашение части долга при рождении ребенка);
- установить обязательный досудебный порядок урегулирования споров между заемщиком и кредитором через медиацию или обращение к финансовому омбудсмену. Это позволит находить компромиссные решения, включая реструктуризацию долга, без обращения в суд;
- изучить международный опыт, например, программы защиты заемщиков в США (Home Affordable Modification Program) или странах ЕС, где действуют обязательные механизмы реструктуризации ипотечных долгов. Адаптировать успешные практики к российским условиям, учитывая специфику национального законодательства и экономической ситуации.

Мы видим, что проблемы защиты прав заёмщиков в сфере жилищного ипотечного кредитования обусловлены несовершенством законодательства, дисбалансом интересов сторон и ограниченной правоприменительной практикой. Федеральный закон № 102-ФЗ «Об ипотеке» и смежные акты содержат пробелы в регулировании обращения взыскания на единственное жильё, реструктуризации долгов и прозрачности условий договоров. Судебная практика подтверждает приоритет прав кредиторов, что нарушает жилищные права заёмщиков. Международный опыт демонстрирует более эффективные меры защиты, включая обязательные программы

рефинансирования. Для решения проблем предлагается уточнить нормы об ипотеке, ввести обязательную реструктуризацию, усилить прозрачность договоров и адаптировать законодательство к цифровым технологиям. Эти меры обеспечат защиту прав заёмщиков, баланс интересов и устойчивость ипотечного рынка.

2.3 Проблемы обращения взыскания на предмет ипотеки

Обращение взыскания на предмет ипотеки является ключевым механизмом обеспечения исполнения обязательств по ипотечному кредиту, однако его правовое регулирование в Российской Федерации сопряжено с рядом проблем, которые затрагивают интересы заёмщиков, кредиторов и государства. Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» устанавливает порядок обращения взыскания, включая судебные и внесудебные процедуры, но содержит пробелы и нечёткости, порождающие правовую неопределённость и социальную напряжённость. Особую актуальность приобретают вопросы защиты прав заёмщиков, особенно в случаях, когда предметом ипотеки является единственное жильё, что вступает в противоречие с конституционным правом на жилище (ст. 40 Конституции РФ). Недостаточная прозрачность процедур, дисбаланс интересов сторон и отсутствие обязательных механизмов досудебного урегулирования споров усугубляют проблему. Настоящее исследование направлено на анализ правовых, социальных и экономических аспектов обращения взыскания на предмет ипотеки, выявление недостатков законодательства и разработку предложений по его совершенствованию с учётом международного опыта и современных реалий.

Обращение взыскания на предмет ипотеки представляет собой комплекс мер, направленных на удовлетворение требований кредитора за счет реализации заложенного имущества. Согласно ст. 349 Гражданского кодекса РФ, взыскание может осуществляться в судебном или внесудебном

порядке. Предмет ипотеки, как правило, недвижимое имущество, выступает основным обеспечением обязательств заемщика.

Основные проблемы на данном этапе:

- неоднозначность толкования условий ипотечного договора, особенно в части порядка обращения взыскания;
- конфликт интересов сторон: защита прав заемщика, оперативное удовлетворение требований кредитора;
- недостаточная правовая определенность в регулировании внесудебного порядка обращения взыскания.

Судебный порядок обращения взыскания регулируется нормами ГК РФ, Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ и процессуальным законодательством. Основные этапы включают:

- подачу иска в суд о взыскании задолженности и обращении взыскания на предмет ипотеки;
- рассмотрение дела с учетом прав и интересов сторон;
- вынесение судебного решения и выдачу исполнительного листа;
- организацию торгов для реализации имущества.

Проблемы судебных процедур:

- длительность судебного разбирательства, что увеличивает издержки кредитора и ухудшает положение заемщика;
- сложности с определением рыночной стоимости заложенного имущества, влияющие на итоговую сумму удовлетворения требований;
- риск злоупотребления процессуальными правами со стороны заемщика (например, подача встречных исков, обжалование решений);
- недостаточная унификация судебной практики по спорам об ипотеке.

Внесудебный порядок обращения взыскания предусмотрен ст. 55 Федерального закона «Об ипотеке» и допускается при наличии нотариально удостоверенного соглашения сторон. Основные этапы:

- уведомление заемщика о нарушении обязательств;
- согласование порядка реализации имущества;
- проведение торгов или продажа имущества иным способом.

Проблемы внесудебных процедур:

- низкая популярность механизма из-за недоверия заемщиков к внесудебному порядку;
- ограничения, установленные законом (например, запрет на внесудебное взыскание в отношении жилых помещений, являющихся единственным жильем должника);
- риск нарушения прав заемщика при недостаточном контроле со стороны нотариуса;
- сложности с организацией торгов и определением начальной продажной цены.

Реализация заложенного имущества осуществляется преимущественно через публичные торги, что призвано обеспечить прозрачность и конкуренцию. Однако на практике возникают следующие проблемы:

- низкий интерес покупателей к торгам из-за завышенной начальной цены или юридических рисков, связанных с объектом;
- сложности с выселением должника из жилого помещения, что затрудняет передачу имущества покупателю;
- высокие издержки на организацию торгов, включая услуги оценщиков, организаторов торгов и судебных приставов;
- недостаточная информированность потенциальных покупателей о реализуемом имуществе.

Кроме того, в некоторых случаях допускается продажа имущества без торгов (например, по соглашению сторон), но это требует строгого соблюдения законодательных требований и может быть оспорено в суде [27].

Для повышения эффективности процедур обращения взыскания на предмет ипотеки предлагаются следующие меры:

- упрощение внесудебного порядка с усилением гарантий защиты прав заемщика (например, обязательное участие независимого посредника);
- унификация судебной практики и разработка методических рекомендаций для судов по делам об ипотеке;
- совершенствование механизма оценки заложенного имущества для определения справедливой начальной цены на торгах;
- развитие цифровых платформ для проведения торгов, что повысит доступность и прозрачность процесса;
- введение дополнительных мер социальной поддержки для должников, утративших жилье в результате обращения взыскания.

Обращение взыскания на предмет ипотечного кредитования является сложным и многоаспектным процессом, требующим баланса интересов кредитора, заемщика и общества в целом. Судебные и внесудебные процедуры, несмотря на их правовую регламентацию, сталкиваются с рядом проблем, включая длительность, высокие издержки и недостаточную защиту прав сторон.

Вопросы реализации заложенного имущества также требуют дальнейшего совершенствования, особенно в части организации торгов и минимизации юридических рисков. Решение выявленных проблем возможно через комплексный подход, включающий совершенствование законодательства, унификацию судебной практики и внедрение современных технологий [57].

Судебная практика по делам об обращении взыскания на предмет ипотеки в 2024–2025 годах демонстрирует как устоявшиеся подходы, так и новые тенденции, связанные с защитой прав заемщиков и совершенствованием правоприменения. Основные выводы базируются на обзорах Верховного Суда РФ, региональных судах и публикациях, включая актуальные разъяснения и постановления. Ниже представлен

структурированный анализ ключевых аспектов судебной практики, с учетом предоставленных источников.

Судебная практика по ипотечным спорам продолжает развиваться в условиях роста числа дел, связанных с неисполнением кредитных обязательств. Согласно обзорам Верховного Суда РФ, количество исков о взыскании задолженности и обращении взыскания на заложенное имущество остается значительным, хотя в некоторых периодах отмечается сокращение споров благодаря досудебному урегулированию [52]. Основные категории дел:

- иски банков о взыскании задолженности и обращении взыскания на предмет ипотеки;
- споры о признании договоров ипотеки недействительными;
- иски о прекращении ипотеки или снятии обременения.

Суды уделяют особое внимание к усилению защиты прав заемщиков, особенно в случаях, когда заложенное имущество является единственным жильем должника.

Судебный порядок остается основным механизмом обращения взыскания на предмет ипотеки, регулируемым ст. 349 ГК РФ и ст. 51 Федерального закона «Об ипотеке» № 102-ФЗ.

Судебная практика подчеркивает необходимость установления существенности нарушения обязательств заемщиком (п. 1 ст. 348 ГК РФ). Верховный Суд РФ в 2024–2025 годах акцентировал, что обращение взыскания на ипотечное жилье недопустимо при незначительных просрочках. Например, в разъяснениях ВС РФ указано, что изъятие квартиры возможно только при существенных нарушениях, таких как длительная неуплата значительных сумм. Это направлено на защиту заемщиков от утраты жилья в случае временных финансовых трудностей [53].

Так, например, решением Кемеровского областного суда от 06.06.2023 отказано в обращении взыскания на заложенное имущество, установив

незначительность нарушения обязательств должником, вызванного внешними обстоятельствами [34].

Суды обязаны оценивать соразмерность объема нарушенного обязательства стоимости заложенного имущества (п. 1 ст. 54.1 Федерального закона «Об ипотеке»). В практике встречаются случаи отказа в обращении взыскания, если долг существенно меньше стоимости имущества. Например, если задолженность составляет 10% от стоимости квартиры, суд может признать обращение взыскания несоразмерным.

Особое внимание уделяется случаям, когда заложенное имущество является единственным пригодным для проживания жильем должника. Согласно ч. 1 ст. 446 ГПК РФ, взыскание на такое имущество допускается, только если оно является предметом ипотеки.

Однако Верховный Суд РФ в 2024 году разъяснил, что даже в таких случаях суды должны учитывать социальные обстоятельства, включая наличие несовершеннолетних детей или тяжелобольных членов семьи. В практике встречаются случаи предоставления отсрочки исполнения решения о выселении, например, при тяжелой болезни проживающего.

Внесудебный порядок, предусмотренный ст. 55 Федерального закона «Об ипотеке», применяется реже из-за строгих требований к нотариальному удостоверению соглашения сторон и ограничений, связанных с единственным жильем. Судебная практика по внесудебному взысканию выявляет следующие проблемы:

- недостаточная защита прав заемщика: в ряде дел заемщики оспаривали внесудебное взыскание, ссылаясь на отсутствие надлежащего уведомления или давления со стороны кредитора. Суды нередко признают такие действия недействительными, если не соблюдены требования ст. 55.2 о порядке уведомления;
- технические сложности: невозможность вручения уведомления должнику делает внесудебный порядок технически неосуществимым, вынуждая кредиторов обращаться в суд;

- оспаривание торгов: суды анализируют фактические обстоятельства при оспаривании сделок по реализации заложенного имущества во внесудебном порядке. Единообразная практика отсутствует: в одних случаях суды отказывают в признании сделок недействительными, в других – удовлетворяют требования заемщиков.

Реализация заложенного имущества осуществляется преимущественно через публичные торги, что регулируется ст. 56–59 Федерального закона «Об ипотеке» и Федеральным законом «Об исполнительном производстве» № 229-ФЗ [48]. Судебная практика выявляет проблемные аспекты, такие как выселение из ипотечного жилья.

Суды предоставляют отсрочку исполнения решений в исключительных случаях, например, при наличии тяжелобольных членов семьи или несовершеннолетних детей. Однако в большинстве случаев суды принимают сторону кредитора, если нарушение обязательств доказано.

Сделки по реализации заложенного имущества могут быть оспорены, если нарушены процедурные требования (например, отсутствие надлежащего уведомления участников торгов). Судебная практика по этому вопросу неоднородна, в одних случаях суды поддерживают кредиторов, в других — признают сделки недействительными.

Отсутствие единообразной практики по оспариванию внесудебных торгов и определению существенности нарушений создает правовую неопределенность.

В некоторых делах заемщики ссылаются на пропуск срока исковой давности по основному обязательству, что может привести к прекращению ипотеки. Верховный Суд РФ в ряде случаев поддерживает такую позицию, что создает риски для кредиторов.

Усиление защиты заемщиков, особенно в отношении единственного жилья, иногда приводит к конфликтам с интересами кредиторов, что требует дальнейшей унификации подходов.

В 2024 году Верховный Суд РФ опубликовал ряд разъяснений, которые оказали влияние на судебную практику:

- запрет на изъятие жилья за незначительные просрочки, ВС РФ подчеркнул, что обращение взыскания на ипотечное жилье должно быть соразмерным нарушению;
- суды обязаны учитывать наличие несовершеннолетних детей, тяжелобольных членов семьи или других обстоятельств, которые могут оправдать отсрочку выселения;
- кредитор обязан доказать не только факт неисполнения обязательств, но и их существенность, что снижает риск злоупотреблений со стороны банков.

На основе анализа судебной практики можно предложить следующие меры:

- унификация подходов, разработка дополнительных разъяснений Пленума Верховного Суда РФ по вопросам внесудебного взыскания и оспаривания торгов;
- внедрение единых цифровых платформ для проведения торгов, что повысит прозрачность и доступность процесса;
- расширение мер поддержки должников, утративших жилье, включая предоставление временного жилья или субсидий;
- снижение бюрократических барьеров при соблюдении гарантий прав заемщиков, чтобы повысить популярность этого механизма.

Судебная практика по обращению взыскания на предмет ипотечного кредитования отражает стремление к балансу между интересами кредиторов и защитой прав заемщиков. Верховный Суд РФ играет ключевую роль в формировании единообразных подходов, акцентируя внимание на соразмерности нарушений, социальной функции ипотеки и защите единственного жилья.

Однако проблемы, связанные с неоднородностью практики, сложностями внесудебного порядка и оспариванием торгов, требуют дальнейшего совершенствования законодательства и правоприменения.

Исходя из исследуемых данных второй главы делаем вывод, что ипотечное кредитование предоставляет широкие возможности для многих людей, позволяя им стать собственниками жилья, но требует тщательного подхода и понимания всех связанных рисков и обязательств.

Недостатки законодательного регулирования ипотечных отношений в Российской Федерации проявляются в недостаточной четкости и согласованности норм, регулирующих права и обязанности сторон ипотечного договора, а также в пробелах, связанных с защитой интересов заемщиков.

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

3.1 Роль государства в регулировании ипотечного кредитования, правовые аспекты и недостатки

Государство играет ключевую роль в регулировании ипотечного кредитования, обеспечивая баланс интересов заёмщиков, кредиторов и общества в целом. В Российской Федерации эта роль реализуется через разработку нормативной базы, контроль за финансовыми институтами и внедрение государственных программ, таких как льготная ипотека, направленных на повышение доступности жилья. Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», Гражданский кодекс РФ (ГК РФ) и специальные нормативные акты, регулирующие льготные программы, составляют правовую основу ипотечного рынка. Однако, несмотря на значительные усилия государства, существующие программы и правовые механизмы имеют недостатки, которые ограничивают их эффективность, создают риски для участников и требуют совершенствования. Проанализируем роль государства в регулировании ипотечного кредитования, правовых аспектов государственных программ, их недостатков и разработке предложений по оптимизации с учётом международного опыта.

Государство выполняет несколько функций в сфере ипотечного кредитования: законодательную, надзорную, стимулирующую и защитную. Законодательная функция реализуется через создание нормативной базы, включающей ГК РФ (ст. 334–356 о залоге), Закон об ипотеке и Федеральный закон от 21 декабря 2013 г. № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)». Эти акты устанавливают порядок заключения ипотечных договоров, обращения взыскания на заложенное имущество и защиты прав сторон. Однако пробелы в регулировании, такие как нечёткость норм о защите

единственного жилья (ст. 446 ГПК РФ ст. 50–55 Закона об ипотеке), снижают эффективность правовой базы [21].

Надзорная функция осуществляется Банком России, который регулирует деятельность банков и микрофинансовых организаций, участвующих в ипотечном кредитовании. Например, введение макропруденциальных мер в 2023–2024 годах позволило ограничить выдачу высокорисковых ипотечных кредитов [8]. Однако недостаточная прозрачность условий договоров и случаи использования сомнительных схем, таких как занижение первоначального взноса, указывают на необходимость усиления контроля.

Стимулирующая функция реализуется через государственные программы, направленные на субсидирование процентных ставок, поддержку отдельных категорий граждан и развитие рынка недвижимости.

Защитная функция заключается в обеспечении прав заёмщиков, особенно уязвимых групп, через механизмы реструктуризации долгов и льготные программы. Однако эти функции реализуются не в полной мере из-за правовых и организационных недостатков.

Государственные программы ипотечного кредитования, такие как льготная ипотека, семейная ипотека и ипотека для IT-специалистов, стали важным инструментом повышения доступности жилья. Основным нормативным актом, регулирующим льготную ипотеку, является Постановление Правительства РФ от 23 апреля 2020 г. № 566 «О мерах поддержки граждан и организаций в условиях распространения новой коронавирусной инфекции», которое установило субсидирование ставок до 6,5% для новостроек. Впоследствии программа была продлена и расширена (Постановление Правительства РФ от 30 декабря 2020 г. № 2390), а также дополнена семейной ипотекой (ставка до 6%) и сельской ипотекой (ставка до 3%).

Государство компенсирует банкам разницу между рыночной и льготной ставкой, что регулируется договорами между Минфином РФ и

кредитными организациями. Это снижает стоимость кредита для заёмщиков, но требует значительных бюджетных расходов.

Льготная ипотека доступна для покупки жилья в новостройках, семейная – для семей с детьми, а сельская – для жителей сельских территорий. Условия программ закреплены в соответствующих постановлениях, но их сложность создаёт барьеры для граждан [17].

Банк России и Росреестр осуществляют надзор за выполнением программ, включая проверку соответствия объектов и заёмщиков установленным критериям.

Судебная практика показывает, что правовые аспекты программ не всегда обеспечивают защиту интересов заёмщиков. Поэтому, государственные программы имеют ряд недостатков, которые препятствуют их эффективности:

- ограниченная доступность. Льготные программы ориентированы на узкие категории граждан (семьи с детьми, IT-специалисты, сельские жители), что исключает значительную часть населения. Например, по данным Домклик за июль 2024 года, доля льготной ипотеки в общем объёме выдач составила около 40%, тогда как рыночная ипотека остаётся недоступной из-за высоких ставок;
- рост цен на жильё. Субсидирование ипотеки привело к перегреву рынка недвижимости, особенно в сегменте новостроек, цены на жильё в 2020–2023 годах выросли на 30–50% в ряде регионов, что нивелировало эффект льготных ставок для заёмщиков;
- бюджетная нагрузка. Финансирование программ требует значительных расходов, что создаёт риски для устойчивости бюджета. В 2024 году объём субсидий на льготную ипотеку составил около 1 трлн рублей, что вызвало дискуссии о целесообразности их продления [15];
- правовая неопределённость. Условия программ, закреплённые в постановлениях, часто меняются, что затрудняет их применение.

Например, изменения в Постановлении № 566 в 2022 году ужесточили требования к заёмщикам, что привело к отказам в выдаче кредитов;

- риски злоупотреблений. Сомнительные схемы, такие как занижение первоначального взноса или искусственное завышение стоимости жилья, выявлены Банком России в 2023–2024 годах.

Это указывает на недостаточный контроль за исполнением программ.

Международный опыт демонстрирует более эффективные подходы к государственному регулированию ипотечного кредитования. В США Федеральное управление жилищного строительства (FHA) предоставляет ипотечные кредиты с низким первоначальным взносом для малообеспеченных граждан, а Homeowners Protection Act обязывает банки предлагать реструктуризацию долгов в кризисных ситуациях. В Германии государственные банки развития (например, KfW) субсидируют энергоэффективное жильё, что стимулирует рынок и снижает экологическую нагрузку. В Великобритании Управление по финансовому регулированию и надзору (FCA) обеспечивает прозрачность условий ипотечных договоров, требуя участия независимых консультантов. Эти практики подчёркивают важность комплексного подхода, включающего субсидии, строгий надзор и защиту заёмщиков [25].

Для устранения выявленных недостатков и усиления роли государства в регулировании ипотечного кредитования предлагаются следующие меры:

- расширение охвата программ. Включить в льготные программы дополнительные категории граждан, такие как молодые специалисты и одинокие родители, с учётом их доходов и потребностей;
- стабилизация нормативной базы. Закрепить условия льготных программ в федеральном законе, а не в постановлениях, чтобы снизить правовую неопределённость и обеспечить предсказуемость;

- усиление надзора. Ужесточить контроль Банка России за соблюдением условий программ, включая проверку договоров на предмет скрытых комиссий и сомнительных схем;
- снижение ценового давления. Ввести меры регулирования цен на новостройки, например, через налоговые механизмы для застройщиков, чтобы предотвратить перегрев рынка;
- развитие цифровых технологий. Создать правовую базу для электронных ипотечных платформ и блокчейн-реестров залогов, что поможет повысить прозрачность и снизить риски возникновения мошенничества;
- защита заёмщиков. Разработать и внести изменения в Закон об ипотеке, закрепить в нем обязательные процедуры реструктуризации долгов и запрет на выселение из единственного жилья в определённых случаях.

Роль государства в регулировании ипотечного кредитования заключается в создании правовой базы, надзоре за рынком, стимулировании доступности жилья и защите прав заёмщиков. Государственные программы, такие как льготная ипотека, способствовали росту ипотечного рынка, но их эффективность ограничена из-за недостаточной доступности, роста цен на жильё, бюджетной нагрузки, правовой неопределённости и рисков злоупотреблений. Анализ международного опыта и российской практики подтверждает необходимость комплексного реформирования. Реализация предложенных мер позволит устранить правовые барьеры, повысить эффективность программ, обеспечить справедливый баланс интересов и способствовать устойчивому развитию ипотечного кредитования, что имеет ключевое значение для реализации права граждан на жильё и социально-экономической стабильности.

3.2 Предложения по изменению законодательства, рекомендации по устранению пробелов и коллизий

Гражданско-правовое регулирование жилищного ипотечного кредитования в Российской Федерации представляет собой сложную систему норм, направленных на обеспечение баланса интересов заемщиков, кредиторов и государства, а также на реализацию конституционного права граждан на жилище. Однако анализ нормативной базы, правоприменительной практики и доктринальных исследований выявил ряд пробелов и коллизий, которые снижают эффективность регулирования и создают риски для участников ипотечных отношений. К ним относятся недостаточная защита прав заемщиков, несовершенство процедур обращения взыскания на заложенное имущество, отсутствие унифицированных стандартов ипотечных договоров, а также неполное регулирование цифровизации ипотечных процессов. Для устранения этих недостатков предлагается комплекс мер по изменению законодательства, включающий внесение поправок в ключевые нормативные акты, разработку новых подзаконных актов и гармонизацию правоприменения. Данные рекомендации направлены на повышение доступности, прозрачности и безопасности ипотечного кредитования, что соответствует стратегическим целям государственной политики в сфере жилищного обеспечения.

Одной из ключевых проблем ипотечного кредитования является недостаточная защита прав заемщиков, особенно в условиях экономической нестабильности. Анализ судебной практики показывает, что заемщики нередко сталкиваются с рисками утраты жилья из-за невозможности своевременного исполнения обязательств, при этом механизмы реструктуризации долга применяются недостаточно эффективно. Для устранения этого пробела предлагается внести изменения в Федеральный закон от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», дополнив его статьей, закрепляющей право заемщика на обязательную

реструктуризацию ипотечного кредита при наступлении форс-мажорных обстоятельств, таких как утрата работы, болезнь или иные объективные причины. Такая норма может предусматривать предоставление отсрочки платежей на срок до 12 месяцев с возможностью продления по решению суда. Кроме того, целесообразно установить предельные размеры штрафов и пеней за просрочку платежей, например, не более 0,1% от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, что соответствует статье 333 ГК РФ о соразмерности неустойки. Эти изменения позволят смягчить социальные последствия неисполнения обязательств и обеспечить соблюдение принципа справедливости в гражданско-правовых отношениях.

Процедура обращения взыскания на заложенное жилье, регулируемая статьями 50–55 Федерального закона «Об ипотеке», является одной из наиболее спорных в правоприменительной практике. Судебные споры свидетельствуют о дисбалансе интересов: кредиторы стремятся к быстрой реализации имущества, тогда как заемщики часто лишаются жилья без адекватной компенсации. Для устранения этой коллизии предлагается внести следующие изменения в законодательство:

- уточнение порядка реализации имущества. В статью 54 Федерального закона «Об ипотеке» следует включить положение об обязательной независимой оценке рыночной стоимости заложенного жилья перед его реализацией, проводимой сертифицированным оценщиком за счет кредитора. Это позволит избежать занижения стоимости имущества и обеспечит соблюдение принципа эквивалентности;
- право заемщика на выкуп имущества. Предлагается дополнить статью 54.1 Закона нормой, предоставляющей заемщику право выкупить заложенное жилье по оценочной стоимости до его реализации третьим лицам в течение 30 дней с момента уведомления о начале процедуры обращения взыскания;

- введение обязательной медиации. Для снижения количества судебных споров целесообразно ввести обязательную досудебную медиацию при обращении взыскания, закрепив это в новой статье 55.1 Закона. Медиация может проводиться независимыми посредниками, сертифицированными в соответствии с Федеральным законом от 27 июля 2010 года № 193-ФЗ «Об альтернативной процедуре урегулирования споров с участием посредника (процедуре медиации)» [45].

Эти изменения позволят минимизировать социальные риски утраты жилья, повысить прозрачность процедуры и обеспечить баланс интересов сторон.

Отсутствие унифицированных стандартов ипотечных договоров приводит к включению в них сложных и непрозрачных условий, что нарушает права заемщиков. Анализ практики показывает, что заемщики нередко сталкиваются с навязыванием дополнительных услуг (например, страхование жизни) и скрытыми комиссиями, что противоречит статье 16 Федерального закона от 7 февраля 1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей». Для устранения этого пробела предлагается разработать и утвердить на уровне постановления Правительства Российской Федерации или нормативного акта Центрального банка РФ унифицированный стандарт ипотечного договора. Такой стандарт должен включать:

- обязательное раскрытие полной стоимости кредита (ПСК) в соответствии со статьей 6 Федерального закона от 21 декабря 2013 года № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)»;
- четкое описание порядка изменения процентной ставки, включая предельные значения для плавающих ставок;
- положения о правах заемщика при досрочном погашении кредита без дополнительных комиссий;
- условия реструктуризации долга и последствия неисполнения обязательств.

Кроме того, для повышения правовой чистоты сделок предлагается ввести обязательное нотариальное удостоверение ипотечных договоров, закрепив это в статье 8 Федерального закона «Об ипотеке». Нотариус сможет проверить соответствие договора законодательству и разъяснить сторонам их права и обязанности, что снизит риски оспаривания сделок.

Цифровизация ипотечного кредитования, включая использование электронных закладных и онлайн-платформ, открывает новые возможности для упрощения процедур, но сопровождается рисками, связанными с кибербезопасностью и защитой персональных данных. Действующее законодательство, включая статью 13.1 Федерального закона «Об ипотеке», регулирует электронные закладные лишь частично, оставляя пробелы в вопросах безопасности и ответственности операторов цифровых платформ. Для устранения этих недостатков предлагается:

- разработка нормативного акта о цифровых ипотечных сделках. Необходимо принять подзаконный акт (например, постановление Правительства РФ), устанавливающий единые стандарты для электронных платформ, используемых в ипотечных сделках. Такой акт должен регулировать порядок выпуска, хранения и обращения электронных закладных, а также требования к их защите от несанкционированного доступа;
- усиление требований к кибербезопасности. В Федеральный закон от 27 июля 2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных» следует включить положения, устанавливающие повышенные требования к операторам цифровых платформ, обрабатывающим данные об ипотечных сделках. Например, операторы должны использовать сертифицированные средства шифрования и проходить регулярные проверки на соответствие стандартам информационной безопасности;
- регулирование блокчейн-технологий. Для обеспечения прозрачности и неизменности ипотечных транзакций предлагается разработать

нормативный акт, регулирующий применение технологий блокчейн в ипотечных сделках. Это может быть реализовано через дополнение Федерального закона «Об ипотеке» главой, посвященной цифровым технологиям, с указанием порядка интеграции блокчейн-платформ в систему ЕГРН.

Эти меры позволят ускорить цифровизацию ипотечного кредитования, минимизировать риски и повысить доверие участников к цифровым инструментам.

Анализ нормативной базы выявил коллизии между нормами Гражданского кодекса РФ, Федерального закона «Об ипотеке» и Федерального закона «О потребительском кредите (займе)», что приводит к неоднозначности правоприменения. Например, статья 339 ГК РФ и статья 9 Федерального закона «Об ипотеке» по-разному регулируют требования к форме договора ипотеки, что создает неопределенность при его заключении. Для устранения этой коллизии предлагается внести изменения в статью 339 ГК РФ, приведя ее в соответствие с Федеральным законом «Об ипотеке» путем указания, что договор ипотеки подлежит обязательной государственной регистрации и нотариальному удостоверению в случаях, предусмотренных специальным законом. Кроме того, необходимо унифицировать положения о полной стоимости кредита, закрепленные в статье 6 Федерального закона «О потребительском кредите (займе)» и статье 9 Федерального закона «Об ипотеке», установив единый порядок расчета ПСК для ипотечных кредитов. Эти изменения устранят правовую неопределенность и обеспечат единообразие правоприменения.

Государственная поддержка является важным инструментом повышения доступности ипотеки, однако ее правовое регулирование остается фрагментарным. Программы субсидирования процентных ставок и льготного кредитования регулируются преимущественно подзаконными актами, что снижает их стабильность. Для устранения этого пробела

предлагается разработать отдельный федеральный закон «О государственной поддержке ипотечного кредитования», который закрепит:

- категории граждан, имеющих право на льготы (молодые семьи, многодетные семьи, работники бюджетной сферы);
- механизмы субсидирования, включая предоставление грантов на первоначальный взнос и компенсацию части процентной ставки;
- порядок финансирования программ из федерального и региональных бюджетов.

Такой закон обеспечит доступность, системность и предсказуемость государственных мер поддержки, повысив доверие граждан к ипотечным программам. Неоднозначность судебной практики по ипотечным спорам подчеркивает необходимость ее унификации. Предлагается разработать постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации, разъясняющее порядок применения норм об ипотеке, включая вопросы реструктуризации долга, обращения взыскания и защиты прав заемщиков. Кроме того, анализ международного опыта (например, регулирования ипотеки в Германии и США) показывает целесообразность внедрения обязательного финансового консультирования заемщиков перед заключением договора. Это может быть закреплено в Федеральном законе «О потребительском кредите (займе)» как обязанность кредитной организации предоставить заемщику бесплатную консультацию о рисках и условиях кредита. Также предлагается создать независимый орган по разрешению ипотечных споров, аналогичный омбудсмену в банковской сфере, что может быть реализовано через дополнение Федерального закона от 4 июня 2018 года № 123-ФЗ «Об уполномоченном по правам потребителей финансовых услуг».

В результате исследования, изложенного в третьей главе, можно сделать вывод, что пути совершенствования гражданско-правового регулирования жилищного ипотечного кредитования в России включают разработку и усовершенствование механизмов государственной поддержки,

установление и закрепление четких правил и требований для кредитных организаций. Данные шаги способствуют улучшению доступности, прозрачности и безопасности ипотечного кредитования для населения России.

Предложенные изменения законодательства направлены на устранение существующих пробелов и коллизий в гражданско-правовом регулировании жилищного ипотечного кредитования, что является важным шагом для совершенствования правовой базы в этой сфере. Внесение целенаправленных поправок в Федеральный закон «Об ипотеке», Гражданский кодекс Российской Федерации и Федеральный закон «О потребительском кредите (займе)» позволит устранить правовые неопределенности и создать более четкие нормы, регулирующие ипотечные отношения. Кроме того, разработка унифицированного стандарта ипотечного договора станет значимым инструментом для упрощения заключения сделок и повышения их прозрачности.

Регулирование процессов цифровизации в ипотечном кредитовании, включая внедрение электронных платформ и цифровых сервисов, способствует упрощению процедур оформления ипотечных договоров и повышению их доступности для граждан. Эти меры в совокупности позволят не только повысить доступность ипотеки, но и укрепить доверие граждан к ипотечной системе, защитить права заемщиков и обеспечить стабильность гражданского оборота в целом.

Реализация предложенных мер требует комплексного и системного подхода. Важным элементом является активная законотворческая деятельность, направленная на своевременное внесение изменений в нормативные акты. Разработка подзаконных актов, конкретизирующих положения законов, обеспечит единообразие их применения. Кроме того, унификация судебной практики по спорам, связанным с ипотечным кредитованием, позволит сформировать предсказуемые правовые подходы и снизить риски для всех участников правоотношений.

Заключение

Проведенное исследование, посвященное гражданско-правовым проблемам жилищного ипотечного кредитования, позволило комплексно проанализировать правовые аспекты данной сферы, выявить ключевые проблемы и предложить пути их решения. Ипотечное кредитование занимает особое место в системе гражданско-правовых отношений, обеспечивая реализацию конституционного права граждан на жилище. Однако, несмотря на значимость института ипотеки, его правовое регулирование и практическое применение сталкиваются с рядом сложностей, которые требуют дальнейшего совершенствования.

В ходе исследования были рассмотрены теоретические основы жилищного ипотечного кредитования, включая его исторические аспекты, сущность, место в системе гражданского права, и нормативно-правовую базу ипотечного кредитования в РФ. Ипотека как институт сочетает в себе элементы вещного и обязательственного права, что обуславливает сложность регулирования отношений между кредитором, заемщиком и иными участниками. Анализ нормативной базы показал, что законодательство Российской Федерации в области ипотечного кредитования, включая Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и смежные нормативные акты, в целом создает основу для функционирования системы ипотеки. Однако отдельные положения требуют уточнения и модернизации, особенно в условиях экономической нестабильности и цифровизации.

Одной из ключевых проблем, выявленных в диссертации, является недостаточная защита прав заемщиков. Несмотря на внедрение механизмов, таких как обязательное страхование, программы государственной поддержки, заемщики нередко сталкиваются с рисками утраты имущества, высокими процентными ставками и сложностями реструктуризации долга. Особое внимание было уделено вопросам правового регулирования

обращения взыскания на заложенное имущество, где сохраняется дисбаланс интересов сторон, что приводит к неопределенности в правоприменении.

Другой значимой проблемой является недостаточная прозрачность и доступность информации для заемщиков на этапе заключения ипотечного договора. Сложные формулировки условий кредитования, скрытые комиссии и отсутствие единых стандартов информирования создают предпосылки для нарушения прав потребителей. В диссертации обоснована необходимость усиления роли государства в регулировании информационной составляющей ипотечных отношений, включая разработку унифицированных форм договоров и обязательное раскрытие полной стоимости кредита.

Также в работе были проанализированы проблемы, связанные с цифровизацией ипотечного кредитования. Внедрение электронных закладных, онлайн-платформ и технологий блокчейн открывает новые возможности для упрощения процедур, однако сопровождается рисками, связанными с кибербезопасностью и защитой персональных данных. В этой связи предложено совершенствование правового регулирования электронных ипотечных сделок, включая установление единых стандартов для цифровых платформ и усиление ответственности операторов за сохранность данных.

На основе проведенного анализа в диссертации сформулированы следующие предложения по совершенствованию гражданско-правового регулирования жилищного ипотечного кредитования:

Усиление защиты прав заемщиков. Необходимо закрепить в законодательстве дополнительные гарантии для заемщиков, включая право на обязательную реструктуризацию долга при наступлении форс-мажорных обстоятельств, а также установить предельные размеры штрафов и пеней. Также целесообразно расширить применение механизмов медиации для досудебного урегулирования споров между кредитором и заемщиком.

Совершенствование процедуры обращения взыскания на заложенное имущество. Предложено уточнить порядок реализации заложенного жилья, включая обязательное проведение независимой оценки имущества и

предоставление заемщику права на выкуп недвижимости по рыночной стоимости до ее реализации третьим лицам.

Повышение прозрачности ипотечных договоров. Рекомендуется разработать единый стандарт ипотечного договора, включающий обязательное раскрытие всех условий, таких как полная стоимость кредита, порядок изменения процентной ставки и последствия неисполнения обязательств.

Развитие цифровизации ипотечного кредитования. Предложено ускорить внедрение электронных закладных и разработать нормативную базу для использования технологий блокчейн в ипотечных сделках. При этом необходимо установить строгие требования к кибербезопасности и защите персональных данных участников.

Проведенное исследование показало, что жилищное ипотечное кредитование является динамично развивающейся сферой, которая требует постоянного совершенствования правового регулирования. Предложенные меры направлены на устранение выявленных проблем, повышение доступности ипотеки для граждан и обеспечение баланса интересов всех участников правоотношений. Реализация данных предложений позволит не только укрепить правовую базу ипотечного кредитования, но и способствовать достижению стратегических целей государства в сфере обеспечения граждан жильем.

В заключение отметим, что тема гражданско-правовых проблем жилищного ипотечного кредитования остается актуальной и перспективной для дальнейших исследований. В условиях трансформации экономики, цифровизации и изменения социальных приоритетов необходимо продолжать анализ правоприменительной практики, изучение международного опыта и разработку новых подходов к регулированию ипотечных отношений. Результаты данной диссертации могут быть полезным для дальнейших исследований по подобному виду научных работ.

Список используемой литературы и используемых источников

1. Аралбаева М. И. Тенденции развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации. Экономика и бизнес: теория и практика. – 2018. – №9. – С. 17–21.
2. Балабанов И. Т. Экономика недвижимости. – СПб: Питер, 2019 – 208 с. – ISBN 5-272-00271-7.
3. Баркалова О. И. Виды банковского кредита: история, современность и перспективы развития / О. И. Баркалова, Е. Е. Бичева // Научный альманах. – 2020. – №5. – 1. – С.31-33.
4. Бедин Б. М. Управление недвижимостью: учеб. пособие – Иркутск: Изд. во БГУ. – 2021. –95 с.
5. Белоусов А. Л. Развитие ипотечного кредитования и вопросы методологии определения доступности жилья. Актуальные проблемы экономики и права. – 2019. – №1. – С. 935–947.
6. Буланова Т. А. Модели ипотечного кредитования населения / Ученые записи Тамбовского отделения РоСМУ. – 2021. – №10. – С. 26–31.
7. Варламова Т. П. Система ипотечного жилищного кредитования в России: формирование и перспективы развития // Вестник Саратовского государственного социально–экономического университета. – 2019. – №5(74). – С. 136–139.
8. Газета РБК / Москва – № 161 (4007) (2611) от 26 ноября 2024 г.
9. Гарипова З.Л. Роль ипотечного жилищного кредита в обеспечении экономического роста / Финансы и кредит. – 2014. – №32 (608).
10. Глоян Р.Р. Основные направления развития рынка ипотечного кредитования в России / Управление и экономика в XXI веке. – 2022. – №1. – С. 40–47.
11. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 08.08.2024, с изм. от 31.10.2024) // Официальный интернет-портал правовой информации <http://pravo.gov.ru>.

12. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ (в ред. от 13.12.2024) // Официальный интернет-портал правовой информации <http://pravo.gov.ru>.

13. Грудцына Л.Ю., Козлова М.Н. Ипотека. Кредит / Комментарий жилищного законодательства. – М.: Эксмо. – 2006. – 364 с.

14. Добролежа Е. В., Маркарян Л. А. Ипотечное кредитование: российская практика и зарубежный опыт // Инновационные технологии в машиностроении, образовании и экономике. – 2018. Т.14. №1–2 (7). – С. 88–92.

15. Домклик / электронный ресурс: <https://blog.domclick.ru/novosti/post/dolya> (дата обращения: 26.11.2024).

16. Ермилова М. И. Совершенствование системы ипотечного кредитования: международный опыт, российская практика, тенденции развития / автореферат диссертация кандидата экономических наук Ростов-на-Дону. – 2022 –25.

17. Ершова, И.В. Проблемы правового регулирования ипотечных отношений в Российской Федерации // Журнал российского права. – 2020. – № 3. – С. 45–56.

18. Журкина Н.Т. Современная ипотека: состояние, проблемы, решения // Финансы. – 2022. – № 6– С. 17–20.

19. Запорожан И. М. Новые инструменты ипотечного кредитования в России. Экономика и бизнес: Теория и практика. – 2018. – №4. – С. 104–106.

20. Зверев А. В., Ковалерова Л. А., Мишина М. Ю. Анализ и особенности развития ипотечного кредитования в России: Вестник Брянского государственного университета. – 2018. – №3 (37). – С. 188–196.

21. Иванова, Е.С. Правовые пробелы в регулировании ипотечных отношений и пути их устранения // Вестник гражданского права. – 2022. – № 2. – С. 78–92.

22. Катасонов И. А. Основные направления развития российского ипотечного рынка // ModernScience. – 2020. – №4. – С. 93-96.

23. Квициния Н.В. Проблемы определения понятия «обязательства» в свете изменений гражданского законодательства / Бизнес. Образование. Право. // Вестник Волгоградского института бизнеса. – 2016. – № 2 (35). – С. 190–193.
24. Корсунова Н. Н. Экономическая сущность и виды банковского кредита: Международный студенческий научный вестник. – 2016. – №4- 4. – С. 452-453.
25. Компания «Интегрэйтед Файнэншл Инжиниринг, Инк.» – Исторический обзор и уроки для рынков ипотечных ссуд стран с экономикой переходного периода. – 2004. – С. 14-31.
26. Курегян З. С. Ипотечный кредит в системе кредитных отношений / Проблемы совершенствования организации производства и управления промышленными предприятиями // Межвузовский сборник научных трудов. – 2023. – №1. – С. 345–349.
27. Леликова Д. И., Абакумов Р. Г. Особенности определения ликвидационной и залоговой стоимости недвижимости для целей ипотечного кредитования / Инновационная экономика: перспективы развития и совершенствования. – 2019. – №1. – С. 210–214.
28. Мучиринова, Д. С. правовые перспективы ипотечного жилищного кредитования в России / сборник статей XXI Международной научно-практической конференции // Наука и Просвещение (ИП Гуляев Г.Ю.). – Пенза. – 2022. – С. 135-137.
29. Назарчук, Н. П. Ипотечное кредитование как инструмент решения жилищных проблем в Российской Федерации: монография – Тамбов. – Изд. ФГБОУ ВПО «ТГТУ». – 2019. – 16 с.
30. Носова Т. П., Карапетян М. О., Романькова А.С. Ипотечное кредитование в РФ. / Политематический сетевой электронный научный журнал Кубанского государственного аграрного университета. – 2020. – №131. – С. 114–128.

31. Положение от 28 июня 2017 года № 590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам» (в ред. от 29.12.2022) // Вестник банка России. – 2017– №59.

32. Постановление Правительства РФ от 30.05.2023 № 868 «Об установлении максимального размера кредита (займа) для кредитов (займов), по которому заемщик вправе обратиться с требованием к кредитору об изменении условий кредитного договора (договора займа), заключенного до 1 марта 2022 г., предусматривающим приостановление исполнения заемщиком своих обязательств на срок, определенный заемщиком, и признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации» // Официальный интернет-портал правовой информации <http://pravo.gov.ru>.

33. Райзберг Б.А. Современный экономический словарь / Б.А. Райзберг, Л.Ш. Лозовский, Е.Б. Стародубцева. – перераб. и доп. – М.: ИНФРА-М, 2017. – 6-е изд.

34. Решение № 2-348/2023 2-348/2023~М-1958/2022 М-1958/2022 от 6 июня 2023 г. по делу № 2-348/2023 // Анжеро-Судженский городской суд Кемеровской области: <https://sudact.ru/regular/doc/QYlHeYTqq2x1/>

35. Решение № 2-696/2022 2-696/2022~М-337/2022 М-337/2022 от 24 февраля 2022 г. по делу № 2-696/2022 // Шпаковский районный суд Ставропольского края: <https://sudact.ru/regular/doc/WpfdALejhBWb/>

36. Решение № 2-123/2023 от 14 сентября 2023 г. по делу № 2-123/2023 // Арзгирский районный суд Ставропольского края: <https://sudact.ru/regular/doc/EjugmDrPK3Ha/>.

37. Решение № 2-456/2021 от 10 июня 2021 г. по делу № 2-456/2021 // Карталинский городской суд Челябинской области: <https://sudact.ru/regular/doc/1Fgis9Dumv5H/>.

38. Романовский М.В. и др. под ред. М.В. Романовского, О.В. Врублевской. / Учебник Финансы, денежное обращение и кредит: // М.: Юрайт- Издат. – 2015. –582 с.

39. Сергеев Ю. Е. Ипотечное кредитование в России: Мировая наука. – 2019. – № 4 (25).
40. Смирнов, А.А. Ипотечное кредитование: правовые аспекты и перспективы развития // Банковское право. – 2021. – № 4. – С. 32–40
41. Тарабукина О. А. Государственная поддержка ипотечного жилищного кредитования: Вестник науки и образования. – 2018. – №14 – 1(50). – С. 29– 32.
42. Трифонов Д. А., Кузнецова Е. Г. Из истории ипотечного кредитования за рубежом и в России: Экономика и бизнес: теория и практика. – 2017. – №1. – С. 51–53.
43. Тягай, Е.Д. Право собственности на недвижимость в США. Сложноструктурные модели.– М.: Проспект. – 2014. – 196 с.
44. Фархиуллина О.Р. Гражданско-правовое регулирование ипотеки земельных участков в Российской Федерации и зарубежных странах. – 2010. – 12 с.
45. Федеральный закон от 27 июля 2010 г. «Об альтернативной процедуре урегулирования споров с участием посредника (процедуре медиации)» № 193-ФЗ (ред. от 26.07.2019) // Официальный интернет-портал правовой информации <http://pravo.gov.ru>.
46. Федеральный закон от 3 июля 2016 г. «О защите прав и законных интересов физических лиц при осуществлении деятельности по возврату просроченной задолженности» № 230-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2016. – № 27. – Ст. 4164.
47. Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (в ред. от 12.06.2024) // Официальный интернет-портал правовой информации <http://pravo.gov.ru>.
48. Федеральный закон от 29 декабря 2006 г. «Об исполнительном производстве» № 229-ФЗ (в ред. от 23.11.2024) // Официальный интернет-портал правовой информации <http://pravo.gov.ru>.

49. Федеральный закон от 30 декабря 2013 г. № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)» (в ред. от 02.08.2023) // Собрание законодательства РФ. – 2013. – №51.– Ст. 6673.

50. Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (в ред. от 26.12.2024): «Парламентская газета» от 14 января 2005 г. – № 5-6.

51. Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (в ред. от 25.12.2023) // Собрание законодательства РФ. – 2015. – №29.– Ст. 4347.

52. Центральный банк Российской Федерации, апрель 2025 года сведения о рынке жилищного ипотечного кредитования в России Информационный бюллетень Статистические показатели Москва 2025 / Информационный бюллетень Центрального банка России от 31.03.2025 «Сведения о рынке ипотечного жилищного кредитования в России» // cbr.ru / официальный сайт (дата обращения: 20.04.2025).

53. Черникова Л. И., Щербаков С. С., Евстеева С. А. Просроченная задолженность как индикатор состояния банков / Деньги и кредит. – 2016. – № 5. – С. 53–56.

54. Чуканов А. И. Ипотечное кредитование: Современный подход / А. И. Чуканов, Н. Е. Гучек // Известия Тульского государственного университета. Экономические и юридические науки. – 2017. – №2–1. – С. 201–211.

55. Чурсинова А. Д. Ипотечное кредитование и его развитие в Российской Федерации. / Аллея науки. – 2018. – Т. 2. № 3 (19). – С. 44–49.

56. Шеремета С. В., Могилат А. Н. Анализ долговой нагрузки и кредита нефинансовому сектору: оценки для России и межстрановые сопоставления / Вопросы экономики. – 2018. – № 5. – С. 25–48.

57. Шершнева Е. Г. Диагностика финансового состояния коммерческого банка: учебно–методическое пособие /– Екатеринбург: Изд. Урал. – 2020. – 112 с.

58. Шурховецкий М. Ю. Состояние рынка ипотечного жилищного кредитования в посткризисных условиях. Инновационная наука. – 2018. – №5. – С. 150–153.

59. Щурина С. В. Ипотека как доступный источник кредитных ресурсов для финансирования инвестиций в 2019 году. / Экономика. Налоги. Право. – 2019. – №1. – С. 86–97.

60. Borrowers, Widening Homeownership Gaps. Washington, DC: Urban Institute. – 11-2021. – 39 с.

61. Griswold, R.S. Mortgage Management For Dummies (For Dummies (Lifestyle)) Kindle Edition, 1st edition (June 12, 2017). – С. 220–223.

62. Goodman, Laurie, and Janneke Ratcliffe. 2021. The Tight Housing Market Boxes Out Government-Insured. – May 17, 2023. – С.1-55.

63. Guren A. M. Mortgage Design in an Equilibrium Model of the Housing Market / A. M. Guren, A. Krishnamurthy, T. J. Mcquade. – DOI 10.1111/jofi.12963 // Journal of Finance. – 2020. Vol. 76, issue 1. – С. 113–168.

64. The Federal Housing Administration (FHA). – US Department of Housing and Urban Development. – Mar 7, 2025. – С. 13– 23.

65. Rainer Smola / Pfandbriefgesetz. Copyright. – 2014. – С. 78 –97.