

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

Институт права

(наименование института полностью)

Кафедра _____ «Гражданское право и процесс»

(наименование)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки, специальности)

Гражданско-правовая

(направленность (профиль) / специализация)

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
(БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)**

на тему «Гражданско-правовое регулирование ипотеки»

Обучающийся

К.С. Аксенова

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

канд. полит. наук, Д.С.Горелик

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

Тольятти 2022

Аннотация

Тема выпускной квалификационной работы «Гражданско-правовое регулирование ипотеки».

Выпускная квалификационная работа состоит из: введения, трех глав, разделенных на параграфы, заключения и списка используемой литературы и используемых источников.

Во введении обоснована актуальность темы исследования, цель и задачи исследования.

В первой главе «История ипотечного кредитования», рассмотрена история возникновения ипотеки, понятие, ее предмет и формы, а так же классификация ипотечных кредитов.

Вторая глава «Гражданско-правовое регулирование ипотеки», посвящена теоретическим аспектам ипотеки, основным проблемам и современным тенденциям её развития в России.

В третьей главе Реализация жилищной программы на примере ипотечного кредитования «Корпорации Кошелев», представлена доступная и гибкая система ипотечного кредитования в «Кошелев Банке».

В заключении приведены основные выводы, полученные в результате проведенного исследования.

Общий объем работы 58 страниц.

Оглавление

Введение.....	4
Глава 1 История ипотечного кредитования.....	8
1.1 История возникновения и развития ипотеки.....	8
1.2 Понятие ипотеки, ее предмет и формы.....	10
1.3 Классификация ипотечных кредитов	15
Глава 2 Гражданско-правовое регулирование ипотеки.....	18
2.1 Содержание и форма договора об ипотеке.....	18
2.2 Государственная регистрация ипотеки.....	22
2.3 Основные проблемы развития рынка ипотечного кредитования.....	
Новеллы правового регулирования ипотеки в гражданском праве.....	29
Глава 3 Реализация жилищной программы на примере ипотечного кредитования «Корпорации Кошелев».....	36
3.1 Основные этапы формирования и стратегия развития «Корпорации Кошелев».....	36
3.2 Реализация программы «Доступное жильё» от «Кошелев Проекта»...39	
3.3 Особенности системы ипотечного кредитования в АО «Кошелев-Банк».....	44
Заключение.....	50
Список используемой литературы и используемых источников.....	55

Введение

Значение кредитов очень увеличилось в условиях международного финансового кризиса. За последние пару десятков лет, слово «кредит» стало неотъемлемой частью жизни нашего общества, как, например, сходить за продуктами. Так куда же можно вложить деньги, не опасаясь за свое будущее? Только в недвижимость. Но вложение денег - это одно и совсем другое, более важное, - иметь собственное жилище.

Согласно ст.40 Конституции Российской Федерации, главной социальной политикой государства всегда являлось обеспечение граждан доступным по способу приобретения и цене жильём[24].

Насущная потребность в ипотечных кредитах на жилье в России стоит особенно остро в настоящее время, так как финансирование государственного бюджета на жилищное строительство значительно сокращено.

Но и в этой области есть ряд открытых вопросов. Многие задачи, возникающие в связи с жилищным ипотечным кредитованием остаются открытыми и малоизученными.

Несмотря на то, что государство вкладывается в экономику жилищного сектора и, казалось бы, должна расти востребованность жилья, малоимущими гражданами, как раз наоборот, происходит ее снижение. А происходит это за счёт того, что банки, несмотря на конкурентность, ужесточают условия кредитования, поднимая ставки по ипотеке и увеличивая первый взнос.

Если так будет продолжаться, то не многие смогут воспользоваться правом, иметь свою жилую площадь, а их составляет преимущественное количество в размере 60%.

Помимо жёстких условий банков, происходят изменения на рынке недвижимости, усугубляется это ещё и тем, что цены на только строящиеся и уже готовые квартиры постоянно увеличиваются.

Получая заказ и землю от города, строительные компании, которые имеют большие технологические возможности, строят жильё на коммерческой

основе. И часть доходов граждан, которая вложена в ценные банки и вклады в банках (так же и в иностранной валюте), всё это вызывает недоверие граждан к кредитным организациям.

Основной причиной выступают нестабильность в стране, которая выражается в слабой экономике, не имения у граждан гарантий на своё жильё, не чёткая правовая и судебная система, коммерческая основа жилищного сектора.

Нынешние процессы в экономике практически вывели из правового поля основные способы обеспечения исполнения обязательств[40].

Институт обеспечения обязательств, а конкретно поручительство, гарантия, задаток, неустойка, удержание, а так же страхование рисков и имущества, очень мало используются во всём мире. Это вызвано сомнительностью в репутации и в неопределённом финансовом положении предпринимателей.

Приоритетной жилищной программой в России, по способу обеспечения исполнения обязательств, признана ипотека.

Жилищное кредитование с использованием залога недвижимости не является основанием для преодоления разрыва между ценами на жильё и доходами граждан, как считают многие юристы и политики.

Я считаю, что система жилищного ипотечного кредитования населения должна заручиться поддержкой и гарантией от государства. Ещё со времён Древнего Рима известно, что способ обеспечения исполнения кредиторами обязательств жилищной ипотеки, является одним из более эффективных.

В большинстве стран мира, жилище, взятое в ипотеку, служит сильным инструментом экономического развития, что создаёт политическую, социальную и экономическую стабильность.

Ипотека - это новое решение, продиктованное реформами, которые Россия проводит вот уже несколько десятков лет, гарантирующая исполнение основного обязательства, путём поиска правового механизма.

Чтобы понять как правильно применять нормативно-правовую базу в сфере ипотечного кредитования и понять весь механизм обеспечения исполнения обязательств, необходимо изучить теоретическую базу и ,только на основании этого можно разрабатывать научные рекомендации. Однако, не нужно забывать, почему люди готовы брать жильё в ипотеку, переплачивая при этом в полтора раза. Возможно потому, что у них нет другого способа решить финансовую проблему.

В настоящее время просто необходимо понимать принципы и механизмы ипотеки, на которых основывается вся система жилищного кредитования.

Наша работа исходит из нормативно-правовых актов, действующих федеральных законодательств Российской Федерации и их субъектов, а так же на статистику и аналитические обзоры его применения на практике.

Рассмотрев жилищную ипотеку, мы изучили её становление и правовую природу, особенности и функции в современном гражданском обороте, а так же методики обеспечения выполнения обязательств по ипотечному кредитованию.

Актуальность темы исследования заключается в том, что на данный момент приобретение жилья в ипотеку является популярным способом, а так как государство предоставляет поддержку при получении ипотеки, то интерес граждан увеличивается. Однако в теории и практике регулируемых отношений имеются определенные недостатки и пробелы, которые также необходимо рассматривать.

Объект исследования: институт ипотеки и гражданско-правовые отношения.

Предмет исследования: теоретические проблемы в нормативно-правовой системе отношений, а так же практика применения, и пути её совершенствования.

Цель исследования: раскрытие ряда вопросов правового регулирования ипотечного кредитования в России, на основании изучения теоретической и практической базы.

Задачами нашего исследования являются:

- Изучить историю возникновения и развития ипотеки в России и в мире.
- Дать определение ипотеки, раскрыть её предмет, формы и классификацию.
- Рассмотреть такие аспекты, как: содержание и форма договора об ипотеке, государственная регистрация.
- Определить основные проблемы развития рынка ипотечного кредитования и найти пути их решения.
- Проанализировать доступность жилья от «Кошелев-Проекта».
- Рассмотреть современные банки по ипотеке на примере «Кошелев-Банк».

Структура работы состоит из: введения, трёх глав, заключения, списка использованных источников.

Глава 1 История ипотечного кредитования

1.1 История возникновения и развития ипотеки

Термин «ипотека» впервые появился в Греции в начале VI в. до н.э (введён архонтом Солоном) и был связан с обеспечением ответственности должника перед кредитором определенными земельными владениями (изначально в Афинах залоговым обеспечением служила личность должника, которому грозило рабство в случае невыполнения обязательства).

С этой целью были выпущены акции и установлены столбцы записей на границах земельных участков, которые были в собственности заемщика, о том, что данное имущество находилось в залоге на конкретную сумму. На таком столбе, получившем название «ипотека» (от греч. *hypotheka* - подставка, подпорка), отмечались все долги собственника земли.

Со временем столб заменили специальные ипотечные книги. А в Древней Греции открыто позволялась любому человеку свободно удостоверяться о состоянии данной земельной собственности.

В I веке н.э. в Римской империи стал развиваться институт ипотеки, при котором стали появляться учреждения выдающие кредиты под залог имущества физическим лицам. Например, при правлении императора Антония Пия (II в. н. э.) было разработано новое специальное законодательство для ипотечных банков, которые существовали наряду с другими специализированными банками, а также иными кредитными учреждениями - прообразами сберкасс и сберегательных ассоциаций[19].

Ипотечное кредитование часто получало поддержку от государства. Например, при императоре Траяне был создан фонд для поддержки вдов и сирот, которым выдавали кредиты под 5% годовых (похожая финансовая система сформировалась в России в XIX в. Поддерживались в основном представители дворянства).

За короткое время ипотечные институты эволюционировали из фидуции (от лат. *fiducia* сделка на доверии, доверительная сделка) в более возрастающий период - пигнуса (от лат. *pignus* - неформальный залог) и далее - до ипотеки.

При Фидуции предмет залога переходил в собственность кредитора, но кредитор имел возможность либо вернуть имущество должнику после исполнения договора, либо отказаться от денежных требований и продать его.

Договор пигнуса предусматривал передачу недвижимости уже не в собственность, а во владение ею как гарантию кредитного обязательства. Кредитор не имел права оставлять предмет залога у себя и мог продать имущество только в том случае, если были не выполнены взятые должником обязательства, возвращая разницу между продажной ценой и остатком долга заемщику.

Поспособствовали образованию ипотечной системы уменьшение феодального строя и многочисленное предоставление земельных участков арендаторам. В ряде случаев у арендаторов земли не было возможности представить владельцу (латифундисту) рабочие инструменты. Это была самая первая форма залога. Далее имущество стало переходить в ипотеку[9].

Чтобы покрыть долг должника в случае его ненадлежащего исполнения обязательств, кредитор наделялся правом продать недвижимое имущество на торгах, даже если оно находилось в его владении. Примерно в таком же виде система залога существует и по сей день.

Действовали две формы ипотеки. В первом случае ипотека, которая возникает на основании соглашения, зависящая от времени возникновения. Во втором случае ипотека на основании закона, зависящая от степени важности. Появлялся последующий залог одной и той же недвижимости многим лицам.

Очень значимую роль в защите прав участников сделки сыграло государство. Сделки со сложной структурой требовали строгого контроля и соблюдения правил, а также эффективных систем регистрации. Так как эти государственные функции ослабли с концом античности, институт ипотеки

прекратил свое существование на несколько столетий, прежде чем снова появился в средневековом европейском праве[39].

В Германии ипотечные кредиты впервые появились в 14 веке. Негласная ипотека начала действовать во Франции в конце 16 века. Ипотечные кредиты распространялись на недвижимое имущество (обычно поместья) независимо от смены владельца и считались безопасными титулами в этот период, но только в силу записи в специальной ипотечной книге.

Исходя из положений римского права, ипотека перешла к европейскому праву. В дореволюционной России ипотека как юридическое право начала функционировать с момента ее регистрации в семейной (вотчинной) книге. В случае неисполнения должником своих обязательств, кредитор вправе удовлетворить требование на заложенное имущество независимо от того, кому оно принадлежит.

Особенностью ипотеки Соединенных Штатах Америки и Великобритании является то, что все права собственности переходят от должника к залогодержателю, исполняя тем самым обязательства. Таким образом, ипотечное кредитование исторически было порождено хозяйственными отношениями как наиболее надежная и проверенная форма обеспечения обязательств должника[23].

1.2 Понятие ипотеки, ее предмет и формы

Так как понятие ипотеки очень широкое, то оно используется в следующих случаях:

- если речь идет о залоге недвижимого имущества (земли, зданий, сооружений и т.п.), принадлежащего залогодателю, с целью получения ипотеки.
- если заинтересованное лицо получает денежные средства от кредитной организации для дальнейшего приобретения имущества

(например, квартиры) и данное имущество находится в залоге у кредитной организации[18].

С точки зрения дальнейшего правового регулирования новых правоотношений, необходимо чтобы кредиты являлись целевыми. Единым для этих случаев является то, что для получения средств используется залог имущества.

Исходя из выше сказанного, можно утверждать, что ипотека - это вид залога, где заложенное имущество остается во владении кредитора до наступления срока платежа.

Первый случай подразумевает заключение ипотечного договора с выбранным банком, на основании которого банк выдаёт деньги, необходимые для покупки недвижимого имущества.

Во втором случае форма ипотечного залога по тому же договору является залог старой квартиры, которой человек уже владел до подписания кредитного договора, а не вновь приобретенной квартиры.

Для использования полученного кредита необходимо уплатить банку проценты, указанные в кредитном договоре, а так же вернуть заемные средства в виде ежемесячных платежей, предусмотренных в кредитном договоре. Приобретенное у банка имущество остается у него в залоге до полного погашения кредита, несмотря на то, что залогодержатель является официальным собственником имущества[7].

В случае тяжёлого финансового положения залогодателя, при котором он не имеет возможности покрыть задолженность по кредиту, банк имеет право продать его имущество, с целью погашения долга. Это право предусмотрено ст. 334 ГК РФ, в соответствии с которой банк, выдавший заем, как кредитор по обеспеченному обязательству имеет право, в случае неисполнения должником этого обязательства, получить удовлетворение заложенной стоимости. Согласно законодательству, для удовлетворения требования кредиторов по ипотечному обязательству, нужно передать предмет залога в собственность залогодержателя[2].

Залогодатель, получив ипотеку, оставляет своё недвижимое имущество в залоге у банка. Ипотека, являясь вариантом залога, представляет собой способ обеспечения основного обязательства по:

- договору займа;
- кредитному договору;
- иному обязательству, в том числе обязательства, основанного на купле-продаже, аренде, подряде, другом договоре, причинение вреда, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Ипотеку возможно получить не под каждое недвижимое имущество, поэтому вопрос о предмете ипотеки очень насущен. Список имущества, которое возможно получить по договору ипотеки, не велик. Поэтому по договору об ипотеке, недвижимое имущество, указанное в пункте 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, регистрируется в органах государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в том числе:

- Земельные участки, за исключением земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, или части земельного участка, площадь которого меньше минимального размера, установленного нормативными актами субъектов РФ и нормативными актами органов местного самоуправления для земель различного целевого назначения и разрешенного использования;
- Предприятия, а так же здания, сооружения и иное недвижимое имущество, используемое в предпринимательской деятельности;
- Жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат;
- Дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения;
- Воздушные морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты[35].

Здания, в том числе дома и другие строения, а также сооружения, непосредственно примыкающие к земле, могут быть предметом ипотеки при соблюдении следующих требований: потека здания и/или сооружения допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором это здание и/или сооружение расположено, либо право аренды этого земельного участка, принадлежит залогодателю [46].

Залог не распространяется на постоянное пользование земельным участком, на котором расположены принадлежащие залогодержателю предприятие, здание или сооружение. Владение таким предприятием, зданием или сооружением дает лицу, приобретающему недвижимость, право использовать участок на тех же условиях и в том же объеме, что и нынешний владелец собственности.

В тоже время отсутствие государственной регистрации права собственности на земельные участки с не разграниченной государственной собственностью не является препятствием для ипотеки на такие земельные участки[37].

Ипотека недвижимого имущества, в частности домов и квартир, очень сильно затрагивает население, так как у неё есть разнообразные черты.

Во-первых, явно не разрешена ипотека частных и многоквартирных жилых домов и квартир, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Другими слова, если брать ипотеку под залог квартиры, где он проживает, но которая находится в муниципальной собственности, то банк отреагирует отрицательно.

Во-вторых, предусмотренная в Гражданском кодексе ипотека, оформляется в отдельном порядке в отношении дома или квартиры, принадлежащие несовершеннолетнему, ограниченно дееспособному или недееспособному лицу, которому установлен опекун или попечитель[10].

В-третьих, оформление ипотечного кредита в многоквартирном жилом доме, тоже имеет ряд особенностей, если его части согласно п. 1 ст. 290 ГК РФ находятся в общей долевой собственности залогодателя и других лиц.

Собственник квартиры не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество жилого дома, а так же совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на квартиру[14].

Вот что нужно знать о юридических последствиях при подаче заявки на оформление ипотеки: во всех случаях жилой дом или квартира, приобретенные или построенные полностью либо частично с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом на приобретение или строительство жилого дома или квартиры, считаются находящимися в залоге с момента государственной регистрации права собственности заемщика на жилой дом или квартиру. То есть с момента государственной регистрации права собственности указанная недвижимость находится в залоге у той организации, которая предоставила кредит или целевой заем на приобретение или строительство этого жилого дома или квартиры. Таким образом, залогодержателем по данному залoгу станет именно тот банк или иная кредитная организация, либо юридическое лицо, которая предоставила ипотечный кредит[34].

Если иное не предусмотрено законом, вещь, являющаяся предметом ипотеки, считается заложенной вместе с принадлежностями как единое целое. Часть имущества, раздел которого в натуре невозможен без изменения его назначения, не может быть самостоятельным предметом ипотеки.

Так как ст.76 ФЗ "Об ипотеке" допускает ипотеку таких объектов, как строящиеся жилые дома, то указанные положения о залоге подлежат применению также и к залoгу не завершенного строительством недвижимого имущества, возводимого на земельном участке в соответствии с требованиями законодательства РФ.

Подводя итог вышеуказанному, можно сделать вывод о том, что ипотека устанавливается на имущество при условии, что оно принадлежит залогодателю исключительно на праве собственности или на праве

хозяйственного ведения. Права на это имущество должны быть зарегистрированы в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним[41].

1.3 Классификация ипотечных кредитов

Ипотечные кредиты классифицируются по различным признакам.

- По способу рефинансирования. Ипотечным кредитованием занимаются различные кредитные организации. Особенности их деятельности заключены в способе рефинансирования выдаваемых кредитов.
- По объекту недвижимости:
 - предприятия, а также здания, сооружения и иное недвижимое имущество, используемое в предпринимательской деятельности;
 - дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения;
 - жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат;
 - земельные участки;
 - воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания;
 - машино-места.
- По возможности досрочного погашения:
 - заемщик вправе отказаться от получения потребительского кредита (займа) полностью или частично, уведомив об этом кредитора до истечения установленного договором срока его предоставления;
 - заемщик в течение четырнадцати календарных дней с даты получения потребительского кредита (займа) имеет право досрочно вернуть всю сумму потребительского кредита (займа) или ее часть без предварительного уведомления кредитора с уплатой процентов за фактический срок кредитования;

- заемщик имеет право вернуть досрочно кредитору всю сумму полученного потребительского кредита (займа) или ее часть, уведомив об этом кредитора способом, установленным договором потребительского кредита (займа), не менее чем за тридцать календарных дней до дня возврата потребительского кредита (займа), если более короткий срок не установлен договором потребительского кредита (займа).
- По целям кредитования:
 - приобретение дома для сезонного проживания, дачи, садовых домиков с участками земли;
 - приобретение готового жилья в многоквартирном доме либо отдельного дома на одну или несколько семей в качестве основного или дополнительного места жительства;
 - приобретение земельного участка под застройку.
- По виду заемщиков:
 - как субъектов кредитования: кредиты, предоставляемые застройщикам и строителям; кредиты, предоставляемые непосредственно будущему владельцу жилья;
 - по степени аффилированности заемщиков кредиты могут предоставляться:
 - сотрудникам банков;
 - сотрудникам фирм - клиентов банка;
 - лицам, проживающим в данном регионе;
 - клиентам риэлтерских фирм;
 - всем желающим.
- По степени обеспеченности (величине первоначального платежа). Сумма кредита может составлять от 50 до 100 процентов стоимости заложенного имущества.

Кроме того, ипотечные кредиты могут быть:

- субсидируемые и выдаваемые на общих условиях
- обычные и комбинированные (выдаваемые несколькими кредиторами);
- По виду процентной ставки:
 - кредит с переменной процентной ставкой;
 - кредит с фиксированной процентной ставкой[23].

Если государство будет принимать активную позицию, то в ипотечных отношениях сложится стойкая, стабильная структура, а это является главным условием реализации классических моделей ипотечного кредитования. Но всё это не сможет функционировать без надёжной и эффективной финансово-кредитной системы, стабильной платёжеспособностью граждан, развитого рынка и экономики.

Глава 2 Гражданско-правовое регулирование ипотеки

2.1 Содержание и форма договора об ипотеке

В законодательстве предусмотрены особые требования к форме договора и к его содержанию. Важно отметить обширный перечень условий договора залога, которые признаются существенными. В соответствии со ст. 432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. [13]. Общие требования договора об ипотеке, отражены в п.1,2,4 ст.9 ФЗ «Об ипотеке». В договоре об ипотеке должны быть указаны предмет ипотеки, его оценка, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой[46].

Предмет ипотеки определяется в договоре с указанием наименования, местонахождения и описания, достаточных для идентификации этого предмета. Кроме того, в договоре об ипотеке должны быть указаны права, на которые заложенное имущество принадлежит залогодателю, и орган государственной регистрации.

Стоимость предмета ипотеки устанавливается и оценивается по согласию заёмщика и залогодержателя, а в договоре указывается в денежном эквиваленте. Оценку стоимости предмета ипотеки может провести профессиональная коммерческая организация. На практике ипотечные банки полагаются на крупные компании по недвижимости, у которых есть собственные отделы оценки недвижимости. Нужно иметь в виду, что разные оценщики одной и той же квартиры могут давать оценку, которая отличается на тысячи долларов[21].

Обязательство, обеспеченное ипотекой, должно быть указано в договоре об ипотеке с указанием его суммы, причины возникновения и срока исполнения. Если размер долга, обеспеченного ипотекой, подлежит определению в будущем, должны быть указаны необходимые процедуры и иные необходимые

условия такого определения. Если обязательство должно быть оплачено в рассрочку, в договоре должны быть указаны условия этих платежей и суммы или условия, которые определяют эти суммы.

Согласно п.6 ст.9 ФЗ «Об ипотеке», если права залогодержателя указаны в закладной, то на это указывается в договоре об ипотеке[46].

Договор об ипотеке оформляется в простой письменной форме и обязательного нотариального удостоверения не требует (п. 1 ст. 10 Закона об ипотеке).

Владеть и пользоваться недвижимым имуществом, заёмщик имеет право, даже если оно находится в залоге у банка, что является особенностью ипотеки. Как правило, залогодатель может по своему усмотрению распоряжаться плодами, продуктами и доходами, полученными от предмета ипотеки. Предоставление залогодателем заложенного имущества в пользование другому лицу не освобождает залогодателя от исполнения обязанностей по договору об ипотеке, если этим договором не предусмотрено иное. Любое соглашение, ограничивающее это право залогодателя, не имеет юридической силы[15].

Получив согласие от залогодержателя, залогодатель может распоряжаться заложенным имуществом по своему усмотрению (продать, подарить, обменять, вложить в хозяйственное товарищество или общество, и так далее). Так же может передать его другим лицам для хозяйственного ведения, аренды или временного безвозмездного пользования, если иное не предусмотрено договором об ипотеке. У залогодателя есть право передать имущество в пользование в срок, не превышающий срока ипотеки[8].

Если залогодатель пользуется заложенным имуществом, он не должен допускать его ухудшения, а так же уменьшения его стоимости сверх того, что вызывается нормальным износом.

Если иное не предусмотрено договором об ипотеке, залогодатель обязан:

- застраховать за свой счёт заложенное имущество в полной его стоимости (а если полная стоимость имущества превышает размер

обеспеченного ипотекой требования, - на сумму не ниже размера требования) от рисков утраты и повреждения;

- принимать меры для обеспечения сохранности заложенного имущества, в том числе для защиты его от посягательства и требований со стороны третьих лиц;
- поддерживать имущество, заложенное по договору об ипотеке, в хорошем состоянии и оплачивать все издержки по содержанию этого имущества, а также производить его текущий и капитальный ремонт;
- немедленно оповещать залогодержателя о возникновении угрозы утраты или повреждения заложенного имущества;
- истребовать предмет ипотеки из чужого незаконного пользования.

На залогодателя лежит риск случайной гибели или повреждения имущества - предмета ипотеки, если иное не предусмотрено договором.

Поскольку предмет залога остаётся у должника, обязанности залогодержателя ограничены.

Залогодержатель имеет право:

- проверять по документам и фактически наличие, состояние и условия содержания имущества, в том числе, если оно передано во владение третьих лиц;
- требовать от залогодателя принятия мер к сохранности предмета ипотеки;
- требовать от любого лица прекращения посягательства на предмет ипотеки[33].

Если заявление об аресте подано третьим лицом, его исполнение обесценивается в связи с его признанием, отменой или обременением либо иным требованием иного права на их имущество или заложенное имущество, или может привести к повреждению. Залогодержатели имеют право участвовать в судебных разбирательствах. В случае отказа залогодателя от защиты прав залогодателя или их неисполнения, залогодержатель обязан использовать все средства правовой защиты от имени залогодателя без

специальной доверенности и оставлять за собой право требовать возмещения убытков. Он также вправе, действуя самостоятельно, истребовать заложенное имущество из чужого незаконного владения с передачей его во владение залогодателю.

В случае, когда заложенное имущество находится в аренде, дополнительные права и обязанности сторон должны быть прописаны в договоре об ипотеке. А именно, залогодатель должен вовремя вносить арендную плату, а залогодержатель может потребовать от суда уступки ему обещанных прав, в том случае, если кредитор не исполняет свои обязательства.

Законом предусмотрено прекращение права собственности залогодателя по ипотеке, в случаях стихийных бедствий, аварий, эпидемий, эпизоотий и при иных обстоятельствах, носящих чрезвычайный характер, имущество в интересах общества по решению государственных органов может быть изъято у собственника с выплатой ему стоимости имущества (ст.242 ГК РФ) или обращения в государственную собственность имущества, находящегося в собственности граждан и юридических лиц (национализация), с возмещением стоимости этого имущества и других убытков (ст.235 ГК РФ) предмета ипотеки. В данных случаях залогодатель получает другое имущество или соответствующее возмещение, и право залога распространяется на такое имущество, либо залогодержатель приобретает право преимущественного удовлетворения своего требования из суммы залогового возмещения, полученного залогодателем. Собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения (ст.301 ГК РФ) или в виде санкции за совершение преступления, или иного правонарушения, залог в отношении этого имущества прекращается[13].

В указанных, случаях залогодержатель вправе требовать от должника досрочного исполнения заложенного долга. Даже в случае утраты или повреждения предмета залога, либо прекращения права собственности или хозяйственного ведения, залогодатель обязан возвратить предмет залога или передать его в иное равноценное имущество. Даже если не заменить его, у

банка есть право испрашивать заранее погасить обязательство в разумные сроки. Если требуется замена предмета залога, то залогодержатель должен на это согласиться.

У залогодержателя есть преимущественное право погасить свой кредит в силу основного обязательства по страховому возмещению ущерба или утраты предмета ипотеки, независимо от того, кто является выгодоприобретателем по договору страхования [46].

2.2 Государственная регистрация ипотеки

Ипотека представляет собой форму имущественного обеспечения обязательства должника, где имущество остается собственностью залогодателя, а кредитор имеет право на получение удовлетворения путем продажи этого имущества, при нарушении последним своего обязательства [42].

Статьей 1 Федерального закона от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» установлено, что по договору о залоге недвижимого имущества (договору об ипотеке) одна сторона - залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны - залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными федеральным законом. Имущество, на которое установлена ипотека, остается у залогодателя в его владении и пользовании.

В гражданском законодательстве принято различать два вида ипотеки: ипотека в силу закона и ипотека в силу договора.

Ипотека в силу закона - это форма ипотеки, которая возникает по обстоятельствам, указанным в законе, например:

- в соответствии с пунктом 5 статьи 488 Гражданского кодекса РФ (ГК РФ), согласно которому, если иное не предусмотрено договором

купли-продажи, с момента передачи товара покупателю и до его оплаты товар, проданный в кредит, признается находящимся в залоге у продавца для обеспечения исполнения покупателем его обязанности по оплате товара;

- продажа товара в кредит с условием о рассрочке платежа (п.3 ст.489 ГК РФ)[13];
- при приобретении земельного участка, жилых домов или квартир за счет кредитных (заемных) средств (статья 64.1, 77 Закона «Об ипотеке»)[46].

В отличие от ипотеки в силу закона, ипотека в силу договора представляет собой залог имущества, возникающий на основании договора, заключенного сторонами для обеспечения исполнения должником обязательств по договору займа или кредита.

В соответствии с Законом об ипотеке сделки с недвижимостью подлежат обязательной государственной регистрации путем внесения записи в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).

Таким образом, регистрации в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии подлежат договор купли-продажи, договор ипотеки жилья, закладная (если она составлялась), право собственности покупателя (заемщика ипотечного кредита) на жилье, и обременение этого жилья залогом[43].

Государственная регистрация прав осуществляется в течение семи рабочих дней с даты приема органом регистрации прав заявления на осуществление государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов. Со дня, следующего за днем принятия заявления МФЦ, срок установления ипотеки на нежилое недвижимое имущество составляет соответственно семь и девять рабочих дней.

Государственная регистрация ипотеки, которая возникает на основании договора об ипотеки, происходит на основании совместного заявления залогодателя и залогодержателя. Государственная регистрация ипотеки,

возникающей в силу нотариально удостоверенного договора об ипотеке, производится на основании заявления залогодателя или залогодержателя[29].

Для государственной регистрации ипотеки, возникающей в силу договора об ипотеке, предоставляются:

- договор об ипотеке;
- документы, указанные в договоре об ипотеке в качестве приложений;
- документ об уплате государственной пошлины;
- другие документы, которые необходимы для государственной регистрации ипотеки в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним[29].

Ипотека всегда подлежит государственной регистрации в силу закона. Государственная регистрация ипотеки в силу закона осуществляется без подачи отдельного заявления и без уплаты государственной пошлины.

Государственная регистрация ипотеки в силу закона осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности лица, права которого обременены ипотекой, если иное не установлено федеральным законом. Залоговые права по ипотеке могут быть подтверждены закладной (в ред. Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ)[48].

Если права залогодержателя удостоверяются закладной, в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, единовременно с документами, указанными в пункте 1 настоящей статьи, представляются также закладная, содержание которой должно соответствовать требованиям пункта 1 статьи 14 настоящего Федерального закона. Исключение составляют требования в отношении даты выдачи закладной и сведений о государственной регистрации ипотеки, и ее копия. А так же документы, названные в закладной в качестве приложений, и их копии[46].

Государственная регистрация смены залогодержателя в результате уступки прав по основному обязательству или договору об ипотеке осуществляется по совместному заявлению старого и нового залогодержателей.

Для государственной регистрации смены залогодержателя должны быть представлены:

- договор уступки прав;
- документ об оплате государственной пошлины;
- ранее зарегистрированный договор об ипотеке.

Датой государственной регистрации ипотеки является дата регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости. Регистрационные записи в Единый государственный реестр недвижимости вносятся в порядке, определяемом исходя из дат поступления всех необходимых документов в орган, ведущий данный реестр (в ред. Федерального закона от 30.12.2004 № 216-ФЗ)[45].

Для третьих лиц ипотека считается возникшей с момента ее государственной регистрации.

В государственной регистрации ипотеки и отложение государственной регистрации ипотеки может быть отказано.

Общими правилами отказа являются:

- В государственной регистрации ипотеки может быть отказано в случаях, предусмотренных федеральным законом о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- Государственная регистрация ипотеки может быть отложена не более чем на один месяц при:
- не представлении в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, какого-либо из документов, указанных в пунктах 2 и 3 статьи 20 настоящего Федерального закона (в ред. Федерального закона от 30.12.2004 № 216-ФЗ)[47];
- не соответствии договора об ипотеке, закладной и приложенных к ним документов требованиям, предусмотренным законодательством Российской Федерации;
- необходимости проверки подлинности представленных документов.

- Принимая решение об отложении государственной регистрации ипотеки, орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, запрашивает необходимые документы или требует устранения выявленных несоответствий. При невыполнении требований указанного органа в установленный им срок в государственной регистрации ипотеки должно быть отказано.
- При наличии судебного спора по поводу прав на имущество, являющееся предметом ипотеки, или по поводу обращения на него взыскания государственная регистрация ипотеки откладывается до разрешения спора судом.
- Мотивированный отказ в государственной регистрации ипотеки должен быть направлен залогодателю в течение срока, установленного для ее государственной регистрации[13].

В этом пункте договора излагаются права и обязанности залогодателя и залогодержателя[11]. Обязанности залогодателя в договоре об ипотеки, могут быть прописаны следующим образом:

- отчуждение и последующая ипотека жилого помещения не возможна без предварительного письменного согласия залогодержателя;
- уведомить залогодержателя о возникновении угрозы утраты или повреждения заложенного жилого помещения;
- принимать меры, необходимые для сохранения заложенного жилого помещения, включая текущий и капитальный ремонты;
- без предварительного письменного согласия залогодержателя, залогодатель не имеет права сдавать недвижимое имущество внаём, передавать в безвозмездное пользование, обременять имущественными правами третьих лиц;
- своевременно выплачивать налоги, сборы, коммунальные и иные платежи, причитающиеся с него как с собственника жилого помещения, а также добросовестно исполнять иные обязанности, возникающие у него как у собственника жилого помещения;

- не изменять условия договора страхования без предварительного согласования с залогодержателем;
- настоять на страховании недвижимого имущества за свой счет от рисков утраты и повреждения в пользу залогодержателя на срок действия договора ипотеки в страховой компании;
- предоставлять по требованию залогодержателя не реже одного раза в год документы (квитанции), подтверждающие оплату налогов, сборов, коммунальных и иных платежей, причитающихся с него как с собственника жилого помещения;
- предоставлять возможность залогодержателю или его представителю периодически (не реже одного раза в год) производить проверку фактического наличия, состояния и условий содержания заложенного жилого помещения, а так же состав лиц постоянно или временно проживающих в жилом помещении и основания для их проживания[11].

Залогодатель имеет право запросить от залогодержателя выдать документы, которые подтверждают исполнение денежного обязательства, только в случае его окончательного и надлежащего исполнения, и передачи ему закладной.

В отличии от залогодателя, банк имеет меньше обязанностей по договору ипотеки. Ими являются:

- в случае полного погашения ипотеки выдать залогодателю документы, подтверждающие исполнение основного договора, обеспеченного ипотекой, а также передать залогодателю закладную;
- в течении определенного промежутка времени, уведомить залогодателя о передачи прав по закладной и самой закладной новому залогодержателю.

В договоре об ипотеке каждая из сторон имеет определённые права. Правами банка являются:

- передать права по закладной другому лицу путем совершения сделки и производства на закладной отметки о новом владельце закладной и передать саму закладную;
- требовать надлежащего использования заложенного жилого имущества должным образом и принимать меры, необходимые для его сохранности;
- проверить состояние и условия содержания жилого помещения, а также состав лиц, постоянно или временно проживающих в жилом помещении, и основания для их проживания;
- на удовлетворение своих требований из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами залогодателя[11].

Кредитор залога имеет право участвовать в судебном процессе, в том случае, если заёмщику предъявляют иск о признании за ними прав на заложенное имущество или об изъятии, при положительном результате которых могут привести к уменьшению стоимости заложенного имущества. Когда взыскатель отказывается от защиты своих прав на заложенное имущество или не осуществления его, залогодатель имеет полное право без доверенности использовать все возможные средства защиты от имени залогодателя, а также требовать погашения всех любых сопутствующих расходов. Он также имеет право, действуя от своего имени, истребовать заложенное имущество из чужого незаконного владения для передачи его во владение залогодателя [11].

В договоре залога прав могут быть отражены дополнительные права и обязанности сторон, так как при залоге права недвижимого имущества залогодатель является должником залогодержателя, а также имеет собственного должника.

Законом предусмотрено прекращение права собственности на предмет ипотеки в связи с его выкупом для государственных или муниципальных нужд, реквизиции (ст.242 ГК РФ) или национализации (ст.235 ГК РФ) предмета

ипотеки. В таких случаях залогодатель получает другое имущество или соответствующее возмещение, а залог распространяется на имущество, либо залогодержатель имеет преимущественное право на удовлетворение своего требования из суммы, полученной залогодателем компенсации [13].

В указанных случаях залогодержатель вправе потребовать от должника досрочного исполнения обязательства, обеспеченного ипотекой. Если предмет залога повреждён, на него прекращено право собственности или доверительного управления, а так же, если залогодатель в разумный срок не возвратил его, не возместил другим равноценным, то банк имеет право потребовать досрочно исполнить обязательство. Замена предмета залога допускается только с согласия кредитора, если иное не предусмотрено законом или договором об ипотеке. Ипотечный кредитор имеет право на преимущественное удовлетворение своего требования по основному страховому обязательству о возмещении предмету ипотеки убытков, независимо от того, кто является выгодоприобретателем по договору страхования[28].

2.3 Основные проблемы развития рынка ипотечного кредитования. Новеллы правового регулирования ипотеки в гражданском праве

В настоящее время в Российской Федерации существует ряд проблем, сдерживающих развитие ипотечного кредитования:

- Низкая платежеспособность населения. Большинство населения РФ, нуждаются в улучшении жилищных условий, но приобрести жильё самостоятельно могут только единицы (по данным Росстата, в 2020 году это всего 1% населения). Казалось бы, ипотека решает проблему жилья, но так как большая часть населения получает минимальный размер оплаты труда, в связи с этим позволить её себе могут далеко не все [3].

– Постоянно колеблющийся уровень инфляции. В целом, уровень остается высоким по сравнению с большинством развитых стран. Так уровень инфляции в 2017 году составил 2,52%, но к 2020 году этот показатель ощутимо увеличился до 4,91% из-за эпидемиологической ситуации. Банки не могут работать в убыток себе и снижать процентные ставки, чтобы не быть ниже уровня инфляции, что мешает росту ипотеки;

– Экономическая ситуация в стране и в мире нестабильна[6].

Ипотека является долгосрочной задолженностью, банк вынужден сам себя инвестировать. Поэтому, ему необходима гарантия экономической стабильности, чтобы иметь возможность предоставлять большие суммы на столь длительный период времени. Но также и заемщикам нужна уверенность в том, что они смогут погасить кредит в течение такого большого количества времени. Российская экономика сильно зависит от мировых цен на нефть и газ, колеблющегося курса рубля, введения или снятия санкций другими государствами. И сегодня, к сожалению, нет гарантии финансовой стабильности в Российской Федерации;

– Стоимость ипотечных кредитов высока (без учета мер государственной поддержки). Данная система ещё только развивается и еще не смог выйти на тот уровень, при котором обеспеченность населения жильем станет демократичной и реальной. В развитых странах уровень инфляции отличается низкой инфляцией и стабильной экономикой, поэтому процентная ставка по ипотеке не превышает 3-4% годовых. Чтобы решить эту проблему, правительство должно снизить процентную ставку путем субсидирования ипотечных кредитов, когда банки получают субсидии от правительства для компенсации потери доходов. В России на данном этапе уже действует несколько льготных программ, среди которых материнский капитал, ипотека молодым семьям и т.д.;

- Низкая финансовая грамотность граждан. Многие граждане не разбираются в кредитных тонкостях, в силу финансовой необразованности, что на играет на руку не порядочным кредиторам. Приобретая квартиру (либо любое другое недвижимое имущество) в ипотеку, заемщик должен понимать, что с учетом процентов он переплачивает за неё в два, а то и в три раза;
- Несовершенство правового регулирования жилищного кредитования. В настоящее время отсутствуют правовые, нормативные и финансовые инструменты, способствующие эффективному кредитованию строительства, а данной отрасли также необходимо снижать риски. Кроме того, возникла проблема регистрации прав на недвижимое имущество, поскольку дороговизна и несвоевременность систем регистрации не позволяют нормально развиваться ипотечному рынку [9].

К этим проблемам относятся и психологические факторы, а главное, что люди не хотят жить в долг («берешь деньги чужие, - а отдавать приходится свои»)[25].

Так есть же перспективы развития ипотеки? И тут мы можем видеть, на основании статистических данных, что не все аналитики имеют схожее мнение.

Так, отдельные статистические данные свидетельствуют о повышенном спросе на ипотечные кредиты в России. По мнению аналитиков, развитие ипотеки возможно только при условии выхода из мирового кризиса. В настоящее время в России банки имеют большие ресурсы и возможности в оказании услуг по ипотечному кредитованию населения, создавая различные льготные условия, тем самым заручаясь доверием заёмщиков. Это даёт уверенность, что ипотечное кредитование будет только совершенствоваться[5].

Система ипотечного кредитования может сделать серьёзный шаг вперёд и стать приемлемой для подавляющего большинства населения, в таком мнении сходятся многие учёные и статистики. В будущем в земельной ипотеке, ипотеке самолётов и судов ожидается большое развитие.

В законодательстве есть разновидность имущества, которую можно получить под залог в минимальный срок по максимальной цене. На основании закона «Об ипотеке» можно взять под залог: земельные участки, предприятия, а также здания, сооружения и иное недвижимое имущество, жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, и другое[20]. Прогресс в ипотеке вернулся в начальное положение, связано это с проблемами в области экономики. Будем надеяться, что это временное явление и, возможно, после окончания кризиса, перспектива развития ипотеки пойдёт в прежнем темпе, это неоднократно подтверждали своей статистикой эксперты-экономисты.

Ипотечные организации, проведя аналитику, подтверждают наличие положительных перемен в перспективах формирования ипотеки[20].

В связи с конкурентностью банки вынуждены работать на опережение. Скорость и охват рынка, являются главным на ипотечном рынке. В выигрыше остаётся тот банк, который предложит быстрое и простое решение жилищной проблемы. В этой ситуации экономический кризис подталкивает кредитные организации к ускорению трансформации всех процессов.

Также следует отметить постепенный переход на выдачу кредитов в цифровом режиме. На основании данных рейтингового агентства «Эксперт», в 2020 году каждый второй заемщик готов оформить ипотеку в дистанционном режиме. И есть предположения, что через 2-3 года большинство сделок будут в онлайн формате, а около 10% в офлайн, в связи с их сложностью[47].

Продление программы льготной ипотеки до 9% годовых, принятое Минфином РФ в связи с ухудшением экономической ситуации из-за пандемии коронавируса, очевидно, оказывает большое влияние на ипотечный рынок. Ранее эту ипотеку можно было взять под 6,5%, с 1 июля 2021 года ставка выросла до 7%, в марте 2022 года - до 12%, а с 1 мая 2022 года - 9%.

Судя по всему, государство продолжит оказывать помощь ипотечному сегменту в случае ухудшения эпидемиологической ситуации, роста инфляции, во избежание ее снижения. Но даже с учетом продления этой программы достигнуть результатов прошлых лет не удастся. Это связано с преждевременно

реализованным спросом в 2020 году, уменьшением количества платежеспособных заемщиков и ростом цен[22].

Кроме того, на изменение ставок по ипотеке могло повлиять повышение ключевой ставки Центробанком (на 10.01.2021 г. она составляла 6,75%), поскольку в 2020 г. она была снижена до 4,25% в связи с ростом инфляционных рисков. Нельзя забывать, что завершение или продление программы льготного кредитования повлияет на изменение цен на недвижимость. Если программа будет продлена, рынок жилья может перегреться из-за роста цен, что сведет на нет преимущества низких процентных ставок для заемщиков[36].

Таким образом, ситуация с коронавирусом, не только в стране, но и в мире, затормозила развитие ипотечного рынка. Поэтому банкам необходимо реагировать на них с большой скоростью.

Для граждан России ипотека на сегодняшний день является действенным механизмом приобретения жилья и служит надёжным гарантом по кредитным займам для банков-кредиторов. Ипотека самый результативный способ рефинансирования. С помощью множества ипотечные программы помогают расширять строительство в России, тем самым решая жилищные проблемы населения и развивая рынок ценных бумаг[12].

Так в чём же новизна ипотеки? Ипотека все же успела приобрести новые формы и обновиться, несмотря на кризис в стране, и это стоит отметить. С каждым днем в систему ипотечного кредитования возвращается огромное количество людей, подтверждением тому являются статистические наблюдения.

Мы можем видеть, что современные банки имеют возможность изменить свои условия кредитования, сделав их более лояльными и гибкими. Более того, кредиторами стали внедряться новые кредитные программы и продукты, а все это для того, чтобы достичь цель доступности для широкого круга граждан при кредитовании недвижимости.

Например, существует социальное ипотечное кредитование, которое направлено на льготные категории населения. И не можем не заметить

нормативные изменения, которые происходят каждый год, помогающие решить проблемы и спорные моменты, вызванные затруднениями в получении ипотечных кредитов[26].

Какие же изменения в законодательной части? Если раньше в Гражданском кодексе Российской Федерации ипотека была предусмотрена как отдельный вид залога, а в п. 2 ст. 334 ГК РФ ипотека была признана залогом земельных участков, предприятий, зданий, сооружений, квартир и иного недвижимого имущества, в настоящее время ипотека не выделена отдельно среди некоторых видов залога. Единственное упоминание о ней содержится в тексте абз. 2 п. 4 ст. 334 ГК РФ, где под ипотекой разумеется залог недвижимого имущества, к которому применяются правила ГК РФ о вещных правах, а в части, не урегулированной указанными правилами и законом об ипотеке, общие положения о залоге[13].

Особое внимание стоит уделить установлению положения о том, что к залогому недвижимого имущества (ипотеке) применяются правила Гражданского кодекса Российской Федерации о вещных правах. В прошлом такое положение в Гражданском кодексе Российской Федерации не предусматривалось. На наш взгляд, установление указанной нормы связано со следующим.

В книгах о правоведении и изданиях о законах, сложилось своё суждение о вещно-правовой сущности залога. Учёный-правовед Е.А. Суханов, был убеждён, что залоговое право относится к числу вещных прав, обеспечивающих необходимое осуществление обязательств, и вместе с правом удержания составляет определённую группу ограниченных вещных прав - так называемые "обеспечительные" права, вещная природа которых опровергается в настоящей российской литературе.

Похожие мыслил В.С.Им. Он утверждал, что предметом залога выступает недвижимое имущество, в котором преимущественное право залогодержателя обладает всеми признаками вещного права [4].

Придание ипотеке характера вещного права позволит распространить на случаи его нарушения вещно-правовые способы защиты, поскольку в

соответствии со ст. 303.13 проекта залогодержатель вправе истребовать заложенную ему недвижимую вещь из владения залогодателя или третьего лица для целей обращения на нее взыскания и последующей реализации, может при бездействии залогодателя требовать от других лиц прекращения нарушений, угрожающих сохранности имущества, хотя бы они и не были соединены с лишением владения [44].

В законе об ипотеке, произошли некоторые изменения. Перечисленные выше права уже не относятся к ФЗ «Об ипотеке» к имуществу, которое может быть предметом ипотеки. Это произошло по причине того, что оба этих права не были урегулированы ранее. Поэтому эти два права являются самостоятельными, а объект этих прав - недвижимая вещь. Срок существования этих прав не меньше 50 лет [1]. И так, мы рассмотрели только часть изменений института ипотеки.

Таким образом, во второй главе рассмотрены особенности правовой природы ипотеки, его правовое регулирование, формы и содержание самого договора, а так же его регистрацию.

Глава 3 Реализация жилищной программы на примере ипотечного кредитования «Корпорации Кошелев»

3.1 Основные этапы формирования и стратегия развития «Корпорации Кошелев»

«Корпорация Кошелев» - это достаточно известная и большая компания, которая занимается возведением домов не только в Самаре и области, но и во всей России. Имея все возможности, что вести строительный бизнес, Корпорация Кошелев возводит собственный завод «Авиакор-Железобетон», который занимается не только изготовлением железобетонных изделий, но и другим.

Власти Самарской области наделили завод статусом предприятия , имеющего стратегическое значение для обеспечения обороноспособности и безопасности государства, организации оборонно-промышленного комплекса – производственные, научно-производственные и другие организации (ФЗ №13 «О внесении изменений в Кодекс РФ»)[16].

Появление таких объектов как, Свято-Воскресенский собор, Авиагородок, жилой комплекс «Самара», 16-й микрорайон, жилой квартал в границах улиц Минской, Ставропольской и Нагорной, являются заслугой «Кошелев Проекта». В целом корпорация возвела свыше 1 млн. кв. метров жилых и нежилых помещений, домов и сооружений.

«Корпорация Кошелев» разработала универсальную модель комплексной малоэтажной жилой застройки с развитой социальной инфраструктурой и благоустроенной территорией - «Кошелев - проект». Проект данной строительной корпорации служит успешным примером реализации программ доступного жилья для широкого потребителя. Привлекательность такого подхода уже доказана практикой, квартиры в новых микрорайонах пользуются высоким спросом у покупателей.

Корпорация Кошелев является одной из лидирующих компаний по строительству социального жилья и социально значимых объектов. Компания полностью самостоятельная структура.

Корпорация Кошелев сама создаёт заготовки и строительные материалы, сама строит объекты и сдаёт их в эксплуатацию. Начало строительства «Кошелев Проекта» в городе Самара, было положено в 2010 году. Сейчас это целые микрорайоны с развитой инфраструктурой. Известно, что на 2022г. более 125 тысяч граждан приобрели квартиры именно у «Кошелев Проекта».

На карте города Самара возник новый микрорайон, в результате народного голосования его назвали Крутые Ключи. Этот компактный и уютный город в городе позволил решить жилищные проблемы огромному количеству людей, для многих именно квартиры в Крутых Ключах стали «первым домом».

С 2012 года «Кошелев-проект» возводит свои объекты не только в Самарской области, но и в г. Калуге, где был возведён целый жилой район. Сейчас население района достигло 40 тысяч человек [17].

Создание «Кошелев-проект» изначально планировалось для решения задач, связанных с нехваткой жилья в регионе. И сейчас мы можем сказать, что со своей задачей он справился. Много семей смогли приобрести доступное и комфортное жильё именно от Корпорации Кошелев.

Так, в 2015 году, получив инвестиции (более 2 миллиардов рублей) «Корпорация Кошелев» совместно с ОАО «Корпорация развития Ульяновской области» завершило строительство гостиничного комплекса Hilton Garden Inn в Ульяновске.

Возникновение «Корпорации Кошелев» связано с развитием строительной индустрии в России. Идея создания не нова, она идёт из глубин нашей истории. Ещё в советские времена существовали такие гиганты строительного бизнеса, которые так же возводили целые жилые районы для своих рабочих.

Например, в 1947 году это был строительный цех на Куйбышевском авиационном заводе им. Ворошилова. Основным в работе цеха стало

возведение социально важных объектов. Ещё одним важным событием года стало строительство городка авиастроителей и 16-го микрорайона. Именно эти проекты, выполненные Корпорацией Кошелев, отличались особым подходом.

Позже, в 1992 году из строительного цеха авиационного завода образовался «АВИАКОР» (проектно-промышленное строительное объединение). Но деятельность предприятия не изменилась. Несмотря на то, что корпорация очень большая, доля доступного жилья с развитой и удобной для жизни инфраструктурой не утеряна.

И уже в конце 2013 года «АВИАКОР» был переименован в «Корпорацию Кошелев».

Корпорация "Кошелев" начинает создавать и реализовывать собственные программы по льготному ипотечному кредитованию. Цель компании, не просто построить жильё, но и дать возможность людям его приобрести. Создаются льготные условия, рассрочки. Приобретать квартиры стало возможным на стадии застройки, при этом не происходила переплата процентов банку. Вносился первоначальный взнос, в размере 30% от стоимости квартиры, а остальное выплачивалось равными частями до завершения строительства и сдачи объекта. Желающим приобрести жильё в ипотеку предоставляет бесплатные услуги ипотечного брокера.

Наряду с этим существует выгодная программа «плати ипотеку за вас», которая заключается в том, что застройщик берёт на себя оплату ипотеки за клиента до 100000 рублей в течении года. Допустим, человек продаёт своё старое жильё и вносит первоначальный взнос на приобретение новой квартиры. Так как компания сама оплачивает ипотеку, можно в это время снимать квартиру без дополнительных расходов.

Условия программы «Платим ипотеку за вас» действуют на покупку квартир в строящемся ЖК «Сити-Парк».

3.2 Реализация программы «Доступное жильё» от «Кошелев Проект»

Пожалуй, «Кошелев-проект» - самая популярная программа ипотечного кредитования в Самаре.

«Кошелев проект» - это поистине уникальное явление для города Самары. Проект предлагает квартиры, укомплектованные всеми коммуникациями, для продажи по самой низкой цене за всю историю. Конечно, не все готовы согласиться на такую сделку. Популярность этого проекта объясняется тем, что жильё располагается на окраине, далеко от суеты города.

В Кошелев проекте можно приобрести недвижимое имущество как в ипотеку, так и при 100% оплате. Для молодых семей этот проект имеет особое значение.

Однако, следует помнить, что действовать по проекту нужно быстро. Статистика показывает, что 80% всех домов продаются с полной оплатой. Если вы обратитесь в банк, вы все равно сможете получить ипотечный кредит вовремя. Существует большой выбор программ ипотечного кредитования с различными преимуществами и для молодых семей.

Владимир Кошелев поставил цель быстрого развития проектов ипотечного кредитования в Самаре и доказан, что строить высококачественное жильё и продавать его по доступным ценам возможно[32].

Убежденный в необходимости срочно решить социальные проблемы сегодняшнего дня и дать людям возможность позволить себе собственную недвижимость, Владимир Кошелев, глава строительной компании «Авиакор», решил найти решение жилищной проблемы Самары.

Поэтому он предложил прогрессивную программу по обеспечению жителей Самары доступным жильем, которую передал на рассмотрение в правительство РФ. Предполагалось, что жильё будет строиться только для работников государственных учреждений, предоставляться государственными учреждениями. Кошелев проект в Самаре также предусматривал

необходимость предоставления жилищных кредитов в ликвидной форме для мало обеспеченных жителей.

Кошелев проект - это прогрессивная программа, новый жилищный комплекс, интегрированный с социально ориентированной инфраструктурой. Ипотечный проект «Кошелев» позволит обеспечить жильем бюджетников, ветеранов Великой Отечественной войны, многодетные семьи, молодежь и других нуждающихся в жилье лиц, получающих минимальную заработную плату и пенсию.

В проекте Кошелев планируется возвести в сжатые сроки доступное для простого обывателя и в то же время качественное жильё по ипотечной программе. «Кошелев проект» в Самаре действительно вызвал бурю восхищения.

Во-первых, дома, построенные для государственных служащих, отвечали самым высоким европейским стандартам и качеству.

Во-вторых, качество и низкая цена квартир сделали их действительно доступным жильем.

Возведение многоэтажных домов реализовывалось на кредитные средства Сбербанка России, что являлось большим плюсом ипотеки Кошелев проекта. Именно благодаря этому, люди погашали ипотеку за сравнительно меньшие проценты, чем в других коммерческих банках Российской Федерации. Эта ипотека является отличным решением в жилищном вопросе Самары.

Как же продвигается строительство Кошелев проекта?

В «Кошелев-парк» входит ЖК «Детский Мир», «Город Чемпионов», «Бавария», клубный квартал «Пять бульваров», коттеджный поселок «Русская Америка». В 2019 году был введен в эксплуатацию принципиально новый проект - ЖК «Видный». Его отличает максимально продуманный и технологичный подход - от планировки и отделки квартир до внешней инфраструктуры - просторных парковок, прогулочных бульваров и современных детских площадок.

Также полным ходом идет стройка второй очереди ЖК «Видный» - «Видный-2». Это 13 девятиэтажных домов с тщательно проработанной инфраструктурой и благоустройством вокруг.

Опираясь на опыт предыдущих проектов, архитекторы и дизайнеры создали вокруг дома комфортный ландшафт для детей и взрослых, яркий фасад, который мгновенно узнаваем, стильный и продуманный вход с лифтом с первого этажа, функциональную планировку, просторную панорамную лоджию, а также сохранили и улучшили другие элементы, которые нравятся покупателям.

Среди новых преимуществ - кладовые в каждом подъезде с подведенным электричеством. Еще один приятный бонус для будущих владельцев квартир - колясочные.

Входы и подъезды спроектированы таким образом, что нет необходимости нести коляску или велосипед по лестнице, даже на второй этаж. Это особенно удобно для матерей с детьми.

В половине домов уже готова фундаментная плита, и строители только начинают собирать стены первого этажа. Дома будут сданы уже во втором квартале 2023 года, а покупатели «Видное-2» получают свои драгоценные ключи в третьем квартале[30]. На рынке жилья Самары жилой комплекс «Видный» выделяется передовыми решениями застройщика.

В новостройке улучшены планировки, что делает квартиры более функциональными. Период вынужденной изоляции создал для многих покупателей потребность в зонировании, включая приватные зоны и организацию офисов. Таким образом, застройщик и позаботился о проектировании планировок, чтобы полностью удовлетворить потребности современных жителей.

В период пандемии люди проводили больше времени дома. Это отражается в спросе покупателей на высококачественное озеленение и комфортную среду обитания вокруг своих домов.

Теперь потенциальные новые домовладельцы выбирают не только размер своего дома, но и место, где они смогут вести активный образ жизни, будь то утренняя пробежка или неспешная вечерняя прогулка вокруг дома.

Философия «Кошелев-парка» - уйти от многоэтажных тесных «муравейников» и создать по-настоящему комфортную, многофункциональную и экологичную среду обитания.

В 2021 году в «Кошелев-Проекте» началось строительство 8 односекционных домов высотой 9 этажей. Новый ЖК «Сити-Парк» будет располагаться вблизи Северного шоссе. Рядом с будущей застройкой расположена большая современная школа, новый детский сад, спортивные и детские площадки.

Кроме того, рядом с городским парком строится торговый центр. Будущим жителям и жителям соседних кварталов не придется пересекать главную улицу, чтобы сходить за покупками.

Торговый центр строится на Северном шоссе, главной магистрали района. В торговом центре площадью 3000 квадратных метров будет супермаркет, любимые бренды одежды, ювелирные магазины, химчистка и ремонт обуви, а так же все другие необходимые услуги. Жители «Кошелев Парка» смогут совершить первые покупки уже в ноябре 2022 года. Для удобства водителей рядом с торговым центром будет оборудована большая парковка.

Безопасность и порядок в районе обеспечивают два поста полиции. В нескольких минутах ходьбы от «Сити-парка» находится главная площадь района, которая станет настоящей достопримечательностью «Кошелев-парка». Здесь будут проводиться все основные мероприятия и фестивали района.

На площади будут расположены места отдыха для всех возрастов, в том числе экстрим-парк, кафе-ресторан, игровой комплекс для детей, парковая зона. Площадь украсит 250-метровый фонтан в виде водопада.

Еще одной особенностью района станет детский парк развлечений «Кошелев Лэнд». Реализация этих проектов началась в 2021 году[16].

ЖК «Сити-Парк» - отличается разнообразием планировок и современными фасадными решениями домов. В новых домах предусмотрены удобные для всех жильцов входные группы и колясочные. Планировочные решения в ЖК разработаны с учетом запросов современного городского жителя, в них есть все необходимое для комфортной жизни: большие кухни-гостиные, панорамные лоджии, просторные коридоры и гардеробные.

Строительство новых качественных домов ведется в непосредственной близости от дубовой рощи, расположенной в Волжском районе. В планах застройщика не только рощу сохранить, но и бережно и аккуратно интегрировать в нее такие элементы современного благоустройства, как освещение, мощные дорожки, цветочные клумбы с авто поливом и, конечно, удобные скамейки.

Один из главных принципов «Кошелев-проекта» - вся инфраструктура в шаговой доступности. Именно поэтому в 10 минутах ходьбы работает торгово-развлекательный центр, есть фитнес-клуб, отделение городской поликлиники, офисы банков «Сбербанк России» и «Кошелев-банк», «Почты России», десятки магазинов и т.д.

За «Крутыми Ключами» и «Кошелев-парком» уже закрепился статус молодежных районов. Здесь действительно много семей с детьми. Корпорация «КОШЕЛЕВ» стремится создать все условия для воспитания здорового и счастливого поколения детей[27].

В каждом дворе есть детские и спортивные площадки. В «Кошелев-проекте» работает семь детских садов, строительство еще двух начато в 2020-2021 годы. Построены три современных школы - на 1360 мест каждая.

Ведется опережающее строительство новых дорог, транспортных развязок, современных улиц и благоустроенных бульваров.

План перспективного развития предусматривает строительство до 2033 года включительно. В общей сложности будет построено 3,5 млн. квадратных метров жилья. Общая численность района «Кошелев-Проект» составит к моменту окончания строительства - около 350 тысяч человек [30].

3.3 Особенности системы ипотечного кредитования в АО «Кошелёв-Банк»

Банк был основан в 1996 году как универсальное, многопрофильное финансово-кредитное учреждение. До осени 2012 входил в состав одной из крупнейших международных финансовых групп Societe Generale.

Чтобы развить доступное жильё в регионах России при помощи ипотечного кредитования, а так же систему малого и среднего бизнеса, Владимиром Кошелевым было принято решение выкупить банк, которое состоялось в сентябре 2012 года. В октябре 2012 банк переименован в ЗАО «Кошелёв – Банк». На сегодняшний день это Акционерное общество - АО «Кошелёв-Банк».

Банк входит в Систему страхования вкладов и имеет лицензии на привлечение во вклады денежных средств физических лиц в рублях и иностранной валюте, на осуществление банковских операций со средствами в рублях и иностранной валюте [31].

Условия предоставления ипотеки в Кошелёв Банке:

- ежемесячные платежи вносятся равными суммами;
- банк не накладывает мораторий на досрочное погашение ипотечного кредита;
- страхование заемщика и созаёмщика от рисков, причинения вреда жизни и здоровью. Это необходимо сделать до предоставления банком кредита;
- страхование приобретённого жилья от рисков утраты и повреждения, после в соответствующем органе регистрации прав;
- после оформления документов на ввод в эксплуатацию дома и до проведения регистрации права собственности, недвижимость, взятая в ипотеку, оценивается независимым специалистом;
- по договору кредитования число созаемщиков не должно превышать 4 человека;

- гарантия страховых компаний, на получение выплат, в случае финансовых убытков (андеррайтинг);
- отсутствует комиссия за выдачу ипотечного кредита[31].

Ипотечным кредитом Кошелев Банка могут воспользоваться физические лица, индивидуальные предприниматели, владельцы и совладельцы бизнеса. Отзывы клиентов говорят о том, что ипотеку в Кошелев Банке реально получить простым гражданам.

Чтобы оформить ипотеку нужно:

- анкета-заявка на получение жилищного ипотечного кредита;
- ксерокопия всех страниц паспорта. В том случае, если потенциальный заемщик состоит в браке, то необходимо предоставить заявление-анкету и ксерокопию паспорта второго супруга;
- копия Свидетельства о заключении брака;
- копия трудовой книжки или договора найма, заверенные работодателем.

Для отдельных категорий граждан, таких как военнослужащие и сотрудники спецслужб, необходимо представить справку по установленной форме:

- копия трудовой книжки;
- справка по форме 2-НДФЛ. Трудовой стаж не менее 12 месяцев, и непрерывный стаж - не менее года;
- банк делает запрос работодателю для подтверждения полученной информации о доходах потенциального заемщика. Ответ должен быть подписан должностным лицом работодателя, которое уполномочено это сделать (ген директор, зам директора, финансовый директор, директор по персоналу) и заверен печатью компании;
- если заемщик трудится по совместительству, то также берется справка 2-НДФЛ;
- если потенциальный клиент работает в акционерном обществе и занимает руководящую должность, то помимо стандартного пакета

документов необходимо дополнительно предоставить выписку из реестра акционеров, обязательно заверенную подписью и печатью.

- пенсионерам предоставить документы о назначении пенсии;
- при наличии кредитных обязательств, предоставить копию договора кредитования, выписку по счету, подтверждающую ежемесячные платежи клиента по кредиту в полном объеме и график платежей[38].

Исходя из статьи 77 ФЗ РФ «Об ипотеке», недвижимое имущество, которое приобретается в ипотеку, становится залоговым после государственной регистрации права. Права залогодержателя (банка) удостоверяются закладной в соответствии с кредитным договором[46].

Список обязательных документов для заемщиков, являющихся гражданами РФ и работающими по найму:

- Анкета-Заявка на получение кредита;
- Ксерокопия паспорта (все страницы). В случае если Заемщик состоит в браке, необходимо предоставление копии паспорта супруга/супруги и заполнение заявления-анкеты;
- Копии документов, подтверждающих семейный статус (Свидетельство о Заключении брака);
- Копия трудовой книжки, заверенная работодателем (заполненные страницы); для военнослужащих/сотрудников спецслужб - справка по установленной форме;
- Справка по форме 2-НДФЛ с основного места работы за последние 12 месяцев, непрерывный стаж в одной сфере деятельности должен быть не менее 1 года;
- Запрос Работодателю для подтверждения информации о получаемых доходах (если применимо). Запрос должен быть подписан уполномоченным должностным лицом компании-работодателя Заемщика (генеральным директором, зам. генерального директора, финансовым директором, главным бухгалтером или директором по персоналу) и заверен официальной печатью этой компании.

В случае если заемщик/ созаемщик является должностным лицом, имеющим право подписи финансовых документов, Запрос должен быть подписан руководителем заемщика/ созаемщика. В Запросе, в том числе и при трудоустройстве у индивидуального предпринимателя, должен быть указан стационарный рабочий телефон;

- Справка по форме 2-НДФЛ с места работы по совместительству за последние 12 месяцев (если применимо);
- Клиенты, работающие в акционерных обществах (ЗАО/ОАО) и занимающие высшие руководящие должности (генеральный директор/директор, заместитель генерального директора/директора, финансовый директор, технический директор, исполнительный директор, коммерческий директор, член совета директоров/правления), дополнительно к стандартному пакету документов обязаны предоставить в Банк выписку из реестра акционеров, заверенную печатью и подписью ответственного должностного лица;
- Пенсионные выплаты (при наличии), должны быть подтверждены следующими документами: копией письма о назначении пенсии с указанием ее размера или копией пенсионного удостоверения и выпиской с банковского счёта, подтверждающей получение пенсионных выплат;
- Если существуют текущие совокупные кредитные обязательства заемщиков/ созаемщиков/ поручителей/ стороны брачного договора по одной кредитной заявке, то нужно предоставить копию кредитного договора с графиком платежей вместе с выпиской по счёту, подтверждающей ежемесячное осуществление заемщиком (клиентом) платежей по кредитному договору в полном объеме и письмо из банка-кредитора о характере исполнения Заемщиком (Клиентом) кредитных обязательств по текущему кредиту с указанием суммы,

даты, срока предоставленного кредита, а также размера ежемесячного платежа;

- В случае отсутствия у компании-работодателя интернет-сайта необходимо предоставление информации о данной компании в письменном виде. Информационное письмо должно подробно описывать сферу деятельности компании, штат сотрудников, дату создания, адрес местонахождения, стационарные телефоны, названия компаний-контрагентов, расчетные счета[29].

Документы, предоставляемые при наличии:

- Копии правоустанавливающих документов, подтверждающих наличие имущества в собственности;
- Копии выписок из банковских счетов («карточных», депозитных, текущих, «до востребования» и т.п.) со штампом и подписью уполномоченного лица, выдавшего выписку;
- Письменные объяснения причин всех перерывов в трудовом стаже клиентов, превышающих 6 месяцев начиная с января 2006г. в виде комментариев в Заявлении-анкете либо в виде отдельного письма.

Рейтинговое агентство «Эксперт РА» присвоило рейтинг кредитоспособности ЗАО «КОШЕЛЕВ-БАНК» на уровне «А», означающий высокий уровень кредитоспособности.

По мнению агентства экспертов банк является стабильным и способен сохранить достигнутый уровень надёжности[30].

На сегодняшний день только семь местных банков Самарской области получили такой кредитный рейтинг от крупнейшего международного рейтингового агентства России.

Столь высокая оценка Комитета экспертов является признанием отличной динамики развития, продемонстрированной банком «Кошелев». Проработав всего полгода на финансовом рынке, банк уверенно закрепил за собой позиции в развитии доступного ипотечного кредитования в регионах России и программ

кредитования малого бизнеса, которые считаются приоритетными направлениями в деятельности «Кошелёв Банка».

Высокая оценка экспертно-оценочного агентства даёт хорошие возможности, чтобы «Кошелёв Банк» расширил сотрудничество с другими финансовыми институтами и кредитными организациями.

Чтобы проекты, которые помогают финансово малому и среднему бизнесу функционировали, корпорация сотрудничает с ОАО «МСП-Банк», а для финансирования ипотечных программ существует сотрудничество с ОАО «АИЖК».

Сотрудничество с такими организациями помогает получить клиентам Кошелёв Банка выгодные, хорошо спланированные и долгосрочные условия финансирования.

Заключение

В настоящее время, для развития экономики и общества, ипотечное кредитование является особо важным для страны. С развитием ипотечного кредитования, решаются такие задачи как, социальное благополучие населения, экономическая стабильность, развитие инвестиционного рынка. Так как сбережения населения мало вовлечены в процесс экономической перестройки России, тут как нельзя кстати выступает ипотечное кредитование, которое дает возможность изменить ситуацию, тем самым помогая выстраивать систему социально ориентированной государственной политики.

Государственная политика должна решать жилищные проблемы основной части трудоспособного населения, имеющего средние доходы, накопления, а также владеющего жильем, полученным в результате бесплатной приватизации. Для таких слоев населения основным способом решения жилищной проблемы становится долгосрочное ипотечное кредитование.

Рост благополучия граждан страны, в настоящий момент кризиса, существенно облегчит формирование ипотечной системы. Так же, рынок ипотечного кредитования, осуществляет важную роль в обеспечении граждан страны своим жильём.

Дополнительные денежные средства, которые человек получает в виде ипотечных займов, тем самым вовлекая их в оборот, способны удовлетворить потребность покупателя, которая ранее была для него не доступна. Программа ипотечного кредитования позволяет направлять денежные средства граждан в экономику нашей страны, тем самым развивая её.

Развитие российской ипотеки опирается на общемировые тенденции с поправкой на рыночную экономику и формирует свой путь.

При изучении ипотечного жилищного кредитования мы раскрыли его отличительные и характерные особенности.

Для этого необходимо различать понятия «ипотека» и «жилищное кредитование». Ипотека - это способ обеспечения обязательств, когда

предметом залога служит недвижимое имущество. Ипотечное жилищное кредитование - это когда выдаётся кредит на приобретение жилья. И так, главное ипотеки от ипотечного кредитования является:

- субъектный состав правоотношений;
- в качестве залога выступает недвижимое имущество;
- целевое назначение ипотечного кредитования;

Ипотечное кредитование, совместно с жилищным фондом, способствует повышению уровня благосостояния населения на выгодных условиях.

В России достаточно большой выбор моделей ипотечного кредитования.

Для стабилизации ипотечных отношений, государство усовершенствовало законодательство. Главным является Гражданский кодекс РФ (параграф 3 гл. 23 ГК РФ «Залог»), Закон РФ от 29 мая 1992 г. № 2872-1 «О залоге» и Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Федеральный закон от 11 ноября 2003 г. № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» регулирует оборот ипотечных ценных бумаг.

В соответствии с пунктом 1 статьи 1 Закона «Об ипотеке» имущество, на которое установлена ипотека, остается у залогодателя в его владении и пользовании. В случаях, когда залогодержатель в соответствии с условиями договора об ипотеке или в силу необходимости обеспечить сохранение имущества, заложенного по этому договору, вынужден нести за залогодателя расходы на страхование этого имущества, его содержание и / или охрану либо на погашение задолженности залогодателя по связанным с этим имуществом налогам, сборам или коммунальным платежам, возмещение залогодержателю таких необходимых расходов обеспечивается за счет заложенного имущества. Исходя из закона, сделать вывод о том, что собственник лишается прав на своё имущество.

Вовлечение правительства и страны в рынок кредитования граждан необходимо. Поддержка государства должна предоставляться имеющим отношение к рынку ипотеки на всех этапах, а так же следить за всеми формами деятельности.

Основную массу рынка занимают, конечно же, коммерческие банки и являются лидерами в этой сфере. Такие банки затягивают тем, что в них возможно получить средства очень быстро, под наименьший процент и всевозможные сроки. В разных частях нашей страны проживает разное количество населения, поэтому там, где нет большого выбора банков, такие организации будут востребованы.

Россия огромная страна, и различные её субъекты различаются по своей социальной экономической обстановки, имеют свои особенности в реализации жилищного кредитования. Однако, их объединяет стабильность, наметившаяся в России за последние годы. Но как бы не развивался ипотечный рынок кредитования, доступность жилья для многих граждан оставляет желать лучшего. Напрашивается вопрос, нужно ли менять систему ипотечного кредитования? Для развития ипотечного рынка требуется внутреннее управление самими субъектами. И это необходимо урегулировать на государственном уровне. Это поможет избежать противоречия и риски, которые могут возникнуть в данном процессе.

В мире, а конкретно на рынке кредитования населения существуют две главные проблемы – тарифная политика и невозврат кредитов.

Для правильного существования рынка ипотеки необходимо урегулировать нормативно-правовую базу. И в качестве регулятора, как раз и выступает государство, которое формирует правовую базу с целью правового обеспечения прав кредиторов-залогодержателей и инвесторов, предоставляющих долгосрочные кредитные ресурсы. Главная задача законодателя видится в обеспечении социальных гарантий, предоставляемых гражданам, приобретающих жилье с помощью ипотеки. Правовое регулирование ипотечного кредитования обязано устанавливать оптимальный баланс прав, чтобы система кредитования была рентабельной и наименее рискованной для банков, а кроме того легкодоступной и безопасной для граждан.

Развитие ипотеки напрямую влияет на развитие экономики. Чтобы ипотека функционировала, приносила свои плоды, необходима слаженная работа всей системы ипотечного кредитования. Чем развитее институт ипотеки, тем выше социально экономический уровень развития страны. И политика государства всегда была направлена на обеспечение граждан доступным по способу приобретения и цене жильём.

Ситуация с получением ипотечного кредитования, особенно на жильё, из года в год ухудшается, а не улучшается.

С одной стороны ипотечное кредитование является отличным способом решение жилищной проблемы, но в то же время сдерживается определёнными факторами:

- низкий уровень доходов населения, а отсюда ограниченной платежеспособностью;
- недостаток вторичного жилья на рынках недвижимости, особенно, с учётом того, что все большее число жилых домов с каждым годом относятся к категории аварийных, при том, что количество строящихся остаются недостаточными;
- недостатки нормативно правовой базы и замедленные темпы его развития;
- очень высокими процентными ставками, которые еще на начальном этапе отсеивают большую часть потенциальных клиентов;
- залогодатели обязаны страховать за свой счет приобретенное за счет кредитных средств жильё в полной стоимости от рисков утраты и повреждения, а если полная стоимость имущества превышает размер обеспеченного ипотекой обязательства - на сумму не ниже суммы этого обязательства.

В итоге, покупка за наличный расчёт куда выгоднее приобретения в ипотеку, так как покупатель переплачивает за неё в полтора раза больше.

Невозможно предвидеть все последствия по ипотечному договору, поэтому залогодатель и залогодержатель находятся в одинаковом положении, подвергаясь рискам.

В практической части данной работы мы рассмотрели ипотеку на примере Кошелев-банка и сделали определённые выводы.

Итак, Кошелев можно назвать новым и перспективным банком России. Данный банк получает высокие рейтинговые оценки, невзирая на то, что находится на рынке совсем недавно. Такая возможность даёт банку расширить сотрудничество с другими инфраструктурными финансовыми учреждениями, получая выгодные и долгосрочные условия кредитования клиентов.

В заключении хотелось бы сказать, что ипотека является очень хорошей системой вложения в недвижимое имущество. Именно ипотека дает возможность более рентабельно совместить круг интересов граждан в улучшении жилищных условий, коммерческих банков и других кредиторов - в эффективной и прибыльной работе, строительного комплекса - в ритмичной загрузке производства и, конечно же, государства, заинтересованного в экономическом росте. Главным на данный момент является то, что власти должны контролировать модернизацию правовых элементов в области ипотеки недвижимого имущества.

Список используемой литературы и используемых источников

1. Абубекерова С.К., Гражданско-правовая сущность ипотеки // Юридический факт. – 2017г. - № 19. - С. 20.
2. Алексеева Е.В., Комиссарова Е.Г., Микшис Д.В., Торкин Д.А., Труба А.Н., Ипотека на современном этапе. Комментарий законодательства // Консультант Плюс, 2016г.
3. Айдамирова Л.Д., Особенности и проблемы ипотечного кредитования в России. Бюллетень науки и практики. 2020г. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/osobennosti-i-problemy-ipotechnogo-kreditovaniya-v-rossii/viewer>
4. Белов В.А., Очерки вещного права, 2015г.
5. Буров В.С., О совершенствовании законодательства об ипотеке // Законодательство и экономика. 2011г. № 12
6. Васькин В.В., Мустафин Р.Р., Правовые риски при совершении сделок с недвижимостью // Жилищное право. 2010г. № 3
7. Викторова Р.Н., Принципы залога недвижимости // Гражданское право. 2010г. № 2
8. Власов А.В., Ипотечное жилищное кредитование как один из способов реализации приоритетного национального проекта "Доступное и комфортное жилье - гражданам России" // "Черные дыры" в рос. законодательстве. - 2008г. - № 4
9. Воеводская Н.П., Пантелеев В.В., Жилищное кредитование / Деньги и кредит, 1996г, №11
10. Грось Л., Ипотека: вопросы гражданского права и гражданского процесса // Хозяйство и право. 2009г. № 2.
11. Грудцына Л.Ю., М.Н. Козлова, Ипотека. Кредит. Комментарий жилищного законодательства Л.Ю. Грудцына, М.Н. Козлова . - М.: Изд-во Эксмо, 2006.- 368 с. - (Юридический справочник). 2006г.

12. Грудцына Л.Ю., Филиппова Е.С., Ипотека/Л.Ю. Ипотека и перспективы ее развития в России. М.: Эксмо,2006г.-336с. - (Юр. Консультация)
13. Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30 ноября 1994г. (в ред. от 01.03.2014г.) №51-ФЗ
14. Зайнуллина С.Р., Стороны по договору ипотеки // Налоги (газета), 2009г. № 38.
15. Закон Самарской области от 5 июля 2005 г. №139-ГД "О жилище "(с изм. на 17.02.2021г.)
16. Информационный портал о строительстве и архитектуре/ URL: <https://delovoy-kvartal.ru/zastroyshnik-korporatsiya-koshelev/>
17. Из истории о микрорайоне Кошелев г.Калуги. URL: <https://квартира40.рф/istoriya/>
18. Кайль А., Имущество, которое может быть предметом ипотеки // Жилищное право. 2012г. № 2.
19. Камышанский В.П. Коршунов Н.М., Гражданское право - М.: Эксмо, 2012г.
20. Капитонова М. В., Социальное значение и перспективы развития ипотечного кредитования / М. В. Капитонова. - Актуальные вопросы экономических наук : материалы III Междунар. науч. конф. (г. Уфа, июнь 2014 г.). - Т. 0. - Уфа : Лето, 2014. - С. 62-64.
21. Костылева Н., Костылев В., Проблемы содержания и формы договора об ипотеке // Нотариус. 2008. № 1.
22. Коханенко В.В., Рынок недвижимости: состояние и проблемы развития. -М.: ТОО "Альба", 1997. .182с.
23. Кудрявцев В.А., Кудрявцева Е.В., Основы организации ипотечного кредитования. - М.: Высшая школа, 1998г. -64с.
24. Конституция РФ от 12 декабря 1993г. (с изм. от 01.07.2020)
25. Лазарова Л.Б., Что влияет на развитие ипотечного жилищного рынка // Банковское дело №1.2006г.

26. Лозовская С.О., О залоге недвижимого имущества (ипотеке) // Законы России: опыт, анализ, практика. 2012г. № 5

27. Новомлинская Е., Кредитование под залог недвижимости / Газета Коммерсантъ, 1995г, №75

28. "Обзор судебной практики по делам, связанным с обеспечением жилищных прав граждан в случае признания жилого дома аварийными подлежащим сносу или реконструкции" от 29 апреля 2014г.

<https://www.vsrfr.ru/files/14584/>

29. Особенности государственной регистрации ипотеки. Росреестр. URL: <https://rosreestr.gov.ru/press/archive/osobennosti-gosudarstvennoy-registratsii-ipoteki/>

30. О Кошелеве. Официальный сайт "Кошелев Проект". URL: <https://koshelev-proekt.ru/company/>

31. Общая информация. Официальный сайт "Кошелев Банк". URL: <https://koshelev-bank.ru/about/history/>

32. Постановление Правительства РФ от 17 декабря 2010 №1050 "О Федеральной целевой программе "ЖИЛИЩЕ" НА 2015-2020 годы

33. Постановление Правительства РФ от 3 августа 1996г. №937 «О предоставлении гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, безвозмездных субсидий на строительство и приобретение жилья»

34. «Письмо» Минфина РФ от 09.04.2009 № 08-04-08/539 «О правовой позиции по защите интересов Правительства РФ и Минфина РФ в судебных делах по вопросам дополнительного выпуска государственных жилищных сертификатов серии "А" Определение СК по гражданским делам Верховного Суда РФ от 15 декабря 2009 г. № 46-В09-28

35. Письмо Минфина РФ от 15 сентября 1995г. №3-57-0722 «О финансировании из федерального бюджета безвозмездных субсидий для предоставления их гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, на строительство или приобретение жилья»

36. Программа льготной ипотеки. URL:
<https://realty.interfax.ru/ru/analytics/comments/140831/>
37. Павлодский Е., Залог и ипотека / Хозяйство и право, 1997г, №2
38. Пацкалев А.Ф., О приемлемости объекта недвижимости в качестве предмета залога // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2012г. № 3.
39. Печатникова С.М., Особенности жилищного ипотечного кредитования в России / Экономика строительства, 2001г, №6
40. Покровский И.А., История римского права. СПб. 1998г. - 337с.
41. Працюк Н.И., Отдельные новеллы ипотеки в проекте изменений ГК РФ // Вестник Барнаульского юридического института МВД России. – 2017г. - № 1
42. Разумова И. А., Ипотечное кредитование: Учебное пособие. - СПб.: Питер, 2005. - 208 с. 2005г.
43. Садилов О.Н. Гражданское право. Т.2. - М.: Контракт, 2009г.
44. Стерник Г.М., Жилищный рынок России в 2013г. Стабилизация после восстановления / Российская гильдия риэлторов, 2014г.
45. Федеральный закон "О внесении изменений в Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)" от 30.12.2004 № 216-ФЗ
46. Федеральный Закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998г. №102-ФЗ.
47. Шевчук Д.А., Организация и финансирование инвестиций. Учебное пособие. Ростов-на-Дону: Феникс, 2006г.
48. Экономика нового мира: науч. журн. 2021 г. Том 6. № 2 (Вып. 21). С. 25