

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

ИНСТИТУТ ПРАВА

(институт)

Кафедра «Гражданское право и процесс»

030501.65 «ЮРИСПРУДЕНЦИЯ»

(код и наименование направления подготовки, специальности)

Гражданское право

(наименование профиля, специализации)

**ДИПЛОМНАЯ РАБОТА**

на тему «Кредитный договор»

Студент(ка)

А.В.Жулкевская

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

Е.А.Джалилова

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

**Допустить к защите**

И.о. заведующего кафедрой канд.юрид.наук, доцент О.С.Лапшина

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

(личная подпись)

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2016 г.

Тольятти, 2017

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

ИНСТИТУТ ПРАВА

(институт)

Кафедра «Гражданское право и процесс»

УТВЕРЖДАЮ

И.о.зав. кафедрой «Гражданское право,  
гражданский процесс и трудовое право»

\_\_\_\_\_ О.С. Лапшина  
(подпись) (И.О.Фамилия)

« 02 » сентября 2016 г.

**ЗАДАНИЕ**

**на выполнение дипломной работы**

Студент Жулкевская Анастасия Владимировна

1. Тема «Кредитный договор»

2. Срок сдачи студентом законченной выпускной квалификационной работы  
26.12.2016 г.

3. Исходные данные к выпускной квалификационной работе научно-методическая литература, периодические научные издания по исследуемой теме, нормативно-правовые документы

4. Содержание выпускной квалификационной работы (перечень подлежащих разработке вопросов, разделов): общие теоретические и правовые основы кредитования; содержание, исполнение и прекращение кредитного договора; проблемы правового регулирования кредитного договора.

5. Дата выдачи задания «02» сентября 2016 г.

Руководитель выпускной  
квалификационной работы

\_\_\_\_\_ Е.А. Джалилова  
(подпись) (И.О. Фамилия)

Задание принял к исполнению

\_\_\_\_\_ А.В. Жулкевская  
(подпись) (И.О. Фамилия)

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

(институт)

Кафедра «Гражданское право и процесс»

УТВЕРЖДАЮ

И.о.зав. кафедрой «Гражданское право,  
 гражданский процесс и трудовое право»

О.С. Лапшина

(подпись)

(И.О.Фамилия)

« 02 » сентября 2016 г.

**КАЛЕНДАРНЫЙ ПЛАН**

**выполнения дипломной работы**

Студента Жулкевской Анастасии Владимировны

по теме «Кредитный договор»

Наименование раздела работы	Плановый срок выполнения раздела	Фактический срок выполнения раздела	Отметка о выполнении	Подпись руководителя
Составление плана работ и библиографии	Сентябрь 2016	15.09.2016	Выполнено	
Обсуждение I главы работы	Октябрь 2016	17.10.2016	Выполнено	
Обсуждение II главы работы	Ноябрь 2016	10.11.2016	Выполнено	
Обсуждение III главы работы	Декабрь 2016	07.12.2016	Выполнено	
Предоставлен черновой вариант работы	Декабрь 2016	16.12.2016	Выполнено	
Представление ВКР для проверки в системе «Антиплагиат»	Январь 2017	10.01.2017	Выполнено	
Предзащита	Декабрь 2016	29.12.2016	Выполнено	
Корректировка ВКР	Январь 2017	16.01.2017	Выполнено	
Защита ВКР перед государственной аттестационной комиссией	Январь 2017	23.01.2017		

Руководитель выпускной  
 квалификационной работы

(подпись)

Е.А.Джалилова

(И.О. Фамилия)

Задание принял к исполнению

(подпись)

А.В.Жулкевская

(И.О. Фамилия)

## Аннотация

к дипломной работе

Студентки группы ЮРз-1102Д

Актуальность сформулированной темы дипломной работы, обусловлена необходимостью не только в определении новых подходов к исследованию категории договоров кредита, но и в систематизации накопленных юридической наукой знаний и правоприменительной практики.

Структура работы определяется целями и задачами исследования.

Цель исследования заключается в выявлении особенностей кредитного договора. Для достижения поставленной цели были определены следующие задачи:

- рассмотреть понятие, сущность и функции кредитного договора;
- определить общие методы и условия кредитования;
- охарактеризовать правовое регулирование кредитных отношений;
- проанализировать содержание кредитного договора;
- изучить правовой режим требований по кредитному договору;
- исследовать порядок расторжения (изменения) кредитного договора;
- выявить особенности регулирования товарного и потребительского кредита;
- раскрыть особенности ипотечного кредитования;
- рассмотреть современные правовые проблемы регулирования рынка кредитных отношений.

Дипломная работа состоит из трех логически связанных между собой глав, введения и заключения. Главы разделены на параграфы, позволяющие акцентировать внимание на отдельных проблемах в рамках определенного вопроса.

Общий объем работы – 82 стр.

## Содержание

Введение.....	6
Глава 1. Общие теоретические и правовые основы кредитования .....	8
1.1 Понятие кредитного договора, его сущность и функции .....	8
1.2 Общие условия и методы кредитования.....	14
1.3 Правовое регулирование кредитных отношений .....	17
Глава 2. Содержание, исполнение и прекращение кредитного договора .....	22
2.1 Понятие содержания кредитного договора .....	22
2.2 Правовой режим прав требования по кредитному договору .....	29
2.3 Расторжение (изменение) кредитного договора.....	37
Глава 3. Проблемы правового регулирования кредитного договора .....	46
3.1. Особенности товарного, потребительского кредита.....	46
3.2. Особенности ипотечных отношений при заключении кредитного договора .....	53
3.3 Современно-правовые проблемы регулирование рынка кредитных отношений.....	64
Заключение .....	74
Список использованной литературы.....	78

## Введение

В настоящее время в банковской деятельности не сложилось адекватной определенности сути кредитного договора и его функциональности.

Существующая судебная практика, находясь на пути к требуемому Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации<sup>1</sup> единообразию, неспособна внести абсолютную точность в разрешение вопросов, связанных с кредитно-заемными отношениями. Актуальность сформулированной темы дипломной работы, обусловлена необходимостью не только в определении новых подходов к исследованию категории договоров кредита, но и в систематизации накопленных юридической наукой знаний и правоприменительной практики.

Объектом исследования являются правовые отношений, складывающиеся по вопросам гражданско-правовых договоров, предмет работы состоит из гражданско-правовых норм, регламентирующих кредитный договор.

Кредитный договор регламентируют статьи 819-821 Гражданского кодекса Российской Федерации<sup>2</sup> (далее – ГК РФ) и нормы Закона от 02.12.1990 г. номер 395-1 "О банках и банковской деятельности"<sup>3</sup>.

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

Кредит считается предоставленным в момент вручения заемщику наличных денежных средств или перечисления соответствующих сумм на его расчетный счет.

---

<sup>1</sup> Арбитражный процессуальный Кодекс Российской Федерации от 24.07.2002 № 95-ФЗ (ред. от 19.12.2016) // СЗ РФ от 29.07.2002, № 30, ст. 3012, СЗ РФ от 04.04.2005, № 14, ст. 1210.

<sup>2</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 23.05.2016) // Собрание законодательства РФ, 29.01.1996, N 5, ст. 410.

<sup>3</sup> Федеральный закон от 02.12.1990 N 395-1 (ред. от 03.07.2016) "О банках и банковской деятельности" // Собрание законодательства РФ, 05.02.1996, N 6, ст. 492.

Кредитором может выступать только банк или кредитная организация. Индивидуальный предприниматель по кредитному договору может быть только заемщиком.

Цель исследования заключается в выявлении особенностей кредитного договора. Для достижения поставленной цели были определены следующие задачи:

1. рассмотреть понятие, сущность и функции кредитного договора;
2. определить общие методы и условия кредитования;
3. охарактеризовать правовое регулирование кредитных отношений;
4. проанализировать содержание кредитного договора;
5. изучить правовой режим требований по кредитному договору;
6. исследовать порядок расторжения (изменения) кредитного договора;
7. выявить особенности регулирования товарного и потребительского кредита;
8. раскрыть особенности ипотечного кредитования;
9. рассмотреть современные правовые проблемы регулирования рынка кредитных отношений.

В данной дипломной работе нашли отражение работы таких ученых и исследователей в сфере гражданского права, как Садиков Н.О., Покровский И.А., Иофе О.С., Брагинский М.И., Богачева Т.В., Дозорцев В.А., и ряда других авторов, а также комментарии к гражданскому законодательству, учебные пособия по гражданскому праву.

Также для написания работы использовались нормативно-правовые акты и материалы судебной практики.

## Глава 1. Общие теоретические и правовые основы кредитования

### 1.1 Понятие кредитного договора, его сущность и функции

Согласно действующему гражданскому законодательству в Российской Федерации под кредитным договором понимают такой договор (сделку), по которому кредитор, т.е. банк или иная кредитная организация, обязуется предоставить кредит (денежные средства) заемщику в размере, а также на условиях, которые предусмотрены настоящим договором, а заемщик в свою очередь обязуется вернуть полученную сумму денежных средств и заплатить проценты за нее (пункт 1 статья 819 ГК РФ).

В специальной литературе по юриспруденции при решении дилеммы определения правовой сути кредитного договора и его квалификации принято кредитный договор сопоставлять с договором займа. Часть авторов находят родственность указанных договоров и выделяют их схожие черты, другая часть, напротив, концентрирует внимание на существующих отличиях между данными договорами. В ходе такого сопоставления делаются заключения либо о независимом характере кредитного договора в правовой системе гражданских договоров, либо о разновидности кредитного договора, как договора займа. Однако в некоторых случаях данный анализ сопоставления этих двух договоров приводит юристов-ученых и к более оригинальным выводам.

Так, по мнению Р.И. Каримулина, " в гражданском праве Российской Федерации и кредитный договор и договор займа имеют, по крайней мере, три общих признака. В каждом договоре имеет место быть, и переход права собственности на предмет договора, а так же соглашение сторон о возврате полученной суммы, и длительный характер правоотношений. Одновременно с этим договор займа обладает куда более широким субъектным и предметным составом и освобождается от обязательного включения в содержание особого условия об уплате вознаграждения... ". "С учетом



вышеизложенного, - говорит Р.И. Каримуллин, - можно констатировать о соотношении кредитного договора с договором займа. Кредитный договор, согласно гражданскому праву Российской Федерации, является особой разновидностью договора займа"<sup>4</sup>. К данному выводу приходят и некоторые другие авторы.

Точка зрения признания кредитного договора самостоятельным видом гражданско-правовых договоров также находит достаточно большое количество сторонников. Так, Е.А. Павлотский говорит: "ГК РФ выделяет два самостоятельных договора – договор займа и договор кредита (гл. 42 ГК РФ). Оба эти договора имеют много общего, но также эти договоры имеют и существенные различия, что побудило законодателя к отдельному регулированию отношений, вытекающих из договора займа и кредита"<sup>5</sup>.

Л.Г. Ефимова, несмотря на то, что и выявила шесть различий правового режима кредитного договора от договора займа, однако сделала вывод, "что почти все нюансы правового режима кредитного договора можно в той или иной мере подвести под частный случай договора займа, за исключением одного. Так, договор займа является традиционно реальным договором, а кредитный договор сконструирован действующим ГК РФ как консенсуальный"<sup>6</sup>. Л.Г. Ефимова рассматривая варианты решения данной проблемы, придерживается взгляда, на то, что "можно сконструировать консенсуальную разновидность договора займа. Действующий ГК РФ пошел по этому пути и предусмотрел несколько таких договоров: кредитный договор, договор коммерческого кредита и договор товарного кредита". Общий вывод Л.Г. Ефимовой касательно природы кредитного договора, с точки зрения права, состоит в том, "что кредитный договор является коммерциализированной консенсуальной разновидностью договора займа"<sup>7</sup>.

---

<sup>4</sup> Каримуллин Р.И. Права и обязанности сторон кредитного договора по российскому и германскому праву. – М., 2011. – С. 12 - 13.

<sup>5</sup> Павлотский Е.А. Договоры организаций и граждан с банками. – М., 2010. – С. 4; см. также: Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть вторая (постатейный). – М., 2013. – С. 547.

<sup>6</sup> Ефимова Л.Г. Банковские сделки: право и практика. – М., 2011. – С. 558 - 559.

<sup>7</sup> Ефимова Л.Г. Указ.соч. – С. 561.

На наш взгляд, в ходе сравнения двух договоров с целью выявления схожести и различия между ними происходит определенный методологический изъясн: кредитный договор можно отнести к договору займа как вид к роду, а факт наличия родовых и видовых связей предполагает, то что понятие, которое относится к виду, располагает всеми ключевыми характерными чертами рода и в тоже время имеет некоторые индивидуальные признаки, позволяющие отнести его в отдельный вид родового понятия.

Кредитный договор обладает всеми фундаментальными чертами договора займа: из него вытекает обязательство должника вернуть кредитору некоторую сумму, равновеликую полученной сумме, в определенный срок. Более того, кредитному договору присущи характерные признаки, которые ограничивают сферу его действия и выделяют его в отдельный вид договора займа. Присутствие у кредитного договор указанных характерных признаков обуславливает необходимость в специальном правовом регулирование, но учитывая родовую принадлежность кредитного договора к договору займа, общие положения о договоре займа также подлежат применению<sup>8</sup>.

Таким образом, главной целью исследования должно стать не выявление сходных и различных черт между кредитным договором и договором займа, а определение специфических (индивидуальных) черт кредитного договора, которые позволяют выделять договор кредитования в отдельный вид договора займа, а также которые будут является его видообразующими признаками.

У кредитного договора таких признаков имеется лишь два:

- на стороне заимодавца (кредитора) выступает банковская организация или иная кредитная организация;
- кредитный договор является консенсуальным по характеру, а значит, является, двухсторонним и обязательство возникает как у кредитора (предоставить кредит), так и у заемщика (должника).

---

<sup>8</sup> Соломин С.К. О некоторых аспектах заключения кредитного договора // Законодательство, 2011, N 8. С.

Что касается других различий между кредитным договором и договором займа, то они не могут образовывать специфические признаки непосредственно кредитного договора, так как при определенных обстоятельствах могут быть раскрыты и в договоре займа.

Еще более точно этот вопрос осветил Е.А. Суханов: "Предметом кредитного договора могут быть только денежные средства, но не вещи. Более того, выдача большинства кредитов осуществляется в безналичной форме, то есть предметом кредитных отношений становятся права требования, а не деньги в виде денежных купюр (вещей). Именно поэтому закон говорит о предоставлении кредита в виде "денежных средств" (пункт 1 статья 819 ГК РФ), а не "денег или других вещей" (пункт 1 статья 807 ГК РФ), как это имеет место в договоре займа. Таким образом, предметом кредитного договора являются безналичные деньги (денежные средства), то есть права требования, а не вещи"<sup>9</sup>.

Однако, некоторые, пишущие о договоре займа и кредита, не замечают проблему, которую обозначил Е.А. Суханов. Например, в работе Г.А. Тосюняна, А.Ю. Викулина, А.Н. Экмальяна обозначается, что "если договор коммерческого кредита предусматривает переход права собственности на передаваемые денежные средства или вещи, определенные родовыми признаками, от кредитора заемщику, то и кредитный договор, а также договор товарного кредита предусматривают переход права собственности от кредитора к заемщику... Таким образом, одной из специфических черт, которая характеризует содержание кредита, является переход права собственности от кредитора к заемщику"<sup>10</sup>.

Однако теоретический вопрос как раз и заключается в том, что безналичные деньги, не могут быть переданы в собственность заемщика.

Необходимо акцентировать внимания на отсутствие в определении договора кредита на тот факт, что деньги передаются именно в

---

<sup>9</sup> Суханов Е.А. Указ. соч. – С. 225.

<sup>10</sup> Викулин А.Ю., Тосюнян Г.А., Экмальян А.М. Банковское право Российской Федерации. Общая часть: Учебник / Под общ. ред. Б.Н. Топорнина. – М., 2012. – С. 182.

собственность заемщика (пункт 1 статья 819 ГК РФ). Однако этот момент является чисто формальным, не меняющим сути дела: передача денежных средств или вещей, которые определены родовыми признаками, в собственность заемщика – это родовая черта любого обязательства займа (включая кредитный договор). Использование заемных вещей, т.е. наличных денежных средств и вещей, которые определены родовыми признаками, означает их потребление. Поэтому в отличие от договоров ссуды (найма) объект договора займа отдается в собственность заемщика, но никак не во владение и использование. В определении кредитного договора (пункт 1 статья 819 ГК РФ) не дано положение о передаче денежных средств в собственность заемщика потому, что оно не относится к индивидуальным признакам договора кредитования.

Можно сделать вывод, что названная теоретическая дилемма существует. Юридическая литература дает разные способы ее решения. Так, Л.Г. Ефимова считает: "Безналичные деньги не имеют материальной формы и не могут являться вещами. Потому ранее считалось, что при выдаче безналичного кредита невозможно говорить о передаче денег в собственность должника". Л.Г. Ефимова в решении данной проблемы предлагает исходить из "возможности распространения на безналичные деньги некоторые элементы правового режима наличных денежных средств, и в том числе положений о собственности"<sup>11</sup>.

Еще одним отличием кредитного договора от договора займа, является возмездность кредитного договора. Е.А. Суханов считает: "Наконец, кредитный договор в отличие от того же договора займа является возмездным всегда."<sup>12</sup> Однако данное "отличие" не образует характерной особенности кредитного договора от договора займа, которую можно было бы принять за видообразующий признак, позволяющий отделить кредитный

---

<sup>11</sup> Ефимова Л.Г. Указ. соч. – С. 557.

<sup>12</sup> Гражданское право: Учебник. Т. 2 / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого: 4-е изд., перераб. и доп. – М., 2011. – С. 503.

договор в отдельный вид договора займа., поскольку в пункте 1 статьи 809 ГК РФ определена презумпция возмездности договора займа.

Письменная форма кредитного договора, также не может являться видообразующим специфическим признаком договора кредитования как отдельного вида договора займа.

Итак, можно сделать вывод, что видообразующими специфическими признаками кредитного договора, которые выделяют его в отдельный вид договора займа, являются лишь две его особенности:

- на стороне заимодавца (кредитора) выступает банковская организация или иная кредитная организация;
- кредитный договор является консенсуальным по характеру, а значит, является, двухсторонним и обязательство возникает как у кредитора (предоставить кредит), так и у заемщика (должника).

Таким образом, для того чтобы договор можно было признать кредитным договором, требуется чтобы в качестве кредитора по такому договору выступала банковская или другая кредитная организация, которая обязуется выдать кредит (займ), а сам договор должен вступать в силу с момента подписания, а не в момент выдачи кредита.

Сфера действия кредитного договора ограничивается только областью деятельности банка в предоставлении заемщику оговоренного кредитным договором кредита при наличии обстоятельств, которые свидетельствуют о том, что данная заемщику сумма денежных средств не будет отдана в указанный срок, а в случае не исполнения должником предусмотренной кредитным договором обязанности целевого использования кредита, заимодавец также имеет право отказаться от дальнейшего кредитования должника по договору.

Родовая и видовая связь между этими двумя договорами выражается и в том, что в случае потери кредитным договором своего видообразующего признака, он больше не может признаваться договором кредитования, однако он также не может быть признан и недействительным договором.

Учитывая родовую принадлежность данного договора к договору займа, в таких случаях кредитный договор должен быть квалифицирован как договор займа. Данный факт влечет то последствие, практического значения, что подписанный сторонами договор, в соответствии с пунктом 1 статьи 807 ГК РФ признается заключенным только с момента передачи денег заемщику.

Что касается другого видообразующего специфического признака кредитного договора, который выделяет его в другой вид договора займа, то есть его консенсуальность и в силу этого и двусторонний характер обязательства, то его потеря кредитным договором невозможна в принципе.

Таким образом, можно сделать вывод, что кредитный договор можно отнести к отдельному виду договора займа, который предназначен для применения в банковской деятельности. В экономическом смысле, кредитный договор является правовой формой деятельности банковских организаций по размещению денег физических и юридических лиц.

Кредитный договор носит консенсуальный, двусторонний и возмездный характер.

## 1.2 Общие условия и методы кредитования

Под условиями предоставления кредита понимаются такие требования, предъявляемые к определенным элементам кредитования, то есть к объектам, субъектам и обеспечению кредита. Из этого следует, что банковские организации не могут кредитовать каждого клиента и что объектом кредитования может являться только определенная потребность заемщика, связанная с его временными платежными трудностями.

Соблюдение интереса банка (кредитора) также должно является условием кредитования. При этом интересы банка не обязательно должны совпадать с интересами клиентов.

Условия кредитования также тесно связаны с принципами кредитования - целевым характером, срочностью кредита. Если существует потенциальная возможность в нарушение данных принципов клиентом, то сделка по предоставлению кредита не состоится. При обнаружении нарушения этих принципов в период кредитования, кредитная организация, следуя своим интересам, и интересам своих вкладчиков, прекращает кредитные отношения, отзывает кредит с требованием его незамедлительного возврата.

Нынешняя система кредитования основывается на возможности осуществления залогового права, существовании разнообразных типов гарантий и системы поручительства. Эти и прочие формы гарантируют надежность сделки по кредитованию, а также возможность отмены кредиты в случае неисполнения принципов кредитного договора.

За использование кредита должник оплачивает банку проценты. Правила изменения процентов по кредиту (как в двухстороннем, так и в одностороннем порядке банком) оговаривается при заключении с должником договора кредитования.

Оценочная стоимость объектов транспортных средств, недвижимости, зданий, сооружений и другого имущества определяется на основании заключения эксперта (специалиста банковской организации по вопросам недвижимого имущества либо другой организацией, которая имеет лицензию на установленный вид деятельности).

Максимальная сумма кредита для всякого отдельного заемщика устраивается на основании оценки его платежеспособности и благонадежности, а также на основании представленного обеспечения возврата кредита и остатка задолженности по ранее полученным кредитам.

Важнейшим элементом в системе кредитования являются методы, определяющие ряд прочих элементов кредитной системы. Такими элементами могут быть вид ссудного счёта, формы и порядок контроля над целевым применением заемных денег и их своевременным возвращением.

Под методами кредитования необходимо иметь ввиду способы выдачи, а также способы погашения кредита в соответствии с основными принципами кредитования. В РФ при выдаче кредитов коммерческие банковские организации используют два метода кредитования.

Первый метод состоит в том, что вопрос о выдаче ссуды решается в индивидуальном порядке каждый раз. Ссуда дается на удовлетворение определенной потребности в средствах. Данный метод применяется при срочных ссудах, а также является основным при кредитовании новых клиентов, которые не имеют в данном банке кредитной истории.

Суть второго метода проявляется в том, что ссуда предоставляется в рамках заранее определенного банком для клиента максимального предела кредитования, который употребляется им по мере необходимости, при оплате платёжных документов в определенный период времени. Данный метод (форма) выдачи кредита называется еще открытием кредитной линии. Данная форма кредита дает возможность оплатить за счёт кредитного займа любые расчётно-платежные документы, которые предусмотрены в кредитном договоре. Чаще всего кредитная линия открывается на срок до одного года.

Метод кредитования определяет форму ссудного счёта, который используется для отражения пути хода кредита (его выдача и погашение), открываемый банком заемщику.

Ссудный счет - это такой счет, который отражает долг (задолженность) клиента банку по предоставленным кредитам, выдачи и погашение ссуд.

Ссудные счета делятся на:

- обычные ссудные счета – чаще всего применяются в банковской практике для выдачи разовых ссуд. Погашение кредита по данным счетам производится в оговоренные сроки;

- специальные ссудные счета - открываются заёмщикам, которые испытывают постоянную необходимость в банковском кредите.

Заемщику может быть предоставлено одновременно несколько обычных ссудных счетов, в том случае если он использует кредиты под



разные объекты и, как следствие, ссуды выдаются под различные условия, под разные сроки, а также под разные процентные ставки.

Таким образом, под общими условиями выдачи кредита понимаются такие требования, предъявляемые к базовым элементам кредитования, то есть к субъектам, объектам и способам обеспечения кредита, а под методами кредитования понимаются такие элементы как вид ссудного счёта, формы и порядок осуществления контроля над целевым использованием кредитных средств и их своевременным возвратом.

### 1.3 Правовое регулирование кредитных отношений

Правовое регулирование кредитного договора в РФ в настоящее время регулируется большим количеством правовых актов, среди которых главное место занимает Конституция РФ<sup>13</sup>. Согласно, пункту "ж" статьи 71 Конституции Российской Федерации "валютное, а также кредитное регулирование...экономические службы на уровне федерации, в том числе федеральные банки", находятся в ведении РФ. Статьи 8 и 74 Конституции РФ гарантируют единство экономического пространства, а также свободное перемещение денежных средств.

Гражданский Кодекс РФ также регулирует положения кредитного договора. Так, в параграфе 2 "Кредит" главы 42 "Заем и кредит" Гражданского Кодекса РФ, содержатся наиболее общие положения, которые касаются кредитного договора.

Кредитный договор также попадает под введение общих положений о договоре займа. Так, в пункте 2 статьи 819 Гражданского Кодекса РФ указывается, что правила, которые предусмотрены для договора займа также можно отнести и к кредитному договору, если другое не ограничено

---

<sup>13</sup> Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ, 26.01.2009, N 4, ст. 445.

правилами о кредитном договоре и не вытекает из него. Следовательно, договоры кредитования и займа имеют одинаковые правила об исчислении и уплате процентов, правила о последствиях нарушения данного соглашения и потери обеспечения обязательства, правила о получении займа на указанные цели, правила заключения договора определённым способом, а также имеют одинаковую обязанность заемщика возратить полученную сумму кредита (займа).

Помимо ГК РФ, отношения, вытекающие из кредитного договора, регулируются рядом иных правовых актов, главными среди которых являются: Федеральный закон от 2 декабря 1990 г. номер 395-1 "О банках и банковской деятельности" и Федеральный закон от 10 июля 2002 г. номер 86-ФЗ "О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)"<sup>14</sup>. Закон о банках и банковской деятельности рассматривает положения о процентах по договору кредита (ст. 29) и способы обеспечения исполнения обязанности по возврату кредита (ст. 33). Существенные условия кредитного договора раскрываются в ст. 30 Закона.

Закон о Банке России устанавливает процентные ставки (статья 37), закрепляет правила представления кредитов ЦБ РФ (статья 46), устанавливает способы обеспечения кредитов ЦБ РФ (статья 47), определяет права на обслуживание некоторых лиц (статьи 48, 49). В Законе о Банке России также определяется законотворческое право Банка России по изданию и переработке нормативных актов, которые являются обязательными для органов власти федерального, регионального уровня, и органов власти местного самоуправления, а также всех юридических лиц и физических лиц (статья 7).

Следует также упомянуть Федеральный закон от 8 апреля 2008 г. номер 46-ФЗ "О внесении изменений в статью 30 Федерального закона "О банках и

---

<sup>14</sup> Федеральный закон от 10.07.2002 N 86-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)" // Собрание законодательства РФ, 15.07.2002, N 28, ст. 2790.

банковской деятельности"<sup>15</sup>, которым введены механизмы по защите интересов населения в ходе осуществлении операций по выдаче кредитов кредитными организациями, путем представления достоверной информации о значимых условиях кредитного договора, то есть о таких условиях как о полной стоимости кредита, перечне и размере ежемесячных платежей, которые связаны с несоблюдением условий договора кредитования.

Особенности выдачи и возврата кредитов в иностранной валюте прописаны в Федеральном законе от 10 декабря 2003 г. номер 173-ФЗ "О валютном регулировании и валютном контроле"<sup>16</sup>.

Помимо вышеперечисленных нормативно-правовых актов, кредитные отношения регулируются также и подзаконными правовыми актами.. Например, Указ Президента РФ от 23 июля 1997 г. номер 773 "О предоставлении гарантий или поручительств по займам и кредитам"<sup>17</sup>, Постановление Правительства Российской Федерации от 10 марта 2009 г. номер 209 "О предоставлении межбюджетных трансфертов бюджету Пенсионного фонда РФ на погашение за счет средств материнского капитала основного долга и уплату процентов по кредитам или займам на приобретение жилого помещения, в том числе ипотечным, предоставленным гражданам по кредитному договору"<sup>18</sup> и др.

Договор кредитования регулируется также другими нормативно-правовыми актами органов исполнительной власти, а также их разъяснениями. Примером может являться письмо Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека от 24.07. 2008 г. номер 01/7907-8-27 "О дополнительных мерах по защите прав

---

<sup>15</sup> Федеральный закон от 08.04.2008 N 46-ФЗ "О внесении изменений в статью 30 Федерального закона "О банках и банковской деятельности" // Собрание законодательства РФ, 14.04.2008, N 15, ст. 1447.

<sup>16</sup> Федеральный закон от 10.12.2003 N 173-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "О валютном регулировании и валютном контроле" //Собрание законодательства РФ, 15.12.2003, N 50, ст. 4859.

<sup>17</sup> Указ Президента РФ от 23.07.1997 N 773 "О предоставлении гарантий или поручительств по займам и кредитам" // Собрание законодательства РФ, 28.07.1997, N 30, ст. 3606.

<sup>18</sup> Постановление Правительства РФ от 10.03.2009 N 209 т"О предоставлении межбюджетных трансфертов бюджету Пенсионного фонда Российской Федерации на погашение за счет средств материнского (семейного) капитала основного долга и уплату процентов по кредитам или займам на приобретение (строительство) жилого помещения, в том числе ипотечным, предоставленным гражданам по кредитному договору (договору займа) // Собрание законодательства РФ, 16.03.2009, N 11, ст. 1309.

потребителей в сфере представления кредитов (дополнение к письму от 01.04.2008 номер 01/2973-8-32)<sup>19</sup> " .

К нормативным актам, которые изданы Центральным Банком РФ, и регулируют кредитные отношения, относятся указания, положения, инструкции. В том числе, таким является указание ЦБ РФ от 13 мая 2008 г. номер 2008-У "О порядке расчета и доведения до заемщика - физического лица полной стоимости кредита"<sup>20</sup>, Инструкцию ЦБ РФ от 02 апреля 2010 г. номер 135-И "О порядке принятия ЦБ РФ решения о государственной регистрации кредитных организаций и выдаче лицензий на осуществление банковских операций"<sup>21</sup>.

Договор кредитования регулируется также таким источником права, как обычай делового оборота, в том случае, когда в законодательной базе отсутствуют положения по какому-нибудь виду кредитования. При этом факт фиксации обычая в каком-либо документе не является существенным, несмотря на то, что данные документы в некоторых случаях существуют. Однако существование обычая делового оборота подлежит обязательному подтверждению при помощи экспертов, которые знакомы со сферой его применения. В тот же момент времени, требуется также доказать, что данный обычай был применен и в другой стороне.

Практика банковского кредитования подтверждает существование ряда правовых проблем в данной сфере. Так, одной из них является проблема невозврата сумм выданных кредитов. Процедура судебного разбирательства в таком случае требует затраты большого количества времени, а также усилий, и потому зачастую банки передают свои права на возвращение долга коллекторам.

---

<sup>19</sup> Письмо Роспотребнадзора от 24.07.2008 N 01/7907-8-27 "О дополнительных мерах по защите прав потребителей в сфере предоставления кредитов (дополнение к письму от 01.04.2008 N 01/2973-8-32)" // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>20</sup> Указание Банка России от 13.05.2008 N 2008-У "О порядке расчета и доведения до заемщика - физического лица полной стоимости кредита" // Вестник Банка России, N 28, 04.06.2008.

<sup>21</sup> Инструкция Банка России от 02.04.2010 N 135-И (ред. от 09.12.2011) "О порядке принятия Банком России решения о государственной регистрации кредитных организаций и выдаче лицензий на осуществление банковских операций" // Вестник Банка России, N 23, 30.04.2010.

В некоторых случаях договор кредитования используется для получения чужой собственности. Например, по закону банки, которые выдали кредит, имеют право передачи своих прав на возврат сумм кредита третьим лицам без согласия должников, что может привести к передаче права офшорным структурам, без информирования должника о новых реквизитах этих структур. По средствам данных действий формируется ежемесячная задолженность, а это дает возможность начать процедуру банкротства и обратиться взыскание на заложенную недвижимость должника.

Таким образом, несмотря на то, что правовое регулирование кредитного договора в РФ в настоящее время регулируется большим количеством правовых актов, этого оказывается недостаточно для решения всех возникающих практических проблем. Регулирование банковского кредитования в сфере права должно двигаться по пути принятия специальных законов. Данные законы существуют в большинстве стран мира, где банковское кредитование является профессиональной деятельностью и является основой для предпринимательства. Однако в РФ не существует на сегодняшний день всеобъемлющего нормативно-правового акта, который регулировал бы предоставление кредитов физическим и юридическим лицам банками.

## Глава 2. Содержание, исполнение и прекращение кредитного договора

### 2.1 Понятие содержания кредитного договора

Многие авторы, в юридической литературе, при изучении вопросов, которые связаны с выявлением содержания кредитного договора, ограничиваются лишь перечислением основных обязанностей сторон данного договора, либо определением основных обязанностей кредитора и соответствующих им прав контрагентов.

Указанный подход к содержанию кредитного договора стал стандартным в научных исследованиях, однако правоведы зачастую не останавливаются надолго на нем своего внимания, а это в свою очередь может привести к существенным неточностям в рассуждениях.

Когда речь идет о содержании кредитного договора, то следует понимать, что стороны должны достичь соглашения не только факта его заключения, но и также относительно существенных условий договора, не раскрывая определенных прав и обязанностей сторон, а лишь указывая на факт наличия их соглашения по названным условиям договора.

Известно, что к существенным условиям любого гражданско-правового договора относятся:

- условия о предмете договора;
- условия, которые в соответствии с законом признаются как существенные или необходимые для договоров данного вида;
- условия, по которым по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение (пункт 1 статьи 432 ГК РФ).

Что касается предмета кредитного договора, то в юридической литературе доминирует точка зрения, по которой таковыми являются деньги, предоставленные в кредит. Например, Г.Л. Ефимова считает: "Поскольку предметом кредитного договора являются денежные средства, то обязательство банковской организации носит денежный характер. При этом

оно может быть как в рублях, так и в иностранной валюте<sup>22</sup>". Д.В. Медведев указывает: "Предмет договора - денежные средства в национальной или иностранной валюте, но не другие вещи, которые определены родовыми признаками<sup>23</sup>".

С учетом общего взгляда, характерного для современного учения, на предмет кредитного договора как на деньги, является значимым уделить внимание его особенностям. Так, Е.А. Суханов пишет "выдача большей части кредитов производится в безналичной форме, т.е. предметом кредитных отношений становятся права требования, а не денежные средства в виде денежных купюр (вещей)<sup>24</sup>". Н.Н. Захарова, напротив, выделяет, что "при рассмотрении предмета кредитного договора необходимо учитывать тот факт, что передать денежные средства (наличные или безналичные) или вещь в собственность может только их собственник<sup>25</sup>".

В отличие от договора займа, законодательство РФ разрешает выдачу кредита только в безналичной форме, а значит, предметом кредитного договора являются только деньги.

Кредиты могут выдаваться как в рублях, так и в иностранной валюте.

В соответствии с пунктом 2 статьи 807 Гражданского Кодекса иностранная валюта и валютные ценности могут являться предметом кредитного договора в РФ с соблюдением определенных правил указанных в ст. 140, 141 и 317 ГК.

Законодательно в РФ установлен различный правовой режим валютных кредитов. Например, в соответствии со статьей 8 Федерального закона от 10 декабря 2003 г. "О валютном регулировании и валютном контроле" можно выделить следующие разновидности кредитных операций:

---

<sup>22</sup> Ефимова Г.Л. Указ.соч. – С. 523.

<sup>23</sup> Медведев Д.В. Гражданское право: Учебник. Т. 2 / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. 4-е изд., перераб. и доп. – М., 2013. – С. 503.

<sup>24</sup> Суханов Е.А. Указ. соч. – С. 225.

<sup>25</sup> Захарова Н.Н. Указ. соч. – С. 24.

- расчеты, а также переводы, которые связаны с представлением и получением кредитов и займов резидентами от нерезидентов в иностранной валюте;

- расчеты и переводы, которые связаны с представлением и получением кредитов и займов резидентами от нерезидентов в валюте РФ.

При осуществлении указанных валютных операций, Банком России могут быть введены дополнительные валютные ограничения, такие как:

- требования об обязательном использовании специального счета;
- требования о резервировании суммы, которая не превышает в эквиваленте ста процентов валютной операции, на период не более шестидесяти календарных дней, при предоставлении кредитов и займов резидентами нерезидентам в иностранной валюте и в рублях.

В договоре обязательно должны быть указаны проценты по кредитам и вкладам (депозитам), а также стоимость услуг банка и сроки их выполнения, а также сроки обработки платежных документов. Помимо этого, в договоре должна быть указана имущественная ответственность сторон за нарушение договора, в том числе ответственность за несоблюдение обязательств по срокам осуществления платежей, и порядок расторжения договора и другие существенные условия договора.

ЦБ РФ в соответствии с федеральными законами определяет порядок открытия, видения и закрытия счетов клиентов, как в рублях, так и иностранной валюте.

Участники кредитной организации не имеют никаких преимуществ в рассмотрении вопроса о получении кредита или о получении ими иных банковских услуг.

Как видно, нормы, содержащиеся в статье 30 "О банках и банковской деятельности" от 02.12.1990г, не предназначены для специального регулирования непосредственно кредитного договора. Данные нормы скорее предназначены для определения принципов взаимоотношений, которые



складываются между ЦБ РФ и коммерческими банками, между банками и их клиентами за пределами банковского регулирования и надзора.

Главный принцип регулирования взаимоотношений, который складывается между банками и их клиентами, а также между банком и в сфере частного права, состоит в договорной основе регламентации данных отношений, как полагает, например, В.Г. Голышёв. Ввиду данного обстоятельства, создавая перечень существенных условий договоров, которые заключаются между банками, а также между банками с их клиентами, законодательство оставляет данный список открытым и допускает "другие существенные условия договора". Предполагается, при этом подразумевается, тот факт, что в банковской практике, вместе с "поименованными" договорами, зачастую применяются и "непоименованные" сделки, которые вообще не урегулированы законодателем.

Если предположить, что законом при определении существенных условий договоров предполагаются существенные условия исключительно для двух договоров: банковского и кредитного вклада, то при открытом характере соответствующего списка он не имеет никакой смысл. Ведь, "другие существенные условия договора" не могут притязать на обозначение "условий, которые названы в законе как существенные или необходимые для договоров данного вида" (как эта категория существенных условий обозначена в пункте 1 статьи 432 ГК РФ). По этой причине, попытка некоторых ученых "выдать" данную норму статьи 30 Закона "О банках и банковской деятельности" за перечень существенных условий непосредственно для кредитного договора и договора банковского вклада, является несостоятельной.

Из всех, якобы, существенных условий договора, "на основе которых осуществляются отношения между ЦБ РФ, кредитными организациями и их клиентами" (статья 30 Закона «О банках и банковской деятельности») можно признать существенным только условие о "процентах по кредитам" и то не

потому, что оно названо в данном Законе как существенное, а потому что оно относится к предмету кредитного договора<sup>26</sup>."

Прочие "существенные" условия договора, из перечисленных в статье 30 Закона «О банках и банковской деятельности», не могут относиться к существенным условиям кредитного договора, ни по формально-юридическим причинам, ни и по причинам, которые кроются в сущности кредитных правоотношений.

Формально-юридической причиной отрицания значения условий названных в статье 30 Закона «О банках и банковской деятельности» существенными для кредитного договора, является тот факт, что названная правовая норма свидетельствует об условиях всех сделок, на основе которых регулируются отношения между ЦБ РФ, кредитными организациями и их клиентами, но никак не о существенных условиях кредитного договора, как требует пункт 1 статьи 432 ГК РФ. Если изучить отдельные, якобы существенные условия, которые содержатся в статье 30 Закона "О банках и банковской деятельности", то можно сделать вывод, что они не могут являться существенными условиями кредитного договора по следующим причинам:

- условие о стоимости услуг банка, а также о сроках их выполнения в принципе не входит в содержание кредитного договора.

- возмездный характер кредитного договора проявляется в размере процентов, которые подлежат уплате заемщиком.

Другие виды услуг, входящие в содержание обязанностей банка по договору кредитования, законом РФ не предусмотрено. Однако, если же оказание некоторых услуг (факторинговых, лизинговых) в договоре кредитования предусмотрено, то можно говорить о смешанном договоре, и значит, в соответствии со статьей 421 Гражданского Кодекса РФ условия договора об определенных услугах относятся к данным обязательствам, но не к кредитному договору.

---

<sup>26</sup> Гришаев С.П. Кредитный договор: содержание, виды, исполнение // СПС КонсультантПлюс. 2010.

Условие об имущественной ответственности сторон за неисполнение условий сделки по определению также не является существенным. Так как, в соответствии с пунктом 1 статьи 393 Гражданского Кодекса РФ заемщик обязуется компенсировать кредитору понесенные убытки, которые причинены неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства. Эта норма подлежит применению в каждом случае нарушения договора и носит императивный характер. Что касается неустойки, как другой формы ответственности, которая может быть предусмотрена в договоре, то следует понимать, что согласно пункту 2 статьи 329 Гражданского Кодекса РФ недействительность соглашения об обеспечении исполнения обязательства неустойкой, а значит, и отсутствие такого соглашения, не влечет недействительности данного обязательства. Указанное положение как раз и указывает на тот факт, что условие об ответственности сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение в форме неустойки не может, является существенным. Ведь, при недействительности существенного условия договора, весь договор должен признаваться незаключенным в силу отсутствия договоренности сторон по существенному условию договора.

Так же не может считаться существенным условием договора кредитования условие о порядке расторжения договора, содержащееся в ст. 30 Закона "О банках и банковской деятельности". Порядок расторжения любого гражданско-правового договора предусмотрен статьями 450 - 453 Гражданского Кодекса РФ. Из трех предусмотренных способов расторжения договора: по соглашению сторон, путем одностороннего отказа от договора, по требованию одной из сторон в судебном порядке, лишь первые два могут зависеть от соглашения сторон.

При детальном рассмотрении первого варианта обе стороны могут своим обоюдным соглашением исключить возможности для расторжения договора; во втором варианте – предоставляется возможность указать в договоре определенные основания для одностороннего отказа от договорных обязательств, предоставив одной или обеим сторонам право на

одностороннюю возможность по расторжению договора. Однако, не следует забывать, что во всех случаях и при абсолютно любых условиях кредитного договора, каждая из сторон данного договора (ка кредитор, так и заемщик) имеют право требовать через суд расторжения договора, а в случае его существенного нарушения со стороны контрагента (пункт 2 статьи 450 ГК РФ). Исходя из вышесказанного, отсутствия в кредитном договоре условий о порядке его расторжения никак не могут повлечь за собой (как в качестве последствия) признание данного кредитного договора как незаключенного, и как следствие отсутствие порядка расторжения договора не может быть признано как одним из существенных условий кредитного договора.

Необходимо упомянуть, что условия об имущественной ответственности сторон и о порядке расторжения все же могут быть признаны в качестве существенных условий кредитного договора, однако не в качестве определенных условий, которые были названы существенными в законе, а как такие условия, на основании которых по заявлению одной из сторон должно достигаться соглашение при заключении договора (пункт 1 статьи 432 ГК РФ). Для осуществления этого, кроме включения данных условий в договорную переписку (оферту, либо акцепт на иных условиях), также необходимо, чтобы заинтересованная сторона предоставила второй стороне сведения и заявление по поводу существенного характера данного условия и не возможности считать договор заключенным без его отсутствия.

Таким образом, к существенным условиям договора кредитования можно отнести условия, которые определяют предмет договора, то есть сумма кредита, срок и порядок его предоставления заемщику и возврата, а так же размер и порядок уплаты процентов за пользование кредитом. Прочие условия, а именно те, что не относятся к предмету договора, могут быть признаны существенными только при присутствии специального заявления одной из сторон о необходимости достичь по ним соглашения.

По причине не достижения обеими сторонами договоренности по его существенным условиям, кредитный договор может быть признан

незаключенным лишь в том случае, если в содержании договора отсутствуют такие существенные условия, что не могут быть установлены исходя из содержания диспозитивных норм, не только договора займа, но и общих положений о гражданско-правовых договорах и обязательствах.

Предполагается, что именно данный подход соответствует нуждам нынешнего имущественного оборота, так как следующие из законодательства возможности признания заключенных договоров незаключенными могут использоваться недобросовестными должниками в ответ на справедливые требования заимодавцев о привлечении данных заемщика к ответственности за неисполнение или ненадлежащее осуществление договорных обязательств.

## 2.2 Правовой режим прав требования по кредитному договору

В кредитном договоре клиент обязуется возвратить в предельный срок или ранее полученный кредит, уплачивая банковскому учреждению проценты за использование кредита, не уходить, отклоняться от банковского надзора, не деградировать в благосостоянии, тем самым не ухудшать свое текущее положение и фин. состояние, придерживаться целевого предназначения предоставленных средств, заранее предоставить, полностью обеспечить и гарантировать выполнение по кредитному договору на протяжении всего времени предоставления кредита, что означает по день фактического возврата кредита (статья 809, 810, 821 ГК РФ).

С начала заключения данного типа договора на стороне поставителя кредита возникает обязанность выдать заемщику обусловленные в кредитном договоре денежные средства в описанной сумме и условиях, согласованных договором (пункт 1 статьи 819 ГК РФ), заемщику в данном случае предоставляется право требовать от кредитодателя предоставления и выдачи соответствующего размера кредита в полной сумме.

На сегодняшний день в ГК РФ существуют определенные правила, позволяющие всем сторонам кредитного договора отказаться от предоставления или получения кредита. В том случае если право представителя кредитора на отмену (отказ) от выдачи заемщику запланированным кредитным договором собственно кредита, обусловляется возникновением обстоятельств, которые определенно свидетельствуют о том, что выданная заемщику денежная сумма не будет возвращена вовремя, или будут возникать нарушения связанные с возвратом со стороны заемщика, описанным договором по обязанности целевого использования, то похожее право заемщика (отказаться от выдачи или получения кредита) ничем не обусловлено, а лишь отягощено долгом осведомить кредитора до определенного договором срока предоставления кредита (статья 821 ГК РФ).

Существование в ГК РФ такого рода специальных, определенных правил, нацеленных на урегулирование именно кредитного договора, столь существенно разнящихся от общих положений договорного права (например, от норм статьи 310 ГК РФ, которая не допускает односторонний отказ от выполнения обязательств либо одностороннего изменения его условий), можно объяснить лишь реакцией законодателя на отмеченное своеобразие обязательства по выдаче кредита, выплывающие из договора кредитования<sup>27</sup>.

Тот факт, что на сегодня кредитные правоотношения урегулируются одним лишь кредитным договором, а не усложненной договорной коллизией, состоящей изначально из договора обещания займа и в последствии договора займа, не отнимает обязательство кредитора по предоставлению кредита той специфики, которая была ранее свойственна обязательству обещания займа. На сегодняшний день кредитор, взявший на себя обязанность по выдаче кредита, как лицо, обещавшее дать займы, попадает в положение должника, хотя в выполненном им кредитном договоре ему принадлежит место кредитора. Так же как и ранее, не исключена вероятность, что после

---

<sup>27</sup> Лепехин И.А. Существенные условия кредитного договора, обеспеченного ипотекой // Вестник Пермского университета. 2012. N 1. С. 121 - 130.

подписания кредитного договора и к моменту выполнения кредитором обязательств по предоставлению кредита, финансовое состояние заемщика деградирует настолько, что вероятность возвращения выданного кредита окажется не реалистичной.

Из изложенного следует, что следующее из договора кредитования обязательство кредитора по выдаче кредита нельзя ставить в одну шеренгу с обязательством собственно того же заемщика по возвращению использованного кредита (как вариант, покупателя, который получил товар по договору купли-продажи), объединяя их в одну категорию так называемых денежных обязательств. Несмотря на первичную похожесть названных обязательств - они состоят в передаче (уплате, предоставлении) денег, - по своей правовой сути они должны признаваться различными обязательствами.

Существенно различается и правовое регулирование в сфере исполнения банком-кредитором своей обязанности по выдаче заемщику суммы кредита. Пункт 1 статьи 819 ГК РФ, описывая соответствующее обязательство банка, свидетельствует о его обязанности выдать заемщику кредит в том размере и на тех условиях, что оговорены в договоре.

С другой стороны Банк России придерживается диаметрально противоположного мнения, о чем ярко свидетельствует Положения номер 54-П о порядке выдачи кредитными организациями денег и их возврат, подтвержденное Центральным Банком России от 31.08.ю 1998 (далее - Положение номер 54-П). Здесь же необходимо обозначить, что издание этого Положения, вероятней всего, преследовало публично-правовые цели, заключающиеся в пункте 1.1 Положения номер 54-П, в установлении порядка осуществления операций банка по выдаче (размещению) банками денег клиентам, в том числе и другим банковским учреждениям, юр. и физ. лицам, в не зависимости от наличия или отсутствия расчетных, депозитных, текущих, корреспондентских счетах в данном банке, и возвращению клиентами банка полученных денежных сумм, и соответственно

бухгалтерского учета по данным операциям. Относительно частноправового аспекта сотрудничества, относительно размещением кредитными организациями денег, то в Положении номер 54-П (пункт 1.2) четко обозначено, что под выдачей банком денег понимается обоюдное и двустороннее заключение как между банком с одной стороны, так и клиентом данного банка с другой, договора, который составлен с пониманием и учетом всех требований Гражданского Кодекса РФ, в том числе, что банковская организация передает деньги на определенных условиях:

во первых – условие платности;

во вторых – условие срочности;

и в третьих - условие возвратности предоставленных средств.

С другой стороны клиент банка в свою очередь осуществляет возвращение полученных денежных сумм в соответствии с условиями подписанного договора.

К выше сказанному следует добавить, что данное Положение включает в себя специальные определенные правила которые направлены на урегулирование порядка и способов выдачи банками денег. Так, в соответствии с пунктом 2.1 Положения номер 54-П выдача банком денег осуществляется в следующем порядке:

- юр. лицам - исключительно безналичным путем, в порядке зачисления денежных средств на корреспондентский счет или расчетный счет (субсчет заемщика-клиента, который был открыт на базе договора банковского счета между сторонами), в том числе при выдаче денег для оплаты платежных документов и, для выплаты заработной платы работникам;

- физ. лицам - безналичным путем, в порядке зачисления денег на банковский счет заемщика-клиента, под которым всеми понимается также и счет для учета суммы привлеченных банковской организацией вкладов (депозитов) от физ. лиц в данном банке, или же через выдачу наличных средств через кассу банка.



Выдача средств в иностранной валюте как юр., так и физ. лицам должно осуществляться уполномоченными банками в безналичном виде и порядке.

Самое главное условие для правового признания обязательства по предоставлению кредитных обязательств выполненными со стороны банка заключается в том, что клиент-заемщик в результате должен получить реальную и фактическую возможность распорядиться предоставленной ему денежной суммой кредита.

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

Согласно статье 819 Гражданского Кодекса РФ в обязанности должника по кредитному договору входит возврат полученной суммы денег и выплата процентов, которые начислены на сумму кредита. Других обязанностей, которые выходили бы из специфики договора кредитования как абсолютно отдельного вида договора займа, специальные правила о договоре кредитования, содержащиеся в Гражданском Кодексе РФ (§ 2 глава 42), не предусматривается.

Другая из обязанностей заемщика, выделенная ученой Л.Г. Ефимовой, - "соблюдение целевого характера кредита" - характерна только тем договорам, которые заключают условие об использовании заемщиком полученных средств на определенные четкие цели (целевой заем). Как заведомо предусмотрено статьей 814 Гражданского Кодекса РФ, в этом случае заемщик-клиент должен обеспечить возможность осуществления

займодавцем (кредитором) полноценного контроля за целевым использованием денежной суммы займа. При нарушении данной обязанности, либо невыполнения данных условия договора о целевом использовании, займодавец (кредитор) получает правовую возможность потребовать от заемщика преждевременный (досрочный) возврат суммы денежного займа и полную выплату причитающихся процентов.

Относительно обязанности заемщика, как форма обязанности принять выдаваемый банковским учреждением кредит, то присутствие такой из обязанностей в содержании обязательства заемщика-клиента по кредитному договору признается, хотя и с определёнными уточнениями.

В тех отношениях, которые вытекают из договора кредитования, от заемщика-клиента не требуется совершения каких-либо определенных действий по принятию от банка-кредитора денежной суммы кредита, именно поэтому данные действия заемщика не входят в предмет данного договора. Как отмечалось ранее, заемщику предоставлено право отказаться от принятия (получения) кредита частично или полностью, не объясняя банку кредитору причины данного отказа, а лишь заранее уведомив его до предусмотренного в договоре срока его выдачи (предоставления). В выше сказанном состоит суть общего правила, заведомо предусмотренного в пункте 2 статьи 821 ГК РФ, где говорится что иное должно быть специально установлено законом, или другими правовыми актами или кредитным договором. Следует подметить, в данном случае (если заемщик, по условиям кредитного договора лишен права отказаться от получения кредита) вряд ли можно признавать за кредитором право требовать от заемщика получить сумму кредита, выделенного ему по кредитному договору. В этом и выражается неоднократно отмеченная ранее специфика обязательства банка по предоставлению кредита.

Обязательство на стороне заемщика-клиента по различному кредитному договору подразумевает наличие во всех случаях двух неизменных обязанностей: возвратность полученной суммы кредита, а также

выплата процентов за использование денежными средствами (включающими вознаграждение банка-кредитора) в порядке и в определенный срок (или сроки), предусмотренные в кредитном договоре с клиентом.

По правовой составляющей обязательство заемщика-клиента, которое вытекает из кредитного договора с банком (как в части где оговаривается возврат суммы кредита, так и в части об уплате процентов за пользование кредитных средств), представляет собой не что иное как денежное долговое обязательство со всеми присущими для него характерными признаками.

Исполнение заемщиком всех своих обязанностей перед банком кредитором по возврату суммы полученного кредита и уплате процентных начислений за пользование чужими финансами должно производиться именно в том порядке и в те сроки, которые предусмотрены кредитным договором между сторонами. В том случае если в кредитном договоре отсутствуют условия о порядке и сроках выполнения должником своих обязанностей, указанные условия соответствующего обязательства, вытекающими из согласованного договора кредитования, считаются определенными и содержащимися в Гражданском Кодексе РФ диспозитивными нормами, которые именно и регулируют порядок, срок, место исполнения заемщиком обязательств по договору денежного займа перед кредитором.

Определенная специфика порядка выполнения обязательств заемщика по кредитному договору перед банком кредитором, по сравнению с договором займа (вытекающая собственно из того обстоятельства, что в роли займодавца-кредитора выступает банк) предусмотрена в уже упомянутом Положении о порядке предоставления (размещения, выдачи) кредитными организациями денежных средств и их возврата (погашения) номер 54-П. При скрупулезном рассмотрении, согласно пункту 3.1 названного Положения погашение (возврат) размещенных банком денежных средств и уплата процентов по ним производятся именно в следующем порядке:

1) изначально списанием денег с банковского счета заемщика банка по его платежному поручению;

2) методом списания денег как в порядке очередности, установленной законодательством, со счета заемщика-клиента, обслуживающегося в ином банке основывающегося на платежном требовании банка-кредитора;

3) методом списания денег с банковского счета заемщика – юр.лиц, обслуживающегося в банке-кредиторе, на основании платежного требования банка-кредитора, если договором банковского счета была предусмотрена возможность такого списания денег кредитором;

4) методом перечисления денег со счетов заемщиков – физ. лиц базирующегося на основании их письменных распоряжений о перечислении, перевода денег заемщиков - физических лиц через различные органы связи либо другие кредитные организации, вноса последними наличных денег в кассу банка-кредитора на основании приходного кассового ордера.

Насколько нам стало известно, перечисленные в Положении номер 54-П все возможные способы исполнения заемщиками - юридическими лицами обязанностей по возврату полученных кредитов от кредитора, и выплате (уплате) процентов за пользование деньгами объединяет то обстоятельство, что, по мнению ЦБ РФ, такое исполнение обязательств должно производиться исключительно через банковские счета заемщиков<sup>28</sup>.

В данном случае мы сталкиваемся с той же проблемой, что и при рассмотрении вопроса о порядке выполнения банком своего обязательства по предоставлению кредита (по Положению номер 54-П предоставление денег по договору кредитования также должно осуществляться путем их зачисления на банковский счет заемщика - юридического лица), суть которой сводится к вопросу насколько допустимо (или, с другой стороны запрещенности) выполнения заемщиком - юридическим лицом своих прямых обязанностей по возврату полученной суммы кредита и уплате процентов в

---

<sup>28</sup> Косихин Д. Кредитный договор - требуется корректировка // ЭЖ-Юрист. 2011. N 42. С. 2.

порядке, не предусматривающем перечисление (списание) денежных средств с банковского счета заемщика.

Все рассмотренные варианты прекращения обязательства, вызванного кредитным договором, заемщика не имеют отношения к порядку исполнения заемщиком обязанностей по возврату кредита перед банком-кредитором, и уплате процентов за пользование финансами и по этой причине не входят в сферу отношений, на которые может распространяться действие Положения ЦБ РФ номер 54-П. Что касается тех отношений, которые входят в сферу действия названного Положения, то на себя обращает внимание попытка ЦБ РФ урегулировать порядок возврата денег, которые выданы заемщиком-кредитором на основании кредитных договоров, в которых срок возврата кредита не установлен либо определен моментом востребования кредитором. В пункте 3.1 Положения номер 54-П, указано, что в случаях, когда договором на предоставление (размещение) финансов четко не установлен день возврата заемщиком суммы основного долга или указанный срок определен только моментом востребования, возврат суммы основного долга должен быть произведен заемщиком в течение 30 календарных дней со дня предъявления банком-кредитором официального требования о возврате кредита, если иной срок не предусмотрен кредитным договором<sup>29</sup>. Форма и порядок официального требования банком-кредитором возврата денежных средств от заемщика, определяются в согласованном договоре на предоставление денежных средств на условии "до востребования".

### 2.3 Расторжение (изменение) кредитного договора

Прекращение (расторжение) договора кредитования его сторонами, либо одной из сторон по основаниям и в порядке, который предусмотрен общими положениями договорного права применительно ко всякому

---

<sup>29</sup> Пьянкова А. Кредитный договор: баланс интересов двух сторон // ЭЖ-Юрист. 2011. N 36. С. 4.

гражданско-правовому договору, но с учетом специальных правил (глава 42 ГК РФ), которые регулируют особенности расторжения именно договора кредитования<sup>30</sup>.

Самым распространенным способом является способ расторжения по соглашению сторон (пункт 1 статьи 450 ГК РФ). При применении данного способа, обстоятельства, которые являлись основанием для заключения данного договора кредитования, правового значения для оценки законности самого соглашения о расторжении соглашения не имеют. Однако, при определенных условиях (например, если основанием явилось существенное нарушение договора кредитования со стороны одного из контрагентов) основания расторжения договора кредитования могут определить последствия прекращения договора.

Порядок расторжения договора кредитования по соглашению сторон ограничивается правилом о том, что данное соглашение сторон должно быть совершено в той же форме, что и договор, если из закона или иных правовых актов не вытекает иного. В виду этого можно сделать вывод о том, что соглашение о расторжении договора должно быть совершено в простой письменной форме (статья 820 ГК РФ).

Таким образом, договор кредитования, можно расторгнуть по соглашению сторон в любой момент и без ограничений.

Следующий способ расторжения договора кредитования (как и любого другого договора) состоит в том, что договор, может быть, расторгнут по требованию одной и сторон (пункт 2 статьи 450 ГК РФ). При использовании этого способа расторжения договора, главное значение приобретает оценка обстоятельств, которые послужили основания для предъявления требований о расторжении договора. Допущенные контрагентом существенные нарушения условий договора, т.е. существенные нарушения, являются

---

<sup>30</sup> Катвицкая М.Ю. Банковские заемные средства: условия предоставления, гарантии обеспечения возврата. – М.: Деловой двор, 2014. – С.167.

общими основаниями для использования добросовестной стороной данного способа расторжения договора.

Способом расторжения кредитного договора, может являться способ расторжения сделки по требованию одной из сторон, в случаях, которые предусмотрены Гражданским Кодексом РФ, другими законами или договором (пункт 2 статьи 450 ГК РФ). Особые правила о договоре кредитования, а также о договоре займа (применяемые к кредитному договору) определяют три специальных основания его расторжения по требованию заимодавца, объединённые тем обстоятельством, что все они связаны с нарушением должником отдельных дополнительных условий кредитного договора.

Первым основанием может служить невыполнение должником обязанности по представлению обеспечения исполнения своего обязательства по возврату полученной суммы кредита и уплате процентов за использование денежных средств, а в случае ее выполнения - утрата представленного обеспечения или ухудшение его условий по обстоятельствам, за которые кредитор не несет ответственность (статья 813 ГК РФ).

Вторым основанием для расторжения по требованию кредитора кредитного договора (с условием использования должником полученных средств на указанные цели), признаются нарушение заемщиком обязанности по обеспечению возможности для кредитора осуществлять контроль за целевым использованием суммы кредита, а также невыполнение должником условий кредитного договора о целевом использовании суммы займа (статья 814, пункт 3 статьи 821 ГК РФ).

Третьим основанием для расторжения по требованию кредитора кредитного договора, содержащего условие об обязанности должника отдавать сумму кредита по частям, может являться нарушение должником срока, установленного для возврата очередной части кредита (пункт 2 статьи 811 ГК РФ).

При использовании способа расторжения договора по требованию одной из сторон, договор должен быть расторгнут в судебном порядке, с обязательным условием соблюдения заинтересованной стороной специальной до судебной процедуры урегулирования спора непосредственно между сторонами договора. Вся суть данной процедуры заключается в том, что заинтересованная сторона до обращения в суд обязана направить второй стороне свое предложение о расторжении договора<sup>31</sup>.

Иск об расторжении договора может быть предоставлен в суд только при наличии одного из двух условий:

- получен отказ от другой стороны на предложение о расторжении договора;
- ответ на соответствующее предложение в 30-дневный срок не получен.

При нарушении определенного порядка до судебного урегулирования спора суд обязан вернуть исковое заявление о расторжении договора без рассмотрения.

Третий способ расторжения договора кредитования состоит в том, что одна из сторон использует свое право, оговоренное законом или договором, на односторонний отказ от договора (от исполнения договора). Односторонний отказ от договора возможен только в тех случаях, когда это прямо допускается законом или соглашением сторон (пункт 3 статьи 450 ГК РФ). Требование к процедуре расторжения договора при данном способе состоит в том, что одной из сторон от договора требуется направить обязательное письменное уведомление об этом контрагента по договору. Данное требование следует признавать соблюденным в случае доведения уведомления до второй стороны договора посредством телефонной, телеграфной, почтовой, электронной и иной связи, которая позволяет

---

<sup>31</sup> Васецкий В.Н. Гражданско-правовые средства защиты при кредитовании граждан. Кредитный договор как основной инструмент защиты // Законодательство и экономика. 2011. N 7. С. 45 - 51.



установить, что документ исходит от стороны, которая отказалась от договора или от исполнения договора.

Касательно оснований расторжения договора при данном способе, то осуществление управомоченным контрагентом своего права на односторонний отказ от договора, в соответствии с условиями договора или с требованиями закона, может быть поставлена в зависимость от наступления соответствующих обстоятельств (оснований для отказа от договора) либо вовсе не зависеть от обстоятельств.

В договоре кредитования и кредитору, и должнику представлено право на односторонний отказ от договора, но если право заимодавца ограничивается необходимостью наличия некоторых обстоятельств, при которых оно может быть реализовано, то право должника на отказ от данного вида договора не обусловлено какими-либо обстоятельствами, которые могли бы служить основанием для одностороннего расторжения договора.

В соответствии с пунктом 1 статьи 821 ГК РФ заимодавец вправе отказаться от представления заемщику оговоренного кредитным договором кредита полностью или частично при наличии обстоятельств, подтверждающих то, что предоставленная заемщику сумма не будет возвращена в срок.

Что касается права должника на односторонний отказ от договора кредитования, то реализация заемщиком этого способа расторжения договора ничем не определена, за исключением такого обстоятельства, что данный отказ может быть осуществлен до установленного соглашением срока представления кредита и с непременно уведомлением об этом кредитора, до соответствующего срока предоставления кредита.

Указанное законоположение (пункт 2 статьи 821 ГК РФ), которое наделяет должника правом одностороннего отказа от кредитного договора, представляет собой диспозитивную норму и как следствие, действует исключительно в том случае, когда иное не предусмотрено законом или иными правовыми актами.

В связи с вышеуказанным, можно сделать вывод о том, что ГК РФ по общему правилу признает за заемщиком право отказаться от приобретения кредита.

Последствия расторжения любого гражданско-правового договора, в том числе кредитного, состоят в том, что:

- прекращаются обязательства, вытекающие из этого договора;
- устанавливается судьба исполненного по договору до момента его расторжения;
- решается вопрос об ответственности стороны, которая допустила существенное нарушение договора, которое послужило основанием его расторжения.

В случае расторжения договора, обязательства, из него возникшие, прекращаются. В том случае, если речь идет об изменении договора, то обязательства сторон сохраняются в измененном виде (п. 1 и 2 ст. 453 ГК РФ), что может означать как их изменение, так и их частичное прекращение. Момент прекращения (изменения) обязательств, зависит от способа расторжения договора:

- по соглашению сторон;
- по требованию одной из сторон в судебном порядке;
- вследствие одностороннего отказа от исполнения договора в случаях, предусмотренных законом или договором.

В первом случае обязательства должны считаться прекращенными (измененными) с момента заключения данного соглашения сторон. При этом, данный момент должен определяться по правилам, установленным в отношении момента заключения договора (статья 433 ГК РФ).

Во втором случае действует беспелляционное правило о том, что обязательства считаются прекращенными (измененными) с момента вступления решения суда в законную силу.

Специальные правила о расторжении договора кредитования в случае одностороннего отказа кредитора от договора в случаях нарушения

должником его условий по обеспечению исполнения своего обязательства, по целевому использованию суммы кредита, а также по возврату полученной суммы кредита по частям (п. 2 ст. 811, ст. 813, 814, п. 3 ст. 821 ГК РФ) предусматривают и специальные последствия расторжения кредитного договора, которые заключаются в том, что кредитор в данных случаях вправе потребовать от должника досрочный возврат суммы кредита и уплату полагающихся ему процентов.

Помимо всего вышеизложенного, кредитный договор, как и любой гражданско-правовой договор, при некоторых условиях может быть расторгнут в связи с существенными изменениями обстоятельств (статья 451 ГК РФ). Но в данном случае надо понимать, что имеется в виду исключительный способ расторжения договора. В данном случае определяющее значение имеет цель прекращения (изменения) договорного обязательства, а именно: восстановление баланса интересов сторон договора, существенным образом нарушенного в силу непредвиденных изменений внешних обстоятельств, не зависящих от воли сторон.

Для того чтобы какое-либо изменение обстоятельств, которые связаны с конкретным кредитным договором, было отнесено к существенным, необходимо присутствие одновременно четырех условий.

В первую очередь, предполагается, что стороны договора при заключении данного договора исходили из того, что такого изменения обстоятельств не произойдет.

Во-вторых, данное изменение обстоятельств должно быть вызвано причинами, которые заинтересованная сторона не смогла бы преодолеть после их возникновения при той степени заботливости и осмотрительности, которая от нее требовалась по характеру договора и условиям оборота.

В-третьих, осуществление договора при наличии существенно изменившихся обстоятельств без указанного изменения его условий настолько нарушило бы соответствующее соотношение имущественных интересов сторон и повлекло бы для заинтересованной стороны такой ущерб,

что она в высокой степени лишилась бы того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

В-четвертых, из обычаев делового оборота или содержания договора не следует, что риск изменения обстоятельств несет заинтересованная сторона, то есть сторона, которая обратилась в суд с требованиями об изменении или расторжении договора.

По своему содержанию существенно изменившиеся обстоятельства напоминают обстоятельства непреодолимой силы. Но имеется значительное различие: данные обстоятельства не влекут за собой неосуществимость исполнения обязательств, которые возникли из договора - наоборот, возможность его исполнения в любых случаях должна наличествовать, но такое исполнение значительно нарушило бы баланс интересов сторон.

За весь период действия настоящего Гражданского Кодекса Российской Федерации, содержащего нормы о расторжении (изменении) договора в связи с существенным изменением обстоятельств (то есть начиная с января 1995 г.), в судебно-арбитражной практике, несмотря на бесчисленные старание спорящих сторон, лишь одно событие было признано подпадающим под определение существенного изменения обстоятельств, а конкретно "дефолт", в августе 1998г.<sup>32</sup> В других случаях, когда стороны в качестве основы исковых требований ссылались на положения статьи 451 ГК РФ, судебно-арбитражная практика не устанавливала существенного изменения обстоятельств.

Таким образом, к способам расторжения (изменения) договора можно отнести расторжение (изменения) договора по соглашению сторон, расторжение (изменения) договора по требованию одной из сторон в судебном порядке, расторжение (изменения) договора вследствие одностороннего отказа от исполнения договора в случаях, предусмотренных законом или договором. Кредитный договор также теоретически можно

---

<sup>32</sup> Не было бы счастья, да дефолт помог (редакционная статья) // Известия. – 2008. – 15 августа.

расторгнуть (изменить) в связи с существенным изменением обстоятельств, однако судебно-арбитражная практика данный факт не подтверждает.

## Глава 3. Проблемы правового регулирования кредитного договора

### 3.1. Особенности товарного, потребительского кредита

В настоящее время одним из самых динамично развивающихся рынков в России является рынок потребительского кредитования. Несмотря на последствия экономического кризиса, количество потребительских кредитов неумолимо растет вверх. Вместе с тем развитие потребительского кредитования выявило ряд проблем, которые уже в настоящее время существенно усложняют работу банков и очень скоро могут стать барьером на пути дальнейшего развития рынка потребительского кредитования.

В связи с огромной значимостью потребительского кредитования законодательства развитых стран содержат специальные правовые акты, регулирующие его. Исторически первыми появились законы о потребительском кредите в США (от 1968г.), Великобритании (от 1974г.) и Франции (от 1979г.). В 1987 году вступила в силу специальная Директива Европейского союза, регулирующая потребительское кредитование, а в последующие года многие страны - члены ЕС внедрили Директиву в национальное законодательство, приняв специальные законы либо поправки к действующим нормативным актам (в том числе к Гражданским кодексам).

В начале 1989 г. в Германии был выдан Закон о потребительском кредите, который в начале 21 столетия в рамках реформы по обязательственному праву был полностью внесен в Германское гражданское уложение (ГГУ).

В США отношения в сфере потребительского кредитования регулируются как на федеральном уровне, так и определенными законами в каждом из штатов. Еще в 1968 году вступил в силу Закон о потребительском кредите, который устанавливал как правила предоставления кредитов (займов), так и предельный пределы процентных ставок, условия продажи продукции с рассрочкой либо отсрочкой платежа, а также определенные

оговорки в договорах. В данном законе, в том числе также предусмотрены средства по судебной защите кредитора, так же описаны случаи, в которых судебная инстанция имеет право применять взыскание и проводить реализацию имущества под обеспечение кредита, а также накладывать арест на имущество заемщиков-должников. Единый кодекс о потребительских кредитах разработанный, в США, применяется на одном ряду с Законом о потребительском кредите.

Основной акт который регулирует защиту прав клиентов-заемщиков по потребительскому кредитованию в Соединенном Королевстве Великобритании, является Акт о потребительском кредитовании от 1974 года.

В РФ все отношения между кредитором и заемщиком в сфере потребительского кредитования регулирует Федеральный закон "О потребительском кредите (займе)" от 21.12.2013 г. номер 353-ФЗ<sup>33</sup>, принятие данного закона позволило решить большинство проблем, которые возникали в практике права. Однако одними из не решенных вопросов остались определенные теоретические моменты отношений между кредитором и заемщиком которые возникают при потребительским кредитовании.

В первую очередь, отсутствует единое понимание правовой сущности и понятия термина «кредит», что могло бы предупредить обширное разнообразие различных точек зрения, для четкого определения как понятия так и юридической природы собственно потребительского кредита.

В правовом контексте потребительский кредит определяется и как один из видов банковского кредита с целевым характером использования, который предоставляется физическим лицам на потребительские цели. Как предмет кредитного договора, потребительский кредит определяется как специальный, особый вид лицензируемой финансовой услуги по передаче кредитными банковскими организациями (кредиторами) клиентам-

---

<sup>33</sup> Федеральный закон от 21.12.2013 N 353-ФЗ "О потребительском кредите (займе)" (в ред. от 03.07.2016г.)// // "Собрание законодательства РФ", 23.12.2013, N 51, ст. 6673.

заемщикам денежных средств на активный банковский счет заемщика, а также , и как любые виды ссуд которые могут предоставляться населению.

В статье номер 5 Федерального Закона "О потребительском кредите (займе)" потребительский кредит определяется как сумма денежных средств, предоставленных от кредитора к заемщику на основании кредитного договора, в том числе с учетом возможности использования электронных средств платежа, в целях, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, в том числе с лимитом кредитования (пункт 1 часть 1). Соответственно при использовании термина "потребительский кредит" законодатель, понимает под ним как сумму денежных средств, предоставляемых определенному лицу либо кругу лиц, и непосредственно сам договор, с подписания которого и возникают отношения между кредитором и заемщиком. Для основных целей данного закона возможно и выше указанное определение, однако при более скрупулезном теоретическом рассмотрении необходимо уделить дополнительное внимание к правовым категориям данного термина. Дополнительно , необходимо подчеркнуть, что в ФЗ "О потребительском кредите (займе)" охватываются исключительно отношения по предоставлению денежных средств, в тот момент когда потребительское кредитование – явление глобально намного шире, предполагающее заимствование также и иных объектов гражданских прав.

С нашей точки зрения, детальное изучение правовой природы потребительского кредита и понимание его определения должно базироваться в первую очередь на общих положениях о собственно сущности кредита. Как следствие выше сказанного, под потребительским кредитом в первую очередь следует понимать специальный вид гражданского правоотношения (кредитного правоотношения), а также как вид кредитного обязательства, который вытекает из одноименного правоотношения между участниками.



В содержании потребительского кредита содержится первоочередно обязанность кредитора предоставить кредит заемщику на заранее оговоренных условиях, а для заемщика обязанность вернуть по истечении определенного периода времени полученный кредит. Целью потребительского кредитования - это перенос права собственности на определенные объекты права (денежные средства, иные вещи, которые определены родовыми признаками) с кредитора на должника, а по истечении определенного времени возвращение аналогичных объектов права должником кредитору.

Помимо этого, термин «потребительский кредит» употребляется в гражданском праве еще и как определения объекта кредитного правоотношения и предмета договора.

Выделение потребительского кредитного договора в отдельную разновидность кредитного договора обусловлено тем фактором, что данный договор обладает двумя существенными особенностями:

- в качестве заемщика выступает гражданин, получающий кредит от кредитора и преследующий в качестве цели использования полученной суммы удовлетворение своих личных, семейных, домашних, бытовых и других потребностей, которые не связаны с осуществлением предпринимательской деятельности;

- отношения, которые связаны с потребительским кредитом, регулируются специальным законодательством о защите прав потребителей.

Признаками которые выделяют потребительский кредит, из его родового понятия, являются видообразующие, исходя из разнообразных точек зрения на само существо потребительского кредита, возможно назвать следующие из них: цель собственно кредитования, правовой статус заемщика, и как третий пункт особое правовое регулирование данного вида правоотношений.

Можно выделить как первый квалифицирующий признак потребительского кредитования именно его цель. Потребительский кредит в

первую очередь связан как с получением кредитов физическими лицами для покрытия личных нужд в денежных средствах, которые не были связаны с осуществлением частной деятельности связанной с предпринимательством.

В юридическо-правовой доктрине сформировалось четкое понимание как потребительских целей в форме приобретения товаров либо услуг как для личных, семейных, домашних, иных нужд, никак не связанных с осуществлением частной предпринимательской деятельностью.

Вторым из признаков который квалифицируют потребительское кредитование, выступает собственно сам статус заемщика. Обозначение «потребительский кредит» основывается на правовом статусе заемщика-клиента, под статусом которого в соответствии с ФЗ РФ "О защите прав потребителей"<sup>34</sup> автоматически принимается гражданин, целенаправленно имеющий намерение заказать или приобрести либо заказывающий или приобретающий товары (услуги, работы) четко предназначенные для личных, семейных, домашних, а также иных нужд, не связанных с осуществлением частной предпринимательской деятельности.

Так как потребителем может быть как лицо без гражданства, иностранец, так и российский гражданин, данное определение видим необходимым для уточнения.

Третьим из признаков, который квалифицируют потребительское кредитование, выступает регламентация собственно потребительского кредита. На данный момент вопросы о правовом урегулировании отношений, связанных с потребительским кредитованием, достаточно четко определены в ФЗ РФ "О защите прав потребителей". Согласно статьи 2 ФЗ РФ "О защите прав потребителей", в законодательстве о потребительском кредите (займе) включаются также и Гражданский кодекс РФ, федеральные законы "О банках и банковской деятельности", закон "О микрофинансовой деятельности и микрофинансовых организациях", закон "О кредитной кооперации", закон "О

---

<sup>34</sup> Федеральный закон от 07.02.1992 N 2300-1 ФЗ "О защите прав потребителей" (в ред. от 03.07.2016г.)// // Ведомости СНД и ВС РФ, 09.04.1992, N 15, ст. 766.

сельскохозяйственной кооперации», закон "О ломбардах" и другие федеральные законы, которые регулируют связанные с потребительским кредитованием отношения между сторонами отношений.

Нет сомнений и относительно распространения на отношения потребительского кредитования законодательства о защите прав потребителей.

В законе РФ "О защите прав потребителей" содержатся нормы, которые регулируют правоотношения с участием потребителей, приобретающих или использующих товары (работы, услуги) как для нужд, не связанных с осуществлением частной предпринимательской деятельности.

Согласно законодательству о защите потребительских прав кредитор в кредитном договоре определяется исполнителем, который признается как организация в не зависимости от ее организационно-правовой формы, а также частный индивидуальный предприниматель, выполняющий работы или оказывающие услуги по возмездному договору. В общем же отношения по потребительскому кредитованию граждан в законодательстве о защите потребительских прав квалифицируются как оказание финансовых услуг.

Федеральный закон "О потребительском кредите (займе)" уточнил, что в качестве кредитора могут выступать как предоставляющие и предоставившие кредит кредитные и некредитные организации, осуществляющие профессиональную деятельность по выдаче потребительских займов, и лица, получившие право требования к заемщику по договору потребительского кредита (займа) в порядке уступки, универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество правообладателя. Из вышеуказанного следует, что понятие кредитора в Федеральном законе "О потребительском кредите (займе)" значительно расширено и содержит в себе не только исполнителя данной услуги, но и других лиц, к коим может перейти право требования субъекта, который предоставил кредит.

В качестве объекта кредитного правоотношения и предмета договора, потребительский кредит можно определить как деньги или вещи, которые определены родовыми признаками и предоставлены заемщику кредитором только для личных, семейных, домашних и других нужд, которые не связаны с осуществлением предпринимательской деятельности.

Поскольку для установления кредитных отношений, урегулированных нормой права, отсутствуют какие либо ограничения и по субъекту-заемщику и по целям, на которые предоставляется кредит, следует признать возможность заключения с заемщиком, как кредитного договора, так и договора товарного и коммерческого кредита.

Коммерческий кредит также получил достаточно широкое распространение в потребительской сфере. Например, при продаже в розницу товаров в кредит, такой кредит может выдавать сам магазин, при помощи предложения рассрочки или отсрочки платежа за товар. В качестве кредитора в этом случае может быть представлено любое юридическое лицо. Кредитование происходит на срок от даты передачи товара заемщику до дня его полной оплаты. С покупателем заключается договор розничной купли-продажи с условием об отсрочке (статья 488 ГК РФ) или рассрочке платежа (статья 489 ГК РФ).

Так как, выдача потребительского кредита происходит в форме договорных отношений, то правильным будет дать гражданско-правовую характеристику данному договору. На сегодняшний день ни ГК РФ, ни Федеральный закон "О потребительском кредите (займе)" не рассматривают определения договора потребительского кредита. Представляется логичной дефиниция, предложенная В. Н. Сидоровой "По договору потребительского кредита (займа) кредитор передает или обязуется передать второй стороне в собственность на условиях возвратности и возмездности деньги для потребления в личных, семейных и других целях, которые не связаны с предпринимательской деятельностью, а должник обязуется вернуть кредитору сумму займа в определённый договором срок и оплатить

стоимость оказанных услуг по договору на оговоренных сторонами условиях"<sup>35</sup>.

Данный договор является взаимным, публичным, возмездным. Так же, из Закона "О потребительском кредите (займе)" следует, что договор потребительского кредита может быть как реальным, так и консенсуальным.

Таким образом, исходя из анализа правовой природы потребительского кредита, можно дать следующую дефиницию потребительского кредита. Потребительский кредит является определенным видом кредитных правоотношений, где заимодавец обязуется предоставить заемщику, денежные средства или иные вещи, которые определены родовыми признаками, для целей удовлетворения личных, семейных, бытовых, нужд, которые не связаны с предпринимательской деятельностью, на условиях, определенных договором, а должник обязуется по истечении указанного периода времени вернуть кредитору полученную сумму с процентами.

### 3.2. Особенности ипотечных отношений при заключении кредитного договора

Рассмотрим в качестве одного из разновидностей кредитных договоров кредитный договор, обеспеченный ипотекой (залогом недвижимости). В силу уникальности предмета залога данный договор обладает некоторыми особенностями, хотя по существу, мы говорим о частном случае кредитного договора, который обеспечен залогом.

Недвижимое имущество является предметом договора об ипотеке. Как правило, в основном закладывается именно недвижимое имущество, которое приобретается за счет кредита, полученного от банка-кредитора. Можно получить кредит и под залог уже имеющегося недвижимого

---

<sup>35</sup> Сидорова, В. Н. Договор потребительского кредита: проблемы теории, законотворчества, практики / В. Н. Сидорова // Безопасность бизнеса. - 2013. - № 1. - С. 13-16.

имущества для самых разнообразных целей. Мы говорим как о первичном жилье, то есть о новостройках, так и о вторичном жилье, при условии, что на него должно быть зарегистрировано право собственности.

Особенность недвижимости - это ее неотделимая связь с землей (в том числе и земельные участки, которые так же являются недвижимостью), что, в свою очередь, предполагает ее определенную стоимость.

Есть также такое имущество, которое по своей физической природе относится к категории движимого имущества, но в силу закона, которое называют недвижимым. В частности, к нему, относятся воздушные, морские и суда внутреннего плавания, а так же космические объекты.

Договор об ипотеке, по отношению к кредитному договору, может быть как самостоятельным (отдельным), так и смешанным, то есть соответствующее положения об ипотеке в качестве средства обеспечения могут содержаться в основном договоре. Очень часто ипотекой обеспечивается именно кредитный договор.

Кредитный договор и договор об ипотечном кредитовании являются основными документами, которые определяют взаимоотношения банка и заемщика при предоставлении кредита под залог недвижимого имущества. Предмет ипотечного кредитования, оценка, размер и срок исполнения обязательства, которое обеспечивается ипотекой (пункт 1 статьи 9 Закона об ипотеке<sup>36</sup>), право, в силу которого имущество, которое является предметом ипотеки, принадлежит кредитору, и наименование органа государственной регистрации прав на недвижимость, зарегистрировавшего это право кредитора должны указываться в договоре об ипотеке. Договор ипотеки жилищного кредитования, то есть договор, при котором банк (кредитная организация) предоставляет физическому лицу (гражданину) кредит для приобретения жилого помещения под залог приобретаемого жилья в качестве обеспечения обязательства (статья 77 Закона об ипотеке) является частным

---

<sup>36</sup> Федеральный закон от 16.07.1998 N 102-ФЗ (ред. от 23.06.2016) "Об ипотеке (залоге недвижимости)" // Собрание законодательства РФ, 20.07.1998, N 29, ст. 3400.

случаем договора ипотеки, который следует рассматривать как одну из разновидностей кредитного договора с определенным правовым режимом.

Ипотечный кредитный договор обладает отличительными признаками. Такими признаками признаются - обеспеченность кредита залогом недвижимого имущества, который влияет на момент вступления в силу договора ипотеки, потребительский характер, целевое назначение и первостепенная защита прав потребителей.

Участниками ипотечного жилищного кредитного правоотношения являются:

заемщики – это физические лица, которые заключили кредитные договоры с банками или иными кредитными организациями, на условиях получения в виде кредита денежные средства для приобретения жилья. Обеспечением исполнения данных договоров является ипотека приобретаемого жилья;

продавцы жилья – это физические или юридические лица, которые продают жилые помещения, которые находятся в их собственности либо принадлежат другим физическим и юридическим лицам и продаются по их поручению;

кредиторы – это банки или иные кредитные организации, которые предоставляют заемщикам в установленном законом порядке ипотечные кредиты;

девелоперы – это в буквальном переводе с английского - развиватели территории, или по-другому эти организации называют еще застройщиками. Девелоперы оформляют на себя участок земли (в собственность или в аренду на время строительства), готовят проектную документацию, строят объект и продают его - в готовом или полуготовом состоянии, целиком или по частям - в зависимости от конкретной ситуации.

При выдаче ипотеки в большинстве случаев заключается также договор поручительства. Поручителю необходимо учитывать, что в этом случае он

несет солидарную ответственность и в случае невозврата кредита требование о его возврате может быть предъявлено ему.

В соответствии с условиями и требованиями законодательства ипотечные кредиты предоставляются на основании оценки платежеспособности и кредитоспособности заемщика, а в свою очередь доходы заемщика подтверждаются представлением справки по форме 2-НДФЛ<sup>37</sup>.

В случае если банки сотрудничают с Агентством по ипотечному жилищному кредитованию, то платежеспособность может определяться по специальной форме, которую разрабатывает Агентство. Однако, Агентство по ипотечному жилищному кредитованию выставляет определённые требования: число созаемщиков не может быть менее трех, а участок под закладываемым жилым домом должен быть в собственности заемщика и также заложен, помимо это запрещаются ипотечные сделки между родственниками и т.д.

Объект недвижимости, подлежащий ипотеке проходит специальную оценочную процедуру, которая именуется "андеррайтинг". Банк, являясь заинтересованной стороной в ходе проведения данной проверки обязан определить, является ли закладываемая недвижимость достаточной и надежной для обеспечения выданного кредита, а также проверяет юридическую чистоту продаваемого недвижимого имущества. Допускается отличие суммы оценки от суммы, указанной в договоре купли-продажи недвижимости.

С этой целью, кроме стандартного набора документов, который требуется от продавца при продаже недвижимого имущества, банки обычно требуют такие документы, как:

---

<sup>37</sup> Приказ ФНС РФ от 17.11.2010 N ММВ-7-3/611@ (ред. от 06.12.2011) "Об утверждении формы сведений о доходах физических лиц и рекомендаций по ее заполнению, формата сведений о доходах физических лиц в электронном виде, справочников" // Российская газета, N 296, 30.12.2010.



- выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество о существующих там записях в отношении отчуждаемого объекта;

- расширенная (архивная) выписка из домовой книги за последние десять лет;

- справки из органов опеки и попечительства о том, что продавец не находится под опекой;

- справки из психоневрологического диспансера свидетельствующие о том, что продавец или лица, которые проживают вместе с ним, не состоят на учете в этом учреждении.

Заключение ипотечного договора кредитования состоит из пяти этапов.

Процедура первого этапа заключается в доведение банком - кредитором до неопределенного круга лиц - потенциальных должников информации о своих так называемых ипотечных продуктах. В этом случае речь идет о сроках кредитования, процентной ставке по кредиту, и т.д.

На втором этапе гражданин обращается в банк-кредитор с просьбой о предоставлении кредита при помощи заполнения анкеты-заявления.

Затем происходит рассмотрение анкеты заемщика специальным подразделением банка (например, кредитным комитетом) и принятие данным банком решения о предоставлении или об отказе в предоставлении кредита.

Следующий этап это – письменное или устное оповещение гражданина о решении банка, и в том случае, если банком принято положительное решение, гражданину предлагается прибыть для заключения кредитного договора и оформления необходимых документов.

Заключительный этап - подписание кредитного договора.

При получении ипотечного кредита заемщик обычно несет следующие дополнительные расходы:

1. Во многих банках взимается комиссия за предоставление и сопровождение кредита, которая составляет, как правило, до 1% от суммы за выдачу кредита.

2. Расходы на оценку стоимости недвижимости и расходы по регистрации сделки в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии.

Обязательно страхование закладываемого по ипотеке недвижимого имущества. Данные расходы на страхование включают в себя страхование закладываемого недвижимого имущества, страхование права собственности на квартиру, страхование жизни и здоровья заемщика (в некоторых банках требуют также застраховать жизнь и второго супруга). Два последних вида страхования не являются обязательными, но в случае отказа проценту по кредиту могут быть выше.

В соответствии с п. 1 ст. 9 ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" в договоре об ипотеке должны быть обязательно обозначены предмет ипотеки, его оценка, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой, а также должны быть указаны право, в силу которого имущество, являющееся предметом ипотеки, принадлежит залогодателю, и наименование органа государственной регистрации прав на недвижимое имущество, который зарегистрировал это право залогодателя.

Анализируя платежеспособность заемщика, Банк-кредитор внимательно проверяет источники средств для данного взноса. Внесенная сумма по правилам ипотечного кредитования должна быть собрана исключительно за счет доходов заемщика и членов его семьи (зарплаты, пенсий, процентов по вкладам и т.д.). С целью подтверждения кредитной платежеспособности представляется справка с места работы и копия последней налоговой декларации, которая должна быть заверена налоговыми органами. В настоящее время процедуру подтверждения платёжеспособности осложняет сложившаяся практика выдачи зарплаты по так называемым серым схемам, то есть неофициально.

Можно достоинством ипотечного кредитования считать тот факт, что внесение ипотечного вклада и получение ипотечного кредита приучают

должника к жизни, которая обременена обязательствами по долгосрочному кредиту, и как следствие отказ от ненужных трат.

В договоре указывается срок в течении которого, полученный ипотечный кредит вместе с начисленными процентами возвращается банку-кредитору. Аннуитет является наиболее распространенной схемой оплаты. По этой схеме в период действия ипотечного договора заемщик ежемесячно перечисляет банку одинаковую сумму денежных средств. При этом первыми платятся суммы, начисленные по процентам, а уже после - платежи по основной сумме долга. Кредиты могут выдаваться как в отечественных рублях, так и в иностранной валюте.

Кредитор по договору об ипотечном кредитовании становится залогодержателем, что дает ему право в случае неисполнения заемщиком обязательства по договору получить компенсацию из стоимости заложенной недвижимости преимущественно перед другими кредиторами залогодателя. Здесь речь идет об ипотеке в силу закона, которая возникает с момента государственной регистрации права собственности заемщика на недвижимое имущество.

Наряду с банками или иными кредитными организациями, заключившими с собственником жилого помещения ипотечный договор, в качестве залогодержателя могут выступать иные юридические лица, которые заключили с ним договор целевого займа (статья 814 ГК), при условии использования заемщиком полученных денежных средств на определенные цели. В этом случае заемщик обязуется обеспечить возможность осуществления заимодавцем контроля за целевым использованием суммы займа.

Банки при заключении договора ипотеки зачастую требуют от заемщика вложения собственных денежных средств, размером 20, 30 процентов от стоимости объекта недвижимого имущества. Данный первоначальный взнос вносится на индивидуальный счет в кредитующем банке.

После окончания расчетов по ипотеке купленное на кредитные средства жилое помещение переходит в собственность заемщика и регистрируется не переход права собственности, а снятие обременения в виде ипотеки.

Вступление в силу договора ипотеки не определяет момент государственной регистрации права собственности заемщика на приобретаемое жилое помещение. Данный договор, который содержит обязательство банка представить ипотечный кредит заемщику для приобретения недвижимости, является предварительным.

Возможно предоставление кредита, как наличными, так и безналично. При представлении кредита наличными, они обычно ложатся в банковскую ячейку, и продавец недвижимого имущества может получить их только после регистрации перехода права собственности и соответственно предъявления банку регистрационного свидетельства.

Предметом ипотеки, жилой дом или квартира могут быть как по договору, так и по закону. Если жилой дом или квартира являются предметом ипотеки по закону то, применяются правила о залоге недвижимости, возникающем в силу договора. В частности речь, идет о жилых помещениях, которые были приобретены на кредиты, полученные в банке.

По закону требуются дополнительные гарантии соблюдения жилищных прав некоторых категорий граждан, так как передача жилого помещения под ипотечный кредит допускает возможность его утраты собственником.

В нашей стране в соответствии с Положением о жилищных кредитах, которое утверждено Указом Президента РФ от 10.06.1994 г. N 1180<sup>38</sup>, предусмотрено три разновидности банковских жилищных кредитов при кредитовании строительства (реконструкции) или приобретении жилья:

---

<sup>38</sup> Указ Президента РФ от 10.06.1994 N 1180 "О жилищных кредитах" // Собрание законодательства РФ, 13.06.1994, N 7, ст. 692.

1. Земельный кредит, который предоставляется юридическим и физическим лицам на приобретение и обустройство земли под предстоящее жилищное строительство;

2. Строительный кредит, который предоставляется юридическим лицам и физическим лицам для финансирования строительных работ;

3. Кредит на приобретение жилья, т.е. кредит, который предоставляется физическим и юридическим лицам для приобретения жилья.

Ипотеке государство тоже оказывает помощь. Создана особая организация - Агентство по ипотечному жилищному кредитованию, которая учреждена как публичное акционерное общество во исполнение Постановления Правительства РФ от 26.08.1996 г. N 1010 "Об Агентстве по ипотечному жилищному кредитованию"<sup>39</sup>. АИЖК создано "в целях реализации Федеральной целевой программы "Свой дом" и привлечения внебюджетных финансовых средств для предоставления населению долгосрочных ипотечных кредитов на улучшение жилищных условий". Сохранение контрольного пакета акций АИЖК а за РФ является одним из условий создания Агентства по ипотечному жилищному кредитованию.

Помимо Закона об ипотеке в целом к ипотечному кредитованию применяются нормы Гражданского Кодекса РФ и других правовых актов. Наряду с этим жилые помещения не могут рассматриваться как обычный объект гражданско-правовых сделок. Россия в соответствии с Конституцией РФ является социальным государством, а это значит, что право на жилище составляет фундамент правового положения граждан. Следовательно, к залогоу недвижимого имущества в жилищной сфере устанавливаются дополнительные требования, которые направлены на уменьшение негативных последствий возможной утраты жилья. Однако нельзя и полностью исключать недвижимое имущество из гражданского оборота,

---

<sup>39</sup> Постановление Правительства РФ от 26.08.1996 N 1010 "Об Агентстве по ипотечному жилищному кредитованию" // Собрание законодательства РФ, 09.09.1996, N 37, ст. 4312.

лишая граждан возможности улучшать жилищные условия за счет кредитов, единственным обеспечением которых является ипотека жилого помещения.

При отсутствии брачного договора заключенного между супругами, в момент совершения ипотечной сделки в период брака, супруг должен быть включен в состав солидарных должников по кредитному ипотечному договору.

Если в многоквартирном доме, находится квартира, являющаяся предметом ипотеки, то он должен соответствовать следующим требованиям:

- а) не допускается его нахождение в аварийном состоянии;
- б) он не должен состоять на учете по постановке на капитальный ремонт;
- в) обладать железобетонными перекрытиями;
- г) год постройки не ранее 1955 г;
- д) этажность – наличие 3-х и более этажей.

Обязательным условием является расположение предмета ипотеки на территории Российской Федерации в регионе присутствия подразделения Банка.

В случае если ипотечный кредит предоставляется под залог приобретаемого жилого помещения, то размер ипотечного кредита рассчитывается в зависимости от рыночной стоимости приобретаемого жилого помещения (предмета ипотеки), и на момент его выдачи должен составлять не более 90 процентов от стоимости приобретаемой и передаваемой в залог квартиры;

При том в расчет принимается минимальная стоимость жилого помещения, являющаяся меньшей из двух сумм:

- продажной цены, которая указывается в договоре купли-продажи квартиры;
- оценочной стоимости жилого помещения по результатам заключения залоговой службы банка.

При оформлении договора купли-продажи квартиры, должны обязательно соблюдаться следующие существенные условия:

- со стороны продавца - физического лица договор купли-продажи квартиры должен быть подписан собственником жилого помещения собственноручно, но никак не третьим лицом, действующим на основании доверенности, выданной собственником;

- должны быть указаны данные, определяющие адрес, расположение жилого помещения в составе многоквартирного жилого дома, количество комнат, общая площадь жилого помещения и иные данные, которые касаются жилого помещения;

- прописана продажная цена жилого помещения, которая установлена соглашением сторон договора;

- содержаться указание на то, что жилое помещение приобретается в собственность, а также должно иметься перечисление собственников, и указаны их доли. При этом эти данные не должны расходиться с данными, указанными в кредитном договоре;

- сведения о том, что жилое помещение никому не продано, не подарено, ни заложено, не находится в споре, под арестом или запрещением не состоит, а также не обременено рентой, арендой, наймом или какими-либо иными обязательствами;

- ознакомление с тем, что на момент продажи в жилом помещении нет зарегистрированных лиц;

- указание на то, что в приобретенном жилом помещении могут быть зарегистрированы только залогодатель и члены его семьи;

- оговорено то, что жилое помещение приобретается в собственность заемщика за счет кредитных средств с описанием реквизитов кредитного договора (даты и номер), сторон, его заключивших, сумму ипотечного кредита, срок, на который выдан, размера процентной ставки за пользование ипотечным кредитом;

- причина возникновения ипотеки в силу закона в соответствии со статьей 77 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и со ссылкой на данную статью.

Все остальные условия являются стандартными.

Таким образом, кредитные договоры, обеспеченные ипотекой (залогом недвижимости) представляют собой особую разновидность кредитных договоров. По существу, это частный случай кредитного договора, обеспеченного залогом. Однако в силу своеобразия предмета залога сам договор также обладает определенными особенностями.

### 3.3 Современно-правовые проблемы регулирования рынка кредитных отношений

Кредитный договор по юридической сути является с одной стороны как консенсуальным также и возмездным и в тоже время двусторонним. В соответствии со статьей 820 ГК РФ он в обязательной форме должен быть заключен письменно, под страхом опасности признания его не существенным (ничтожным). Во всех случаях, кредитный договор всегда является возмездным. Вознаграждением кредитору являются проценты, которые, начисляются определенно на сумму кредита за полное время его фактического и реального использования, а размер начисляемых процентов определяется в договоре, а в случае отсутствия в нем специальных требований, указаний - по правилам пункта 1 статьи 809 ГК РФ, что значит по ставке рефинансирования.

В ряде случаев имеют место быть ситуации, при которых кредитный договор не будет выступать как договор присоединения. К примеру такая ситуация может возникнуть когда весомый акционер банка будет обращаться в свой банк с просьбой о предоставлении необходимого кредита. Таким клиентам-заемщикам кредитные средства иногда предоставляются на



условиях льготы или существенно улучшенных, так как они предоставляются на необходимые "общие" цели, что означает без четкой идентификации конкретной цели кредитования (например, кредиты на "пополнение оборотных средств", определенные неотложные нужды и другие), особенно ярко это выражается когда данные заемщики не действуют в сфере материального производства и услуг, как обозначает в информационном письме Банк России<sup>40</sup>.

Глобально ослабляет консенсуальную природу кредитного договора, и в большой мере сближая его, по сути, с реальным договором займа<sup>41</sup>, именно тот факт, что одной из особенностей кредитных отношений является предоставление возможности одностороннего отказа от исполнения заключенного договора как со стороны, как кредитора, так и со стороны заемщика.

При наличии реальных обстоятельств, которые очевидно свидетельствуют фактически о невозможности возврата частичной или полной суммы кредита в срок, кредитор полностью вправе в одностороннем порядке отказаться от предоставления кредита в полной сумме или частично. В свою очередь заемщику, по общим условиям, не может быть навязан, принужден к получению кредит (к примеру, если у него отпала или уменьшилась потребность в денежных средствах) и так же поэтому он вправе отказаться от получения согласованного кредита полностью или частично, причем абсолютно безмолвно. Заемщик-клиент в данном случае, обязан уведомить банк, который выступал кредитором, о своем отказе до установленного в согласованном договоре срока выдачи кредита. Если у кредитора в связи с отказом клиента-заемщика появляются убытки, то о их компенсации возможно вести разговор только при наличии соответствующего пункта в условиях конкретного кредитного договора.

---

<sup>40</sup> Письмо Банка России от 05.2010 N 04-15-6/1550 "Об оценке рисков банков на собственников" // СПС "КонсультантПлюс".

<sup>41</sup> Ефимова Л.Г. Банковские сделки: право и практика. М., 2001. С. 123.

Если быть более точными, взыскание штрафа в следствии отказа клиента-заемщика от выдачи кредита противоречит актуальному законодательству РФ о защите потребительских прав. Потребитель, в соответствии с актуальным законодательством РФ имеет право на отказ от исполнения договора в течение короткого, но описанного в договоре, и согласованного периода времени, начиная от момента его заключения без абсолютно никаких отрицательных последствий, о чем указал Президиум ВАС РФ. В соответствии с данной информацией клиента не могут вынудить как принять кредит, так и выплатить штрафа за отказ от получения (параграф 10 информационного письма номер 146<sup>42</sup>).

К схожим выводам по данному вопросу, ранее уже приходила и судебная практика (Постановления ФАС Северо-Западного округа от 3.12.2010 г. по делу номер А52-1166/2010<sup>43</sup>, ФАС Уральского округа от 15.02.2010 г. номер Ф09-429/10-С1 по делу номер А50-26545/2009, ФАС Центрального округа от 12.02.2010<sup>44</sup> г. по делу номер А68-7979/2009<sup>45</sup>).

Определенно часто судебные споры в судебно-арбитражной практике соприкасаются с вопросами правомерного включения в кредитный договор клиента последующих условий:

- при нарушении обязательств по возврату следующей (очередной) части кредита согласно договора, срочного и полного возврата выданного кредита (Постановления ФАС Западно-Сибирского округа от 15.11.2010 г. по делу номер А45-6220/2010<sup>46</sup>, ФАС Московского округа от 15.07.2010 г.

---

<sup>42</sup> Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 13.09.2011 N 146 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам, связанным с применением к банкам административной ответственности за нарушение законодательства о защите прав потребителей при заключении кредитных договоров» // Вестник ВАС РФ", N 11, ноябрь, 2011.

<sup>43</sup> Постановление ФАС Северо-Западного округа от 03.12.2010 по делу N А52-1166/2010 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>44</sup> Постановление ФАС Уральского округа от 15.02.2010 N Ф09-429/10-С1 по делу N А50-26545/2009 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>45</sup> Постановление ФАС Центрального округа от 12.02.2010 по делу N А68-7979/2009 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>46</sup> Постановление ФАС Западно - Сибирского округа от 15.11.2010 по делу N А45-6220/2010 // СПС «КонсультантПлюс».

номер КА-А40/7068-10 по делу номер А40-150613/09-119-1073<sup>47</sup>, ФАС Северо-Западного округа от 28.02.2011 г. по делу номер А44-3599/2010<sup>48</sup>);

- относительно возможностей, при возникновении просрочки возврата кредита, который был выдан заемщику-гражданину, взимания процентов за пользование определенной частью кредита в момент такой просрочки в удвоенном размере процента (Постановления ФАС Московского округа от 8.10.2010 г. номер КА-А41/11949-10 по делу номер А41-16440/10<sup>49</sup>, ФАС Поволжского округа от 16.05.2008 г. по делу номер А72-8123/07-4<sup>50</sup>, ФАС Северо-Западного округа от 5.10.2010 г. по делу номер А56-6478/2010<sup>51</sup>);

- относительно возможностей по страхованию жизни и здоровья заемщика-гражданина (Постановления ФАС Дальневосточного округа от 22.01.2010 г. номер Ф03-8374/2009 по делу номер А04-5826/2009<sup>52</sup>, ФАС Западно-Сибирского округа от 2.09.2010 г. по делу номер А45-27852/2009<sup>53</sup>, ФАС Поволжского округа от 26.01.2011 г. по делу номер А12-15843/2010<sup>54</sup>);

- относительно возможностей прямого либо косвенного применения сложных процентов (имеется в виду метод начисления процентов на проценты) (Постановления ФАС Московского округа от 28.12.2010 г. номер КА-А41/16204-10 по делу номер А41-12206/10<sup>55</sup>, ФАС Северо-Западного округа от 10.03.2011 г. по делу номер А66-9099/2010<sup>56</sup>);

---

<sup>47</sup> Постановление ФАС Московского округа от 15.07.2010 N КА-А40/7068-10 по делу N А40-150613/09-119-1073 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>48</sup> Постановление ФАС Северо-Западного округа от 28.02.2011 по делу N А44-3599/2010 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>49</sup> Постановление ФАС Московского округа от 08.10.2010 N КА-А41/11949-10 по делу N А41-16440/10 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>50</sup> Постановление ФАС Поволжского округа от 16.05.2008 по делу N А72-8123/07-4 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>51</sup> Постановление ФАС Северо-Западного округа от 05.10.2010 по делу N А56-6478/2010 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>52</sup> Постановление ФАС Дальневосточного округа от 22.01.2010 N Ф03-8374/2009 по делу N А04-5826/2009 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>53</sup> Постановление ФАС Западно - Сибирского округа от 02.09.2010 по делу N А45-27852/2009 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>54</sup> Постановление ФАС Поволжского округа от 26.01.2011 по делу N А12-15843/2010 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>55</sup> Постановление ФАС Московского округа от 28.12.2010 N КА-А41/16204-10 по делу N А41-12206/10 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>56</sup> Постановление ФАС Северо-Западного округа от 10.03.2011 по делу N А66-9099/2010 // СПС «КонсультантПлюс».

- возможностей по пересмотру оплаты за использование суммой кредита которая складывается из постоянного процента и величины, условно переменной и зависимой от динамических колебаниях рынка в момент ее изменения;

- относительно наличия у банка права по предъявлению требования о досрочном исполнении перед ним обязательств должника по возврату кредитных средств, в случае деградирующего финансового положения клиента-заемщика (Постановления Третьего арбитражного апелляционного суда от 04.08.2011 г. по делу номер А33-5733/2011<sup>57</sup>, Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 18.11.2010 г. номер 15АП-10557/2010 по делу номер А53-15784/2010<sup>58</sup>), запрету получения кредитных денежных средств в других кредитных учреждениях без официального и письменного разрешения банка-кредитора по данному вопросу (Постановления ФАС Восточно-Сибирского округа от 11.05.2010 г. по делу номер А19-28835/09<sup>59</sup>, ФАС Восточно-Сибирского округа от 14.05.2008 г. номер А33-12575/07-Ф02-1933/08 по делу номер А33-12575/07<sup>60</sup>, ФАС Западно-Сибирского округа от 15 февраля 2011 г. по делу номер А27-9394/2010<sup>61</sup>);

- относительно возможности рассмотрения споров по иску банка к клиенту-заемщику, судом только по месту нахождения конкретного банка (Определения Московского областного суда от 03.08.2010 г. по делу номер 33-14854/2010<sup>62</sup>, Пермского краевого суда от 17.06.2010 г. по делу номер 33-4816<sup>63</sup>, Постановление Президиума Санкт-Петербургского городского суда

---

<sup>57</sup> Постановление Третьего арбитражного апелляционного суда от 04.08.2011 по делу [N А33-5733/2011](#) // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>58</sup> Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 18.11.2010 [N 15АП-10557/2010](#) по делу N А53-15784/2010 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>59</sup> Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 11.05.2010 по делу N А19-28835/09 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>60</sup> Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 14.05.2008 N А33-12575/07-Ф02-1933/08 по делу N А33-12575/07 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>61</sup> Постановление ФАС Западно - Сибирского округа от 15.02.2011 по делу N А27-9394/2010 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>62</sup> Определение Московского областного суда от 03.08.2010 по делу [N 33-14854/2010](#) // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>63</sup> Определение Пермского краевого суда от 17.06.2010 по делу N 33-4816 // СПС «КонсультантПлюс».

от 23.12.2009 г. номер 44г-208<sup>64</sup>, письмо Верховного Суда РФ от 20.07.2009 г. номер 8/общ-1936<sup>65</sup>).

Анализ судебной практики по актуальным в судебной практике вопросам, относительно применения к банкам административной ответственности за те или иные нарушения законодательства о защите потребительских прав при заключении договоров между кредитором и заемщиком, представлен в информационном письме Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 13.09.2011 г. номер 146 Президиум ВАС РФ.

Практически каждый день как суды так и арбитражные суды вынуждены сталкиваться с включением относительно заемщиков в кредитные договора условий относительно запрета досрочного возврата кредитных средств в течение четко определенного отрезка времени, а также относительно взимания дополнительной комиссии за досрочный возврат кредитных денежных средств.

Наиболее распространенным основанием на данный момент для споров в судах является нарушение по части Закона о защите потребителей<sup>66</sup> в случае досрочного возврата кредитных средств. Позиции судов по данному актуальному вопросу выглядят весьма не однозначно. Определенно часто одними судами применялись по отношению между заемщиком - физическим лицом и банковским учреждением положения ГК РФ, которое регулирует договор займа и предусматривает возможности по досрочному погашению займа только при наличии согласия от займодавца, другие в свою очередь наоборот – использовали нормы Закона о защите прав потребителей, руководствуясь которыми потребитель в полном праве отказаться от предоставляемых услуг в любое время, но при условии полной оплаты

---

<sup>64</sup> Постановление Президиума Санкт-Петербургского городского суда от 23.12.2009 N 44г-208 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>65</sup> Письмо Верховного Суда РФ от 20.07.2009 N 8/общ-1936 "Ответ Верховного Суда РФ на письмо Ассоциации российских банков "По вопросу о правомерности применения договорной подсудности при рассмотрении споров о взыскании ссудной задолженности с физических лиц" // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>66</sup> Закон РФ от 07.02.1992 N 2300-1 (ред. от 03.07.2016) "О защите прав потребителей" // Ведомости СНД и ВС РФ, 09.04.1992, N 15, ст. 766.

исполнителю реально понесенных им же расходов, которые связанные с исполнением всех обязательств по настоящему договору клиента с банком.

В данном случае исключительно ВАС РФ четко разъяснил все нормы законодательства, регулирующие в частности защиту прав потребителей при заключении договоров с банковскими организациями. В информационном письме ВАС РФ четко указал, что условие кредитных договоров о невозможности досрочного возвращения кредитных средств и (или) о взимании дополнительной комиссии за досрочное возвращении суммы кредита нарушает права потребителей (пункт 12 информационного письма номер 146), в связи с тем что законодательство РФ о защите потребительских прав предусматривает, что клиент-заемщик вправе отказаться от выполнения обязательств по договору, возвратив все полученное согласно договора и возместив тем самым фактически понесенные расходы (статья 32 Закона о защите прав потребителей), а положения статьи 315 и пункт 2 статьи 810 ГК РФ как не запрещают заемщику реализовать досрочное возвращение кредита без взимания с него дополнительных комиссий, так как возможность досрочного возврата кредита предусмотрена кредитным договором с банком.

Данный вывод получил свое законодательное закрепление в поправках в ГК РФ, которые получили полномочность с 01.01.2012 г., в соответствии с данными поправками клиент-заемщик имеет право погашения кредита как частями, так и полностью, уведомив об этом банк заранее, но не менее чем за 30 дней.

Было установлено, что некоторыми банками в условиях кредитного договора было внесено установление определенного штрафа за возможный отказ от получения кредитных денежных средств, однако определено, что данные условия также в полной мере противоречат законодательству по защите потребительских прав (пункт 10 информационного письма номер 146). Существуют и другие примеры признания непозволительным взыскания штрафных санкций за нарушение порядка сроков возврата кредитных денежных средств (Постановления ФАС Северо-Западного округа от

10.03.2011 г. по делу номер А66-9099/2010 , от 15.03.2010<sup>67</sup> г. по делу номер А44-5218/2009<sup>68</sup>).

Зачастую, большая часть договоров между кредиторами и заемщиками заключается на базе стандартных текстов, прорабатываемых банковскими юристами и содержащих образцы договорных соглашений по всем существенным условиям между всех сторон. Однако, в последнее время благодаря информационному письму ВАС РФ от 13.09. 2011 г. номер 147<sup>69</sup> для предпринимателей и юридических лиц предстала определенная надежда относительно возможности согласования взаимовыгодных для всех сторон условий при согласовании кредитного договора.

Исходя из выше упомянутого, видим необходимым подчеркнуть основные выводы:

1. Главной и характерной чертой возмездности по кредитному договору является действие существующего принципа по свободе процента, в котором видит свое отражение один из основополагающих принципов всего частного права – принцип о свободе договора. Который консолидирует совокупность нескольких частей и элементов.

В актуальном гражданском законодательстве не предусматривается определенно никаких ограничений по максимальной выплате размера процента и соответственно результатов и последствий по установлению чрезмерно-высокого размера процентного бремени. Одним из немногих средством по защите интересов клиента-заемщика, при возникновении установления безмерно высоких ставок процентов, есть признание именно этого условия не действительным, так как в связи с его ростовщической природой и кабальностью на основании пункта 1 статьи 179 ГК РФ. Именно в этом случае кредитор имеет право на полное получение законных

---

<sup>67</sup> Постановление ФАС Северо-Западного округа от 10.03.2011 по делу N А66-9099/2010 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>68</sup> постановление ФАС Северо-Западного округа от 15.03.2010 по делу N А44-5218/2009 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>69</sup> Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 13.09.2011 N 147 «Обзор судебной практики разрешения споров, связанных с применением положений Гражданского кодекса Российской Федерации о кредитном договоре» // Вестник ВАС РФ, N 11, ноябрь, 2011.

процентов и строго в размере, предусмотренным пунктом 1 статьи 809 ГК РФ.

При не достижении соглашения всех сторон конфликта по данному вопросу проценты в соответствии с пунктом 2 статьи 809 ГК РФ должны быть выплачены ежемесячно. Однако в Гражданском Кодексе нет ответа на вопрос: имеет ли место быть выплата процентов заранее за каждый месяц или по истечении срока. Предположительно, собственно данная норма, которая учитывает интерес кредитора в получении суммы вознаграждения, должна также гарантировать и интересы должника, направленная на получение выгоды от применения согласованной кредитной суммы займа. Учитывая выше упомянутую информацию и следовательно, при отсутствии данного соглашения заемщик обязуется выплачивать кредитору процентное вознаграждение по истечении каждого прошедшего месяца, но ни в коем случае не позднее последнего числа данного месяца, который идет за месяцем, в рамках которого проценты были начислены.

2. Целый ряд острых вопросов существует и относительно самого предмета договора по займу. К примеру, один из вопросов состоит в том, какой формат денег может выступать в качестве предмета рассмотрения - наличные и (или) безналичные.

Чтобы корректно ответить по данному вопросу, необходимо четко определить правовую природу безналичных денежных средств. На данный момент эта проблема является необыкновенно актуальной, и спорной, о чем свидетельствуют различные мнения ученых правоведов.

3. Кредитный договор не относится к :

- публичным договорам;
- реальным договорам;
- договорам присоединения;
- договорам об оказании услуг.



В свою очередь кредитный договор включается в группу договоров, которые направлены на определенно возмездную передачу денежных средств (имущества).

4. Глобально одним из самых распространенных оснований для возникновения судебных разбирательств между кредитором и заемщиком является нарушение потребительских прав последнего.

В данном случае, заемщику, который не нарушает обязательства по кредитному договору с банковской организацией, при возвращении кредитных средств заранее (досрочно) необходимо вернуть и сумму процентов, сопоставимую тому периоду, на который равно был уменьшен период пользования кредитными средствами<sup>70</sup>.

При наличии веских оснований кредитор требует оперативного (досрочного) возврата денежных средств, а также он имеет право выставить к заемщику дополнительные запросы:

- уплаты оговоренных в договоре процентов;
- уплата неустойки;
- взыскать залог;
- предъявить требования к согласованным в договоре поручителям и т.п.

На одном ряду с согласованными процентами банк имеет право на получение от заемщика комиссии (вознаграждения) за использование кредитом, данный запрос формируется при условии, только в случае если он установлен как отдельное оказание индивидуальной услуги клиенту, либо уже суд будет оценивать, возможность применения данных комиссий как плата за использование кредитных ресурсов.

---

<sup>70</sup> Чхутиашвили Л.В. Актуальные вопросы регулирования кредитного договора по российскому праву // Банковское право. 2012. N 1. С. 65 - 68.

## Заключение

Подведя итог всему вышеуказанному, необходимо еще раз подчеркнуть выделить те моменты и характерные черты института кредитования, которые были выявлены в результате анализа действующего законодательства, судебной-арбитражной практики и основных положений отечественных научных учений

Кредитный договор можно отнести к отдельному виду договора займа, который предназначен для применения в банковской деятельности. В экономическом смысле, кредитный договор является правовой формой деятельности банковских организаций по размещению денег физических и юридических лиц.

Кредитный договор носит консенсуальный, двусторонний и возмездный характер.

Под общими условиями выдачи кредита понимаются такие требования, предъявляемые к базовым элементам кредитования, то есть к субъектам, объектам и способам обеспечения кредита, а под методами кредитования понимаются такие элементы как вид ссудного счёта, формы и порядок осуществления контроля над целевым использованием кредитных средств и их своевременным возвратом.

Не смотря на то, что правовое регулирование кредитного договора в РФ в настоящее время регулируется большим количеством правовых актов, этого оказывается недостаточно для решения всех возникающих практических проблем. Регулирование банковского кредитования в сфере права должно двигаться по пути принятия специальных законов. Данные законы существуют в большинстве стран мира, где банковское кредитование является профессиональной деятельностью и является основой для предпринимательства. Однако в РФ не существует на сегодняшний день всеобъемлющего нормативно-правового акта, который регулировал бы

выдачу кредитов физическим и юридическим лицам банковскими организациями.

К существенным условиям кредитного договора можно отнести условия, которые определяют предмет договора, то есть сумма выданного кредита, срок и порядок его выдачи клиенту, срок и порядок возврата данного кредита, а так же размер процентов и порядок их уплаты кредитору за пользование предоставленным кредитом. Прочие условия, а именно те, что не относятся к предмету договора, могут быть признаны существенными только при наличии особого заявления одной из сторон (либо кредитора либо заемщика) о необходимости достичь по ним обоюдного соглашения.

К способам расторжения (изменения) договора можно отнести расторжение (изменения) договора по соглашению сторон, расторжение (изменения) договора по требованию одной из сторон в судебном порядке, расторжение (изменения) договора вследствие одностороннего отказа от исполнения договора в случаях, которые предусмотрены законом или договором. Кредитный договор также теоретически можно расторгнуть (изменить) в связи с существенным изменением обстоятельств, однако судебно-арбитражная практика данный факт не подтверждает.

Потребительский кредит является определенным видом кредитных правоотношений, где заимодавец обязуется предоставить заемщику, денежные средства или иные вещи, которые определены родовыми признаками, для целей удовлетворения личных, семейных, бытовых, нужд, которые не связаны с предпринимательской деятельностью, на условиях, определенных договором, а должник обязуется по истечении указанного периода времени возвратить кредитору полученную сумму с процентами.

Среди существующих проблем теоретического и практического характера в правовом регулировании кредита, можно выделить проблему противоречия между правовой природой кредитного договора и действующими нормами права о нем.

Имеется дисбаланс в правах сторон кредитного договора, поэтому необходимо трансформировать консенсуальный по своей природе кредитный договор в реальный. Положение о юридической связи обязанности кредитора предоставить кредит и обязанности заемщик принять предоставленный кредит, является существенным для характеристики кредитного договора. В связи с этим, можно говорить о том, что классический консенсуальный характер кредитного договора значительно ослаблен и сближен с реальным договором займа.

Другой проблемой, является вопрос о праве собственности на деньги, выданные в кредит по кредитному договору.

Денежные средства, полученные в кредит переходят в право собственности к заемщику. Но, несмотря на очевидность данного утверждения, этот вопрос для многих ученых становится предметом полемики. Существует две взаимоисключающие точки зрения: 1) отданная в кредит денежная сумма остается, несмотря на передачу, в собственности у кредитора и 2) кредитор передает деньги в собственность заемщика.

Первое мнение – результат методологической ошибки, которую допускают приверженцы данной точки зрения. Этому способствует, как и действующее законодательство, так и результаты трудов ученых юристов. Например, в статье 209 ГК РФ, обозначая в качестве объекта права собственности имущество, законодатель упускает из виду тот факт, что в статье 128 ГК РФ имущество определяется как категория, которая включает в себя не только вещи, но также и имущественные права. Помимо этого, ученые-юристы справедливо отмечают, что заемные средства имеют двойственную правовую природу: как часть имущества они принадлежат заемщику на праве собственности как полученные заимообразно денежные средства или вещи, которые определены родовыми признаками, но и так же, как объект обязательственных правоотношений – то есть долги должника перед кредитором.

Среди современно-правовых проблем регулирование рынка кредитных отношений самой распространенной является проблема нарушение Закона о защите прав потребителей, в частности касательно вопросов досрочного погашения кредита.

В целях совершенствования законодательства о кредитном договоре необходимо принятие следующих мер.

Первое, необходимо разработать и принять новую редакцию Федерального Закона о внесении изменений и дополнений в ГК РФ, с новой формулировкой положений, касающихся кредита, с учетом существенных условий кредитных договоров.

Второе, требуется отменить правило пункта 1 статьи 821 ГК РФ, которое позволяет кредитору отказаться от исполнения договора в одностороннем порядке, так как данное правило не соответствует принципам консенсуальной природы договора кредитования и принципам об имущественной ответственности сторон.

## Список использованной литературы

## Нормативно-правовые акты

1. Конституция РФ (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 номер 6-ФКЗ, от 30.12.2008 номер 7-ФКЗ, от 05.02.2014 номер 2-ФКЗ, от 21.07.2014 номер 11-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ, 26.01.2009, номер 4, ст. 445.
2. Арбитражный процессуальный Кодекс РФ от 24.07.2002 N 95-ФЗ (ред. от 19.12.2016г.) // Парламентская газета, N 140-141, 27.07.2002.
3. Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 номер 51-ФЗ (ред. от 03.07.2016) // Российская газета, N 238-239, 08.12.1994.
4. Гражданский кодекс РФ (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 23.05.2016) // Российская газета, N 23, 06.02.1996, N 24, 07.02.1996, N 25, 08.02.1996, N 27, 10.02.1996.
5. Кодекс РФ об административных правонарушениях от 30.12.2001 N 195-ФЗ (ред. от 05.12.2016) // Российская газета, N 256, 31.12.2001.
6. Федеральный закон от 02.12.1990 N 395-1 (ред. от 03.07.2016) "О банках и банковской деятельности" // Российская газета, N 27, 10.02.1996.
7. Федеральный закон от 16.07.1998 N 102-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "Об ипотеке (залоге недвижимости)" // Российская газета, N 137, 22.07.1998.
8. Федеральный закон от 10.07.2002 N 86-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)" // Российская газета, N 127, 13.07.2002.
9. Федеральный закон от 10.12.2003 N 173-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "О валютном регулировании и валютном контроле" // Российская газета, N 127, 13.07.2002
10. Федеральный закон от 21.12.2013 N 353-ФЗ (ред. от 03.07.2016) " О потребительском кредите (займе)" // Российская газета, N 289, 23.12.2013.

11. Закон РФ от 07.02.1992 N 2300-1 (ред. от 03.07.2016) "О защите прав потребителей" // Ведомости СНД и ВС РФ, 09.04.1992, N 15, ст. 766.
12. Указ Президента Российской Федерации от 10.06.1994 N 1180 "О жилищных кредитах" // "Российская газета", N 111, 15.06.1994.
13. Указ Президента Российской Федерации от 23.07.1997 N 773 "О предоставлении гарантий и поручительств по займам и кредитам" // Российская газета, N 145, 30.07.1997.
14. Постановление Правительства Российской Федерации от 26.08.1996 номер 1010 "Об Агентстве по ипотечному жилищному кредитованию" // Собрание законодательства РФ, 09.09.1996, N 37, ст. 4312.
15. Приказ ФНС РФ от 17.11.2010 N ММВ-7-3/611@ (ред. от 10.09.2015) "Об утверждении формы сведений о доходах физических лиц и рекомендаций по ее заполнению, формата сведений о доходах физических лиц в электронном виде, справочников" // Российская газета, N 296, 30.12.2010.

#### Специальная юридическая литература

16. Белобабченко М.К. Взыскание банком денежных средств по кредитному договору // Комментарий судебно-арбитражной практики / под ред. В.Ф. Яковлева. М: Юридическая литература, 2012. Вып. 18.
17. Васецкий В.Н. Гражданско-правовые средства защиты при кредитовании граждан. Кредитный договор как основной инструмент защиты // Законодательство и экономика. 2011. N 7.
18. Викулин А.Ю., Тосунян Г.А. Банковское право РФ. Общая часть: Учебник / Под общей редакцией Б.Н. Топорнина. – М., 2012. – С. 182.
19. Вишневский А.А. Банковское право: Краткий курс лекций. – М., 2012.
20. Воробьев Е.Г. Экономико-правовой механизм накопительно-ипотечной системы: к вопросу об эффективности использования федеральных бюджетных средств // Право в Вооруженных Силах. 2012. N 9.

21. Ефимова Л.Г. Банковские сделки: право и практика. – М., 2011.
22. Каримуллин Р.И. Различные права и обязанности сторон кредитного договора по российскому и германскому праву. – М., 2011.
23. Катвицкая М.Ю. Банковские заемные средства: условия предоставления, гарантии обеспечения возврата. – М.: Деловой двор, 2014. – С.167.
24. Косихин Д. Кредитный договор - требуется корректировка // ЭЖ-Юрист. 2011. N 42.
25. Лепехин И.А. Существенные условия кредитного договора, обеспеченного ипотекой // Вестник Пермского университета. 2012. N 1.
26. Медведев Д.А. Гражданское право РФ: Учебник. Том 2 / Под редакцией А.П. Сергеева 4-е изд., перераб. и доп. – М., 2015.
27. Не было бы счастья, да дефолт помог (редакционная статья) // Известия. – 2008. – 15 августа.
28. Павлодский Е.А. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ. Часть вторая (постатейный). – М., 2013.
29. Пьянкова А. Кредитный договор: баланс интересов двух сторон // ЭЖ-Юрист. 2011. N 36.
30. Соломин С.К. О некоторых аспектах заключения кредитного договора // Законодательство, 2011, N 8. С.

#### Материалы юридической практики

31. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 N 17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей" // Бюллетень ВС РФ, N 9, сентябрь, 2012.
32. Постановление Президиума Санкт-Петербургского городского суда от 23.12.2009 N 44Г-208 //РосПравосудие.
33. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 02.05.2006 по делу N А44-5079/2005-14 //РосПравосудие.



34. Постановление ФАС Московского округа от 17.01.2008 N КГ-А40/13831-07 по делу N А40-22474/07-135-173 //РосПравосудие.
35. Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 14.05.2008 N А33-12575/07-Ф02-1933/08 по делу N А33-12575/07 //РосПравосудие.
36. Постановление ФАС Поволжского округа от 16.05.2008 по делу N А72-8123/07-4 //РосПравосудие.
37. Постановление ФАС Дальневосточного округа от 22.01.2010 N Ф03-8374/2009 по делу N А04-5826/2009 //РосПравосудие.
38. Постановление ФАС Центрального округа от 12.02.2010 по делу N А68-7979/2009 //РосПравосудие.
39. Постановление ФАС Уральского округа от 15.02.2010 N Ф09-429/10-С1 по делу N А50-26545/2009 //РосПравосудие.
40. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 15.03.2010 по делу N А44-5218/2009 //РосПравосудие.
41. Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 11.05.2010 по делу N А19-28835/09 //РосПравосудие.
42. Постановление ФАС Московского округа от 15.07.2010 N КА-А40/7068-10 по делу N А40-150613/09-119-1073 //РосПравосудие.
43. Постановление ФАС Западно - Сибирского округа от 02.09.2010 по делу N А45-27852/2009 //РосПравосудие.
44. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 05.10.2010 по делу N А56-6478/2010 //РосПравосудие.
45. Постановление ФАС Московского округа от 08.10.2010 N КА-А41/11949-10 по делу N А41-16440/10 //РосПравосудие.
46. Постановление ФАС Западно - Сибирского округа от 15.11.2010 по делу N А45-6220/2010 //РосПравосудие.
47. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 03.12.2010 по делу N А52-1166/2010 //РосПравосудие.
48. Постановление ФАС Московского округа от 28.12.2010 N КА-А41/16204-10 по делу N А41-12206/10 //РосПравосудие.

49. Постановление ФАС Поволжского округа от 26.01.2011 по делу N А12-15843/2010 //РосПравосудие.

50. Постановление ФАС Западно - Сибирского округа от 15.02.2011 по делу N А27-9394/2010 //РосПравосудие.

51. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 28.02.2011 по делу N А44-3599/2010//РосПравосудие.

52. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 10.03.2011 по делу N А66-9099/2010 //РосПравосудие.

53. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 10.03.2011 по делу N А66-9099/2010 //РосПравосудие.