

МИНОБРНАУКИ РОССИИ
Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение высшего образования
**«САРАТОВСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ИМЕНИ Н.Г.ЧЕРНЫШЕВСКОГО»**

Кафедра гражданского права и процесса

**Некоторые аспекты правового регулирования ипотечного
кредитования**

АВТОРЕФЕРАТ МАГИСТЕРСКОЙ РАБОТЫ

студента 3 курса 362 группы
направления подготовки 40.04.01 – «Юриспруденция»
юридического факультета

Шалеева Алексея Олеговича

Научный руководитель
к.ю.н., доцент

_____ А.Н. Григорьев
подпись, дата

Заведующий кафедрой
гражданского права и процесса
к.ю.н., доцент

_____ Е.Н.Тогузаева
подпись, дата

Саратов 2024

В нынешнее время хорошие жилищно-бытовые условия приводят и к улучшению здоровья нации, к увеличению продолжительности жизни, к повышению трудоспособности населения. Развитие ипотечного кредитования положительно влияет на преодоление социальной нестабильности и устранение кризисных ситуаций в экономическом развитии страны.

Ипотечное кредитование способствует развитию программы жилищного строительства, с его помощью осуществляется производственная непрерывность в секторе строительства. В свою очередь строительство современного жилья вызывает спрос на производство разнообразных товаров и услуг, на производство материалов и конструкций, производство бытовой техники и мебели, и многое другое. Практически все отрасли экономики получают мощный импульс для своего развития, что в целом стимулирует экономическое развитие.

Актуальность темы исследования - объясняется значением ипотечного кредитования для социально-экономического развития страны. Прежде всего — это доступный способ для людей быстро обзавестись собственным жильем. Получая долгосрочный кредит под залог имущества люди, решают свой жилищный вопрос. Решение жилищного вопроса является существенной проблемой для многих российских семей. Доступность современного жилья особенно остро стоит в регионах, где вторичный жилой фонд медленно обновляется, где основной фонд - это аварийное и ветхое жилье, а доходы населения, либо масштабы жилищного строительства не позволяют купить новое жилье. Поэтому ипотечное кредитование является актуальным для развития таких регионов.

Актуальность данной темы объясняется также и тем, что ипотечное кредитование способствует развитию и укреплению банковской системы страны, способствует увеличению кредитных ресурсов, которые затем предлагаются клиентам в виде кредитов.

Ипотечное кредитование является перспективным направлением экономической деятельности государства. Тем не менее, с юридической

точки зрения, у ипотечного кредитования имеются, наряду с большими перспективами, и существенные проблемы.

Существует необходимость повысить правовую эффективность ипотечного кредитования. Значение ипотеки и, соответственно регулирующего ее законодательства для экономики и гражданского права страны, а также хозяйствующих субъектов и отдельных граждан весьма велико. Основной функцией государства в процессе развития рыночной системы ипотечного кредитования является совершенствование законодательной базы в этой сфере. Правовое обеспечение гарантий кредиторов-залогодержателей, а также обеспечение социальных гарантий, предоставляемых гражданам, приобретающим жилье с помощью ипотечных кредитов, является одной из самых насущных задач правового регулирования в этой области.

Исходя из этого, можно считать, что важным аспектом законодательства в этой области является установление оптимального баланса прав, создающего систему кредитования рентабельной и наименее рискованной для банков, а также доступной и безопасной для граждан-заемщиков.

Степень научной разработанности темы можно оценить, как достаточно полно изученную. В частности, эти исследования касаются взаимосвязи между денежно-кредитной политикой, монетарной политикой Центробанка, ценами на жилье и в целом экономической активностью субъектов кредитования. Изучены виды факторов, оказывающих влияние на развитие ипотечного кредитования. К таким факторам, в частности, авторы относят: размер собственного капитала; объем вкладов физических лиц; объем денежных средств предприятий на расчетных счетах; ужесточение Центральным банком России монетарной политики; девальвацию; значительную волатильность фондового рынка; отток капитала из страны; и многое другое. Результаты проведенных исследований показали, что рост каждого фактора отражается на состоянии рынка ипотечного кредитования.

В исследовании состояния рынка ипотечного кредитования, сыграли значительную роль работы таких ученых-статистиков как: Завгородней Т.В., Минца В.М., Тубольцевой О.М., Маториной С.И., Метелевой С.Е., Пласковой Н.С., Тубольцевой М.Ф., Цыпиной Ю.С., Шумейко А.А. и др. Статистика оценки рисков ипотечного кредитования была предложена: Зуевой А.В., Айвазяном С.А., Гончаровой С.Г., Ивашиной Е.В., Кортаевой Н.В., Коростелевой Т.С., Косаревой Н.Б., Садовниковой Н.А., Селюковой В.К. и др. в работах таких авторов, как Казаковой Н.А., Лозинской А.М., Мхитаряна В.С., Ожеговой Е.М., Радионовой М.В., Рощиной Я.А., Садковой В.В., Чирковой М.Б.

Правовое регулирование функционирования ипотечного кредитования в системе финансово-кредитных отношений является очень актуальным, и этим объясняется важность изучения этой деятельности. Однако, по оценке отдельных авторов, существует еще немало пробелов в правовом регулировании определенной сферы ипотечных правоотношений. Есть неопределенность в понимании правовой природы залога, по данному вопросу не утихают споры в юридической литературе, нет однозначного мнения относительно вещной или обязательственной его природы. Все еще является дискуссионным вопрос относительно того, что является предметом ипотеки. Не достаточно изучены факторы, влияющие на рынок ипотечного кредитования. Как правило, для оценки таких факторов берется либо один регион РФ, либо какой-то один период, для проведения научных исследований, не достаточно открытой информации.

Научная новизна исследования некоторых аспектов правового регулирования ипотечного кредитования в РФ заключается в том, что на основе детального исследования и анализа теоретической и законодательной базы в сфере ипотечного кредитования выявлены отдельные положения, и сделаны выводы, которые могут оказать влияние на дальнейшее расширение теоретической базы в данной области, и способствовать наиболее

эффективному и успешному развитию ипотечного кредитования и правоприменительной практики в этой сфере.

Объектом данного исследования выступают гражданско-правовые отношения, возникающие в сфере ипотечного кредитования и залога жилых помещений, понятие и суть ипотечного кредитования, его виды, а также вопросы его правового регулирования.

Предметом исследования являются некоторые аспекты правового регулирования ипотечного кредитования, в целом его правовая основа и законодательная база, правовой статус субъектов ипотечного кредитования и защита их прав и интересов.

Целью данного исследования является изучение сферы ипотечного кредитования, основных аспектов его правового регулирования, выявление существующих проблем в данной области и определение перспектив его развития. Для достижения поставленной цели определены следующие **задачи** исследования:

- изучение сущности ипотечного кредитования, его значения и видов;
- изучение правовой базы и законодательства в сфере ипотечного кредитования;
- изучение аспектов правового регулирования ипотечного кредитования;
- изучение правового статуса участников ипотечного кредитования;
- изучение актуальной правоприменительной практики в данной сфере;
- перспективы совершенствования правового регулирования и развития ипотечного кредитования в России.

Структура работы определена задачами исследования и логикой раскрытия темы. Магистерская работа состоит из введения, двух глав, заключения, а также списка использованных источников.

В работе сформулированы следующие **положения, выносимые на защиту**:

1. Залог имеет смешанную вещно-обязательственную природу.

Важным аргументом в пользу обязательственно-правовой природы залога является то, что на законодательном уровне нормы о залоге содержатся в III разделе ГК РФ, под названием «Общая часть обязательственного права», (глава 23, параграф 3 первой части). Залогодатель и залогодержатель находятся в особом правоотношении, носящим двусторонний характер, где оба субъекта выступают одновременно в качестве носителей прав и обязанностей. Гражданский кодекс Российской Федерации (пункт 1 статьи 336) предусматривает, что предметом залога может быть всякое имущество, в том числе вещи и имущественные права.

2. В Законе об ипотеке отсутствует определение ипотеки.

Считаем, что в Закон об ипотеке необходимо внести определение ипотеки, как например, «Ипотека – это вид залога недвижимого имущества, при котором закладываемое имущество не передается в руки кредитора, а остается у должника (залогодателя) в его владении и пользовании, а залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны - залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными федеральным законом».

3. В настоящее время, на законодательном уровне отсутствует понятие «социальная ипотека».

Считаем целесообразным внести это понятие в закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)», а именно в п. 1 ст. 1. изложив определение в редакции: «Социальная ипотека – это **программа**, направленная на улучшение условий жизни социально незащищенных граждан, с использованием ипотечного кредитования и государственной финансовой поддержки», отразив это положение, как часть ипотеки в силу закона.

Это важно так как социальная ипотека сегодня должна стать реальным и существенным способом реализации конституционного права на свое жилье

не только для социально незащищенных и малоимущих граждан, но и для врачей, учителей, спасателей, молодых семей и специалистов, а также для большинства российских граждан.

4. Законодателю необходимо установить максимальный срок просрочки по ипотечному кредиту, без начисления должникам различных штрафных выплат.

Несвоевременная уплата залогодателем необходимой суммы погашения задолженности, то есть внесение платежа позже обусловленного срока по общим правилам российского гражданского законодательства, может приводить к начислению пени, которая при ухудшении финансового состояния заемщика может усугубить его кризисное положение, а также привести к расторжению кредитного договора. Это лишает возможности гражданина реализовать свое конституционное право на собственное жилье.

Основное содержание работы

Во введении обосновывается актуальность темы исследования, степень ее научной разработанности, определяются цели и задачи, объект и предмет исследования, излагается методологическая, эмпирическая база работы, доказываются ее научная новизна, теоретическая и практическая значимость, формулируются основные положения, выносимые на защиту, содержатся сведения об апробации результатов исследования и о структуре работы.

Глава 1 «Сущность и значение ипотечного кредитования» включает в себя два параграфа:

в параграфе 1.1 *«Понятие и роль ипотечного кредитования в экономике страны»* проводится анализ теоретического и законодательного материалов по вопросу определения исследуемой категории, по итогу которого автором предлагается понимать под ипотечным кредитованием - разновидность услуг кредитования с конкретной целью в виде покупки

жилой недвижимости, как на первичном, так и на вторичном рынке.

в параграфе 1.2 «*Виды ипотечного кредитования*» проводится основательный анализ разновидностей ипотечного кредитования, особенности каждого из видов, анализ нормативно-правовых актов, регулирующих виды ипотечного кредитования. Также автор предлагает внесение изменений в действующее законодательство с целью сделать жилье в РФ более доступным для определённых категорий граждан.

Глава 2 «Вопросы правового регулирования ипотечного кредитования» состоит из двух параграфов:

в параграфе 2.1 «*Правовое регулирование ипотечного кредитования*» изучается степень урегулирования ипотечного кредитования, проблемы, а также особенности. Автор делает вывод, что ипотечное кредитование в РФ в определенной мере урегулировано на законодательном уровне, при этом имеется достаточно неурегулированных положений и норм.

в параграфе 2.2 «*Правовой статус субъектов ипотечного кредитования*», автор подробно изучив действующее законодательство, делает вывод о том, что при стабильной, нормально функционирующей системе ипотечного кредитования достигается наилучшее согласование интересов всех участников данного процесса, что снижает риск банковских операций.

Можно сделать вывод о том, что права субъектов ипотечного кредитования законодательно защищены, однако важным является вопрос четкого определения их правового статуса при ипотечном кредитовании.

В заключении работы представлены основные результаты проведенного исследования.