

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«Российский государственный профессионально-педагогический
университет»
Институт гуманитарного и социального экономического образования
Кафедра права

К ЗАЩИТЕ ДОПУСКАЮ:
Заведующая кафедрой права
_____ А.А. Воронина
« ___ » _____ 2019 г.

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ИПОТЕКИ (ЗАЛОГА) ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Дипломная работа
по направлению подготовки 44.03.04 Профессиональное обучение
(по отраслям)
профиля подготовки «Правоведение и правоохранительная деятельность»
профилизации «Правозащитная деятельность»

Идентификационный код ДР: 189

Исполнитель:
студент группы ПВД-402 _____ К.Л. Савина
(подпись)

Руководитель:
канд. филос. наук, доцент _____ О.В. Шмурыгина
(подпись)

Нормоконтролер:
ст. преподаватель _____ К.А. Игишев
(подпись)

Екатеринбург 2019

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	3
1. ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ ИПОТЕКИ (ЗАЛОГА) ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ.....	6
1.1. Понятие и виды ипотеки (залога) жилого помещения	6
1.2. Права и обязанности сторон по договору ипотеки (залога) жилого помещения.....	13
2. ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ОТДЕЛЬНЫХ ВИДОВ ИПОТЕКИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ	20
2.1. Особенности коммерческой ипотеки жилого помещения	20
2.2. Особенности социальной ипотеки жилого помещения	28
АНАЛИЗ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ.....	37
МЕТОДИЧЕСКАЯ РАЗРАБОТКА	47
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	52
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	55

ВВЕДЕНИЕ

На сегодняшний день в России особенно остро стоит вопрос жилищного обеспечения граждан. Не каждая семья может позволить себе покупку недвижимости. Среди существующих способов приобретения жилого помещения, ипотека является более доступным для большинства населения и занимает особое место.

Суть ипотеки заключается в том, что в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, обеспеченного залогом, залогодержатель имеет право обратиться взыскание на предмет ипотеки и от продажи получить причитающийся ему долг. Цена на недвижимость достаточно высока и не подвержена значительным изменениям. Поэтому, данный способ приобретения недвижимости является надёжным.

Денежные средства, вкладываемые в недвижимость, не только влияют на экономическую стабильность в обществе, но и способствуют развитию инфраструктуры, а также созданию рабочих мест. Ипотечное кредитование позволяет решать проблемы, имеющие большое социальное значение для всей страны. К таким проблемам относятся: жилищный вопрос, трудности финансирования капитального строительства и т.д.

Актуальность данного исследования заключается в том, что ипотека, в настоящее время, является достаточно популярным способом приобретения жилья и ипотечные отношения стремительно развиваются, а система государственной поддержки при ипотеке только повышает интерес граждан. Но существуют определённые недостатки и пробелы, как в теоретических, так и в практических аспектах регулируемых отношений, которые также нуждаются в рассмотрении.

Объектом исследования выступают гражданско-правовые отношения, возникающие в сфере применения ипотеки (залога) жилых помещений.

Предмет исследования составляют нормы права, регулирующие данные отношения, а также практика их применения.

Целью исследования является анализ правового регулирования ипотеки (залога) жилых помещений в российском праве и разработка на этой основе предложений по совершенствованию действующего законодательства в данной сфере отношений.

Для достижения данной цели поставлены следующие задачи:

- раскрыть понятие и проанализировать виды ипотеки (залога) жилых помещений;
- проанализировать права и обязанности сторон по договору об ипотеке (залоге) жилых помещений;
- определить особенности коммерческой ипотеки (залога) жилых помещений;
- выявить специфику социальной ипотеки (залога) жилых помещений;
- проанализировать нормативно-правовую базу и судебную практику по вопросам, связанным с применением норм, регулирующих данный вид отношений;
- разработать практические рекомендации по совершенствованию действующего законодательства по исследуемой теме.

Теоретической основой исследования являются труды О.А. Халтуриной, В.М. Оселедец, Ю.П. Голицина, Г.Г. Матюхина, И.А. Лепёхина, А.Д. Гусева, раскрывшие общие аспекты ипотеки (залога) жилого помещения. Права и обязанности сторон по договору ипотеки представлены в работах Р.Н. Викторовой, А.В. Фадеева, К.А. Яшенкова, Н.А. Долгополовой, А.А. Киселёва. Е.Ю. Руденко и Ю.П. Свит, В.В. Васькин, Р.Р. Мустафин выделили особенности коммерческой ипотеки жилого помещения, а тонкости социальной ипотеки рассмотрены М.Б. Поляковым, Н.Т. Журкиным, С.Р. Хачатряном, Д.Ю. Гайдиным, А.В. Заикиным.

Методологическую базу исследования составили методы: анализ и синтез, индукция, дедукция, системно-логический и системно-структурный.

Нормативной основой исследования являются Конституция Российской Федерации¹ (далее Конституция РФ), Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)² (далее ГК РФ), Жилищный кодекс Российской Федерации³ (далее ЖК РФ), Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)»⁴ (далее закон «Об ипотеке»).

Для данного исследования использовались материалы судебной практики, с помощью которых были сделаны выводы о применении судами норм действующего законодательства, касающихся правового регулирования ипотеки (залога) жилого помещения.

Структурными элементами данного исследования являются введение, две главы, анализ правоприменительной практики, методическая разработка и заключение.

¹ Российская газета. 1993. 25 дек.

² Российская газета. 1994. 8 дек.

³ Российская газета. 2005. 12 янв.

⁴ Российская газета. 1998. 22 июл.

1. ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ ИПОТЕКИ (ЗАЛОГА) ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

1.1. Понятие и виды ипотеки (залога) жилого помещения

В соответствии с п. 1 и 2 ст. 40 Конституции РФ: Каждый имеет право на жилище. Никто не может быть произвольно лишен жилища. Органы Государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище. С точки зрения реализации данного конституционного принципа, именно ипотека является доступным механизмом приобретения жилья.

Ипотека – форма залога, при которой должник закладывает, находящееся в его собственности недвижимое имущество (земли, производственные и жилые здания, помещения, сооружения), с целью получения денежных средств¹.

Ипотека в России возникла достаточно давно. В XIII – XIV вв. на Руси одновременно с возникновением частной собственности на землю возник первый вид кредитования – «заклад». Его специфика заключалась в том, что он не требовал во владение кредитора передачи заложенного имущества. Субъектами кредитования являлись заемщики и кредиторы.

В 1649 году в период экономического кризиса Соборным Уложением был предусмотрен переход заложенного имущества в собственность кредитора, так как в сложившихся условиях требовалось усиление ответственности должника².

Процесс формирования и совершенствования ипотечного кредитования протекал при поддержке государства.

Первое учреждение ипотечного кредитования появилось при Екатерине II в 1786 году после издания манифеста об учреждении

¹Халтурина О.А. История развития ипотечного кредитования в России // Междисциплинарные исследования. 2018. № 8 (43). С. 401.

²Оселедец В.М. История развития ипотечного кредитования в дореволюционной России // Сибирская финансовая школа. 2014. № 3 (52). С. 105.

Государственного заемного банка. Его целью было организовать для дворян, владеющих землёй, ипотечное кредитование.

Происхождение страховых операций так же связано с ипотекой. Первым российским страховым учреждением является образованная в 1786 году Страховая экспедиция. В установленном порядке предусматривалось страхование каменных домов при проведении кредитных операций, с целью сохранности имущества должника и кредитора¹.

Развитие ипотеки в дореволюционной России активно продолжалось до 1917 года. После Октябрьской революции в России от ипотечного рынка ничего не осталось, но элементы российского ипотечного кредитования были переняты другими странами.

16 июля 1998 был опубликован ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», который был принят Государственной Думой Российской Федерации. Он является первым в истории России специальным законом, стабилизирующим отношения, основанные на залоге недвижимости.

Стадия активного роста ипотечного рынка началась с 2005 года: за один только год было выдано более 30 млрд. рублей².

Ситуация ухудшилась во время экономического кризиса 2008 – 2010гг. Увеличение количества непогашенных займов привело к повышению процентных ставок, так же банки ужесточили требования по страхованию залога. Очередной этап развития ипотеки пришелся на начало 2011 года³.

В настоящее время под ипотекой понимается договор о залоге недвижимости, что отсылает нас к ст. 1 закона «Об ипотеке».

Исходя из этой статьи, договор ипотеки – это договор, при котором залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого

¹Голицин Ю.П. Фондовый рынок дореволюционной России. М.: 2001. С. 67.

²Матюхин Г.Г. Ипотека: от истории – к современности // Банковское дело. 2013. № 1. С. 32.

³ Там же. С. 34.

имущества другой стороны – залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя.

Если залогодатель не выполняет кредитные обязательства, кредитор вправе обратиться в суд с требованиями наложения взыскания на жилое помещение. В свою очередь, заемщик остается без недвижимости, а кредитор приобретает все права на неё.

Сторонами по договору ипотеки являются:

- 1) залогодатель (должник) – лицо, передающее в залог свое имущество;
- 2) залогодержатель (кредитор) – лицо, принимающее недвижимость в качестве залога для обеспечения исполнения основного обязательства.

Согласно закону «Об ипотеке»: в то же время залогодателем может выступать как должник по обязательству, так и лицо, не участвующее в этом обязательстве (третье лицо).

Имущество, на которое установлена ипотека, остается у залогодателя во владении и пользовании. То есть, должник может им только пользоваться, но распоряжаться им без согласия залогодержателя он не вправе¹.

В ст. 5 закона «Об ипотеке» указано: по договору об ипотеке может быть заложено недвижимое имущество, права на которое зарегистрированы в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в том числе:

- 1) земельные участки, за исключением тех, которые находятся в государственной или муниципальной собственности, а также части земельного участка, площадь которой меньше установленного размера;
- 2) предприятия, здания, сооружения и иное недвижимое имущество, используемое в предпринимательской деятельности;
- 3) жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат;
- 4) садовые дома и другие строения потребительского назначения;

¹Степанов А.Г. Об ипотечном жилищном кредитовании в России // Жилищное право. 2010. № 9. С. 17.

- 5) воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания;
- б) машино-места.

Здания, в том числе жилые дома и другие строения, непосредственно связанные с землей, могут быть предметом ипотеки в соответствии с требованием, обозначенным в ст. 69 закона «Об ипотеке»: ипотека здания или сооружения допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором расположено это здание или сооружение. При обращении взыскания на такие объекты лицо, которое приобретает это имущество в собственность, приобретает право пользования земельным участком на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник (залогодатель) недвижимого имущества.

Если иное не предусмотрено договором, вещь, являющаяся предметом ипотеки, считается заложенной вместе с принадлежностями (ст. 135 ГК РФ) как единое целое. Часть имущества, раздел которого в натуре невозможен без изменения его назначения, не может быть самостоятельным предметом ипотеки (п. 3 и 4 ст. 5 закона «Об ипотеке»).

Для более глубокого изучения ипотеки (залога) жилого помещения, важно изучить ее классификацию. Стоит отметить, что в науке классификация ипотечного кредита описана очень слабо, поэтому предлагается рассмотреть авторский вариант классификации кандидата юридических наук И.А. Лепёхина¹.

Ипотечные кредиты классифицируются по различным признакам:

1. По объекту кредитования;
2. По обеспечению;
3. По предоставляемым льготам;
4. По виду недвижимости, передаваемой в залог.

Во-первых, в зависимости от объекта кредитования можно выделить несколько видов ипотеки: на квартиру в новостройке, на приобретение

¹Лепёхин И.А. Виды ипотечного кредитования жилищного строительства // Известия Оренбургского государственного аграрного университета. 2012. № 34 (1). С. 169.

квартиры на вторичном рынке, на загородную недвижимость, на комнату в коммунальной квартире, на долю в жилом помещении¹.

Наиболее распространенным, на данный момент, из всех ипотечных продуктов является целевой кредит на покупку квартиры. Такие ипотечные кредиты делятся на два типа: ипотека на квартиру в новостройке (первичный рынок) и ипотека на вторичное жильё (вторичный рынок).

Ипотека на квартиру в новостройке, в настоящее время, широко предлагается банками России и очень популярна. Многие хотят обустроить свою квартиру по личным предпочтениям, и прекрасной для этого возможностью является покупка квартиры в новом отстроенном доме. Важным является то, что при данном виде ипотеки есть возможность приобрести квартиру ещё на этапе строительства дома. Следует знать, что подобные кредиты банки выдают с условием того, что они сами определяют список объектов и застройщиков, с которыми сотрудничает, так как банк должен быть уверен в их добросовестности. Также стоит отметить, что не все банки охотно выдают такой заём, так как при невозможности вернуть кредит, банк получит лишь право требования к застройщику, но не саму недвижимость².

На вторичное жильё ипотека так же пользуется большим спросом. Для многих покупателей покупка уже обустроенной и обжитой квартиры является лучшим вариантом. Эта ипотека подходит так же для тех, кто не хочет рисковать своими денежными средствами, а вложить их в уже проверенный временем вариант. Плюсы данного вида ипотеки заключаются в следующем: оптимальный размер процентной ставки, условия предоставления, быстрота оформления, различные льготные программы и другие.

При помощи ипотеки можно приобрести и загородную недвижимость, это может быть как дом, так и коттедж. Многие хотят приобрести жильё в

¹ Лепёхин И.А. Указ. соч. С. 169.

² Елисеева Т.В. Оптимизация нормативов ипотечного кредитования. М.: 2012. С. 28.

экологически чистом пригороде по приемлемым ценам, нежели в самом городе. Но стоит отметить, что на такое жильё банки выдают кредиты не так охотно, как на пример на квартиры вторичного рынка, так как данный вид ипотеки является более рискованным.

На комнату в коммунальной квартире так же есть спрос, особенно в крупных городах. Важно отметить, что при оформлении данного вида ипотеки заемщику необходимо предоставить нотариально удостоверенный отказ других соседей по квартире от права преимущественного приобретения собственности¹. Обычно банки охотно выдают ипотеку на комнату, если у заёмщика уже есть в данной квартире комнаты в собственности, и чтобы стать полноценным владельцем всей квартиры, он выкупает последнюю.

Редко встречается ипотека на долю в жилом помещении. Но в ней возникает потребность при разводе супругов. Также велика вероятность притворного характера сделки, поэтому шанс получить ипотеку на данный вид будет у тех заёмщиков, которые давно разведены и у них уже есть другая семья.

Во-вторых, в зависимости от способа обеспечения ипотека бывает следующих видов: стандартная, объединенная, общая и ипотека чужого имущества².

Стандартная ипотека подразумевает собой наличие одного конкретного обязательства, обеспечиваемое только одним объектом недвижимости.

При объединенной ипотеке для обеспечения одного обязательства происходит залог нескольких имущественных объектов.

При общей ипотеке используется несколько объектов, принадлежащих разным собственникам, для исполнения одного долгового обязательства.

Ипотека чужого имущества предполагает то, что обязательство обеспечивается за счет привлечения имущества третьего лица.

¹Назарова В.Б., Королева С.О. Ипотека: руководство к действию. СПб.: 2013. С. 132.

²Лепёхин И.А. Указ. соч. С. 170.

В-третьих, в зависимости от представляемых льгот различают следующие виды ипотеки: социальная и коммерческая¹.

Социальная ипотека – это ипотека, при которой происходит улучшение жилищных условий социально не защищенных граждан с использованием ипотечного кредитования и государственной финансовой поддержки².

Коммерческая ипотека – это ипотека, которую выдают лицам, не попадающим под какие-либо льготы, но желающим улучшить свои жилищные условия.

В-четвёртых, в зависимости от того, какая недвижимость будет передана в залог, различают виды ипотеки при которых: в качестве залога используется собственное недвижимое имущество; в качестве залога выступает приобретаемая недвижимость³.

Первый вид ипотеки привлекателен тем, что у него выгодная процентная ставка и возможность получения займа на любые цели. Но есть и недостаток, он заключается в следующем: если вы по каким либо причинам не сможете выплачивать долг, то лишаетесь не только новой недвижимости, но и той, которая находится в залоге⁴.

Второй вид ипотеки ограничивает область применения заемных денежных средств, так как приобрести можно только недвижимость. Но популярность данного вида обусловлена тем, что у большинства заемщиков отсутствует собственная недвижимость.

Таким образом, благодаря разнообразию видов и преимуществ ипотеки, получение ипотечного кредита является одним из наиболее доступных и распространенных способов приобретения жилых помещений в современном обществе, а решение проблемы обеспечения себя жильем является для многих первостепенным.

¹ Лепёхин И.А. Указ. соч. С. 171.

² Гусев А.Д. Ипотечное жилищное кредитование. Жильё взаимы. М.: 2012. С. 46.

³ Лепёхин И.А. Указ. соч. С. 171.

⁴ Каменецкий М.И., Донцова Л.В., Печатникова С.М. Ипотечное кредитование на рынке жилья. М.: 2014. С. 90.

1.2. Права и обязанности сторон по договору ипотеки (залога) жилого помещения

Сторонами в договоре ипотеки являются залогодатель и залогодержатель. Залогодатель – это должник по обязательству, либо иное лицо, которое не участвует в данном обязательстве, а залогодержателем выступает кредитор по обязательству, обеспеченному ипотекой.

Если залогодателем является третье лицо, то будут применяться нормы гражданского законодательства о поручительстве (ст. 361-367 ГК РФ)¹.

Такие правила значительно расширяют сферу ипотечного кредитования, поскольку лицам, не имеющим недвижимости, можно взять кредит на её покупку, если в качестве залогодателя выступают другие лица, имеющие недвижимость.

Сторонами в договоре ипотеки могут быть как физические, так и юридические лица, а также государственные и административно-территориальные образования². Но при ипотеке жилого помещения залогодателем и залогодержателем являются только граждане и юридические лица. При этом граждане должны обладать полной дееспособностью, а юридические лица – правоспособностью, которая возникает с момента государственной регистрации.

Залогодатель может заложить имущество, которое ему принадлежит на праве собственности или на праве хозяйственного ведения.

Залог – обязательный способ обеспечения исполнения обязательств в форме имущества, принадлежащего залогодателю, который гарантирует исполнение обязательств по договору ипотеки. То есть, суть залога заключается в том, если залогодатель не будет исполнять свои обязанности, то требования залогодержателя будут удовлетворены из стоимости заложенного имущества.

¹ *Викторова Р.Н.* Правовая конструкция договора ипотеки в Российском законодательстве. Дисс. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Владикавказ. 2011. С. 2.

² Там же.

После установления залоговых отношений залогодатель и залогодержатель приобретают взаимные права и обязанности, которые служат правовым средством достижения цели, характерной для залоговых отношений.

Интерес залогодержателя заключается в обеспечении надлежащего исполнения обязательства должником, а в противном случае – в получении удовлетворения от стоимости заложенного имущества. Это означает, что к моменту погашения задолженности предмет залога должен быть сохранен, и обязательство по погашению задолженности не должно зависеть от возможности предъявления каких-либо других требований к должнику. Следует отметить, что права и обязанности сторон ипотечного договора направлены на реализацию этих целей.

Важно отметить, что в настоящее время в законодательстве об ипотеке «явно просматривается приоритет интересов слабой стороны гражданского оборота – кредитора, в нашем случае залогодержатель»¹.

Такие права залогодержателя, как требование получения денежной суммы и право залога имущества, могут быть запущены в хозяйственный оборот. Это означает, что банк имеет право продать имущество, тем самым выручая средства, которые можно использовать для кредитования. У заемщика появляется новый кредитор, который имеет предыдущие права залогодержателя. Такие права может удостоверить закладная². Закладная – ценная бумага, которая удостоверяет права залогодержателя по обеспеченному ипотекой денежному обязательству и по договору об ипотеке.

Закладная удостоверяет:

- 1) право залога на имущество, обремененное ипотекой;

¹ *Фадеев А.В.* Договор ипотеки и его государственная регистрация. Дисс. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Самара. 2002. С. 61.

² *Завидов Б.Д., Короткое А.П., Гусев О.Б.* Обращение взыскания на ипотечное имущество и его реализация на торгах и аукционах // Законодательство и экономика. 2015. № 4. С. 29.

2) право на получение исполнения по денежным обязательствам, обеспеченным ипотекой.

Закладная может быть оформлена и выдана залогодержателю до тех пор, пока не будет прекращено обязательство, обеспеченное ипотекой¹.

Если залогодателем является третье лицо, должник не участвует в ипотечной сделке в качестве стороны. В то же время кредитор имеет право удовлетворить свои требования за счет заложенного имущества третьего лица. Самое основное и необходимое требование для залогодателя: быть собственником имущества, которое он передает в залог.

Также, в ст. 30 закона «Об ипотеке» указано, что залогодатель обязан сохранять и поддерживать имущество в хорошем состоянии, нести расходы на содержание этого имущества до прекращения ипотеки. Также залогодатель обязан производить текущий и капитальный ремонт заложенного имущества.

Залогодержатель, по договору об ипотеке, вправе проверять по документам наличие, состояние и условия содержания заложенного имущества.

Проведенная залогодержателем проверка не должна препятствовать использованию заложенного имущества залогодателем и другими лицами, в распоряжении которых оно находится².

Согласно ст. 31 закона «Об ипотеке», страхование имущества является обязательным условием ипотечного договора. Если в договоре нет других условий для страхования заложенного имущества, залогодатель обязан за свой счет застраховать это имущество на полную стоимость от рисков повреждения и утраты. При этом, если полная стоимость имущества превышает размер обязательства, обеспеченного ипотекой, то страховать нужно только на ту сумму, которая не ниже суммы этого обязательства.

¹ Яшенков К.А. Субъекты договора ипотеки, их взаимные права и обязанности // Право и экономика. 2014. № 11. С. 26.

² Долгополова Н.А. Права и обязанности сторон по договору ипотеки (залоге недвижимости) // Молодой учёный. 2017. № 21. С. 307.

Дальнейший залог имеет место, если предыдущий залогодержатель не возражает или же совершение таких действий не запрещено законом.

В п. 2 ст. 43 закона «Об ипотеке» указано, что в случае, если предыдущий ипотечный договор предусматривает условия, на которых может быть заключено последующий ипотечный договор, последний должен быть заключен в соответствии с этими условиями. Требования залогодержателя по последующему договору удовлетворяются в той степени, в которой их удовлетворение возможно в соответствии с условиями, предшествующими договору об ипотеке. Это происходит, если предыдущий договор был заключен с нарушением этих условий.

Залогодатель обязан информировать каждого будущего залогодержателя обо всех существующих ипотеках этого имущества (п. 1 ст. 44 закона «Об ипотеке»). Ведь далеко не каждый готов дать согласие на участие в ипотечном договоре, предметом которого является уже заложенное имущество. Если это условие не будет исполнено, то залогодержатель вправе расторгнуть договор и потребовать возмещения убытков. Как правило, правовой статус первоначального залогодателя совершенно не изменяется от того факта, что после возникновения залогового отношения заключается другой договор ипотеки того же имущества¹.

В соответствии с п. 3 ст. 44 закона «Об ипотеке», залогодатель должен принять во внимание следующее: после процедуры заключения последующего ипотечного договора, изменение предыдущего договора, влекущее за собой обеспечение новых требований предыдущего залогодержателя или увеличение объёма требований, уже обеспеченных по настоящему договору, допускается только с согласия залогодержателя по последующему договору. При этом, залогодержатель может удовлетворить требования по последующему договору об ипотеке из стоимости заложенного имущества, но у него должно быть право преимущественного

¹ Киселёв А.А. Субъекты договора ипотеки, их взаимные права и обязанности // Правовые вопросы недвижимости. 2004. № 1. С. 38.

удовлетворения своих требований по предшествующему договору (ст. 46 закона «Об ипотеке»).

В ст. 37 закона «Об ипотеке» сказано, что залогодатель имеет право отчуждать имущество, заложенное по ипотечному договору, другому лицу путем продажи, дарения, обмена, внесения его в качестве вклада в имущество хозяйственного товарищества или общества или иным способом, но только с согласия залогодержателя, если другое не предусмотрено договором ипотеки¹.

Залогодатель также имеет право завещать заложенное имущество. Любые условия ипотечного договора или другого соглашения, ограничивающего это право, являются недействительными. В результате отчуждения имущества, приобретенного по ипотечному договору, лицо, приобретшее его в порядке универсального правопреемства, в том числе в результате реорганизации юридического лица или процедуры наследования, становится залогодателем. При этом он принимает все обязательства по договору об ипотеке, в том числе те, которые не были должным образом выполнены первоначальным залогодателем.

В случае если залогодатель, без согласия залогодержателя, решает поменять, подарить или продать заложенное имущество, то залогодержатель, имеет право потребовать признания сделки недействительной или потребовать досрочного исполнения обязательства и обратиться взыскание на заложенное имущество. Если будет доказано, что приобретатель заложенного по договору ипотеки имущества знал или должен был знать во время его приобретения о том, что имущество отчуждается незаконно, такой приобретатель понесёт ответственность за неисполнение обеспеченного ипотекой обязательства в пределах стоимости указанного имущества солидарно с должником по этому обязательству².

¹ Киселёв А.А. Указ. соч. С. 40.

² Долгополова Н.А. Указ. соч. С. 345.

Если иное не предусмотрено законом «Об ипотеке» или конкретным соглашением, залогодатель имеет полное право сдавать в аренду заложенное имущество, безвозмездно передавать его во временное пользование, а также предоставлять право ограниченного пользования заложенным имуществом (сервитут). Должны соблюдаться следующие условия: срок, на который имущество передано в пользование, не превышает срока обязательства, обеспеченного ипотекой; имущество предоставляется для использования в целях, соответствующих назначению имущества.

В этом случае арендодатель является одновременно владельцем и залогодателем имущества. При этом залогодатель извлекает из ипотечного имущества доходы. В наше время нередки случаи, при которых лицо, взяв квартиру по договору ипотеки, начинает её сдавать в аренду.

Согласно ст. 50 закона «Об ипотеке» залогодержатель вправе обратиться с иском на имущество, заложенное по договору об ипотеке, для удовлетворения требований, установленных законодательством, за счет заложенного имущества. Требования должны быть вызваны неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства, обеспеченного ипотекой, в частности неуплатой или несвоевременной оплатой долга полностью или части, если иное не предусмотрено договором.

Абсолютное право залогодержателя на приоритетное удовлетворение его требований по исполнению ипотечного обязательства подтверждается статьями 35, 41, 46 закона «Об ипотеке» поскольку они предусматривают, что даже если обеспеченное ипотекой обязательство выполняется должным образом, залогодержатель вправе требовать досрочного исполнения обязательства, а если требование не выполнено – обращения с иском на заложенное имущество. Но такое право залогодержателя перестаёт действовать, если должник освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обеспечиваемого ипотекой обязательства.

Взыскание на имущество, заложенного по договору ипотеки, может быть применено по требованию залогодержателя и по решению суда. Важно отметить, что судебный порядок взыскания заложенного имущества, значительно снижает эффективность залогового обеспечения, так как удовлетворение требований кредитора зависит от судебного разбирательства, откладывая его на неопределённый срок¹. Можно выделить основные права и обязанности сторон в договоре ипотеки:

Во-первых, что касается залогодателя, самым главным его правом является владение и пользование предметом ипотеки, при этом он обязан сам за свой счёт страховать имущество, приобретённое по договору ипотеки, в полной его стоимости. Если от использования предмета ипотеки залогодатель получает какие-либо доходы, он вправе распоряжаться ими по своему усмотрению, если иное не предусмотрено условиями договора или иным соглашением. Также важен тот факт, что залогодатель имеет полное право завещать предмет ипотеки, при этом согласие залогодержателя не требуется. Если предметом ипотеки незаконно завладеют, залогодатель вправе требовать возврата. Обязан содержать предмет ипотеки в надлежащем состоянии, но если всё-таки возникнет угроза повреждения имущества, должен немедленно уведомить об этом залогодержателя.

Во-вторых, основными правами и обязанностями залогодержателя являются: из стоимости заложенного имущества залогодержатель вправе в особом порядке требовать удовлетворения требований. В любое время может проверять по документам условия содержания и состояние заложенного имущества, если что-то его не устроит, то вправе запросить от залогодателя необходимых для обеспечения сохранности мер. Не должен создавать препятствий залогодателю при владении и пользовании предметом ипотеки, а также не нарушать его право распоряжаться доходами, полученными от использования имущества. А также требовать прекращения незаконного посягательства на предмет ипотеки.

¹ Яшенков К.А. Указ. соч. С. 29.

2. ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ОТДЕЛЬНЫХ ВИДОВ ИПОТЕКИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

2.1. Особенности коммерческой ипотеки жилого помещения

Ипотека домов и квартир, в отличие от ипотеки другой недвижимости, выступает как достаточно эффективный способ решения жилищной проблемы, которая на протяжении многих десятилетий является самой острой социальной проблемой в нашей стране.

Ипотечное банковское кредитование в Российской Федерации развивается уже более 10 лет. Ипотечные программы сегодня предлагают более 30 банков, большинство из которых работают через Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК).

Коммерческая ипотека – это ипотека, которую выдают лицам, не попадающим под какие-либо льготы, но желающим улучшить свои жилищные условия.

Через банки реализовываются основные принципы коммерческой ипотеки, которые определены в Указе Президента РФ от 10 июня 1994 № 1180 «О жилищных кредитах»¹, который ввел Положение о жилищных кредитах. Настоящее положение определяет порядок предоставления банками кредитов гражданам на строительство или приобретение жилья, при условии залога недвижимости (ипотеки) и соблюдения основных принципов кредитования. К ним относятся:

— целевое использование – выражает необходимость целевого использования полученных в кредит средств;

— обеспеченность – отражает необходимость обеспечения защиты имущественных интересов кредитора в случае нарушения заемщиком принятых на себя обязательств;

¹ Российская газета. 1994. 15 июня.

— срочность – значит возвращение кредитных средств в определённый срок;

— платность – означает внесение получателями кредита определенной платы за временное пользование для своих нужд денежных средств;

— возвратность – обозначает возвращение банку заёмных средств¹.

Коммерческая ипотека доступна как юридическим, так и физическим лицам. Целью такой ипотеки является предоставление кредита на недвижимость под залог собственной недвижимости. Сегодня специалисты особое внимание уделяют вопросам развития этого вида ипотеки. Следует отметить, что коммерческая ипотека предполагает довольно серьезные процентные ставки.

Приобретая недвижимость через коммерческий ипотечный кредит, заемщик имеет возможность сам выбрать наиболее подходящую для него квартиру. Финансовое учреждение не будет диктовать заемщику условия, и он сможет приобрести жилое помещение как на первичном, так и на вторичном рынке. Но есть ограничение, которое может выдвинуть банк – это требования, предъявляемые финансовыми учреждениями и страховыми компаниями к приобретаемой квартире как к залоговому обеспечению. Площадь покупаемого жилья будет зависеть от того, в каком объеме заемщик сможет погашать кредит, чем больше квартира, тем больше сумма займа. Еще один очень важный момент заключается в возможности заемщика не только приобрести недвижимость с помощью коммерческой ипотеки, но и после оформления кредита стать ее владельцем.

Кредитование под залог жилых помещений призвано помочь решить жилищную проблему не только за счет больших бюджетных ассигнований, но и на взаимовыгодной основе для банков и граждан. С учетом аспекта

¹ Руденко Е.Ю. Жилые помещения как предмет ипотеки и особенности регулирования возникающих в связи с ипотекой отношений. Дисс. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Волгоград. 2013. С. 98.

социальной значимости жилья, закон «Об ипотеке», а именно глава 8, предусматривает некоторые особенности ипотеки жилых домов и квартир.

Согласно п. 1 и 4 ст. 74, предметом данной главы являются индивидуальные и многоквартирные дома и квартиры, предназначенные для постоянного проживания граждан или юридических лиц в качестве собственников, а также части жилых домов или квартир, состоящих из одной или нескольких изолированных комнат.

Российское законодательство исключает ипотеку индивидуальных и многоквартирных жилых домов и квартир, находящихся в государственной или муниципальной собственности (п. 2 ст. 74 закона «Об ипотеке»). Такой запрет связан с назначением государственных и муниципальных жилищ, так как большинство из них предназначены для передачи гражданам на условиях социального найма и найма специализированных жилых помещений. Ипотека таких помещений может привести к прекращению отношений, соответственно, социального найма и найма специализированного жилого помещения¹.

При рассмотрении вопроса о предмете залога при коммерческой ипотеке жилья следует учитывать особенности, связанные с тем, что право на жилище относится к основным конституционным правам граждан.

Также, п. 5 статьи 74 закона «Об ипотеке» отмечает, что ипотека жилого дома или квартиры, принадлежащих несовершеннолетнему, частично дееспособному или недееспособному лицам, находящимся под опекой или попечительством, осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, для совершения сделок с имуществом подопечных. Это правило вводится в первую очередь для защиты владельцев от возможных посягательств на их недвижимую собственность, так как в настоящее время процветает преступная деятельность, связанная со сделками купли-продажи домов и квартир.

¹ *Свит Ю.П.* Особенности залога жилого помещения // *Законы России: опыт, анализ, практика.* 2012. № 5. С. 54.

Ипотека квартир в многоквартирном доме разъясняется ст. 75 закона «Об ипотеке», согласно которой при залоге квартиры в многоквартирном доме, части которой находятся в общей собственности залогодателя и других лиц в соответствии с п. 1 ст. 290 ГК РФ, заложенной считается доля в праве общей собственности на жилой дом¹.

Согласно п. 1 ст. 290 ГК РФ, к общей собственности в многоквартирном доме относятся общие зоны дома (лестничные клетки, подъезды), несущие конструкции дома, а также механическое и электрическое оборудование и т. д.

Интересный вопрос затрагивается статьёй 76 закона «Об ипотеке», в котором незавершенное строительство представляется как предмет ипотеки.

При выдаче кредита или целевого займа на строительство жилого дома в договоре об ипотеке может быть предусмотрено обеспечение обязательства неоконченным строительством принадлежащими залогодателю материалами и оборудованием, заготовленными к строительству.

В то же время договор ипотеки, предметом которого являлось строящееся жилое здание, без внесения каких-либо изменений и дополнений в части описания предмета ипотеки и его оценки и без регистрации таких изменений и дополнений распространяется на построенный жилой дом².

В ст. 77 ФЗ «Об ипотеке» указывается такой способ приобретения жилья, как ипотека жилых домов и квартир, приобретаемых с помощью кредита банка или другой кредитной организации. Такое жилое помещение находится в залоге с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости. Залогодержателем является банк или другая кредитная организация, предоставившая кредит на покупку жилого дома или квартиры.

¹ Васькин В.В., Мустафин Р.Р. К вопросу о правовом регулировании строительства многоквартирных домов // Жилищное право. 2015. № 7. С. 86.

² Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 28 января 2005 г. № 90 «Об обзоре практики рассмотрения арбитражными судами споров, связанных с договором об ипотеке» // Вестник ВАС РФ. 2005. № 4.

Ипотека наёмного дома урегулирована ст. 77.1 закона «Об ипотеке». В случае предоставления кредита или займа на строительство наемного дома, земельный участок находится в залоге с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости.

Обращение взыскания на заложенный жилой дом или квартиру оговорено в ст. 78 закона «Об ипотеке». В п. 1 данной статьи указано, что обращение залогодержателем взыскания на заложенное жилое помещение влечёт за собой прекращение права пользования им залогодателя и любых иных лиц, проживающих в данном помещении.

При этом должно соблюдаться следующее условие: жилой дом или квартира были заложены по договору об ипотеке в обеспечение возврата кредита или целевого займа, предоставленных банком или иной кредитной организацией на приобретение или строительство таких или иных жилого дома или квартиры, их капитальный ремонт или другое улучшение, которое не может быть отделено, а также на погашение ранее выданных кредитов на приобретение или строительство жилого помещения.

Взыскание на заложенное жилое помещение возможно как в суде, так и во внесудебном порядке. Жилые помещения, на которых возложено взыскание, реализуются путём продажи с торгов, которые проводятся в форме конкурса или аукциона¹.

Согласно п. 3 данной статьи, лица, проживающие в заложенных жилых домах или квартирах на условиях договора найма или аренды жилья, не могут быть выселены при реализации заложенного жилого помещения. Также это указано в ст. 675 Гражданского Кодекса РФ (часть вторая)²: переход права собственности на жилое помещение, занимаемое по договору аренды, не влечет за собой расторжение или изменение этого договора. На условиях ранее заключённого договора, новый собственник становится наймодателем.

¹ *Свит Ю.П.* Указ. соч. С. 57.

² Российская газета. 1996. 6 февр.

В настоящее время банки предлагают различные программы коммерческой ипотеки, наиболее распространёнными являются: ипотека строящегося жилья, ипотека на строительство жилья, ипотека готового жилья.

1. Ипотека строящегося жилья. Пользуется особой популярностью, так как стоимость квадратного метра гораздо ниже в строящемся доме, чем в готовом. Такая ипотека для банка довольно рискованна, это обусловлено тем, что жилого помещения, на момент оформления ипотеки ещё не существует, следовательно, и нет залога.

Безусловно, при такой ипотеке существуют как плюсы, так и минусы.

К плюсам мы можем отнести следующее:

— выгода приобретения жилья, в некоторых случаях разница в цене между готовым и строящимся жильём достигает 30%;

— приобретается жильё юридически чистое, то есть не обременённое ничем;

— на этапе строительства можно выбрать наиболее подходящую планировку.

Минусы выражены в следующем:

— нет гарантий в том, что жильё достроится и застройщик сдаст его вовремя. Но при этом, можно себя обезопасить. Согласно статьям 6 и 7 ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"¹: в обязанности застройщика входит компенсация всех появившихся расходов, которые связаны с неисполнением условий договора о долевом строительстве.

— существует определенный риск быть вовлечённым в схемы с двойными продажами.

¹ Российская газета. 2004. 31 дек.

Можно сделать вывод, что приобретать квартиру в строящемся объекте достаточно рискованно. Но возможность сэкономить и приобрести жильё в новом доме, является довольно востребованной на сегодняшний день.

2. Ипотека на строительство жилья. Ипотека на жилищное строительство, не смотря на сходство в названии с ипотекой на строящееся жильё, имеет ряд принципиальных отличий и особенностей. Они заключаются в следующем:

— ипотека на строительство жилого помещения является залоговой. Залогом является земельный участок, на котором планируется строительство. Он не должен иметь никаких обременений и находиться в частной собственности;

— на строительство требуется разрешение, а проектная документация должна быть утверждена;

— также есть проблемы при расчете суммы, требующейся для строительства, так как она не может быть точно определена, как, например, при покупке готового жилья.

Строительство своего собственного частного дома, в экологически чистом районе, по проекту, который продуман до мелочей – это то, что можно осуществить с помощью ипотеки на строительство жилья

3. Ипотека готового жилья. Покупка жилья в ипотеку на вторичном рынке – для многих россиян это доступный и удобный способ приобрести жильё за короткое время. По статистике, рынок вторичного жилья выбирают около 70% заёмщиков, это объясняется большим выбором вариантов жилья и низкими процентными ставками.

Покупка жилья на вторичном рынке так же имеет преимущества и недостатки.

К преимуществам можно отнести:

— возможность сразу заехать в обустроенное жильё, после оформления ипотеки и совершения сделки;

— как уже упоминалось, процентные ставки ниже, чем при покупке строящегося жилья;

— отсутствие рисков, связанных с неблагонадёжностью застройщиков.

Тем не менее, покупка квартиры на вторичном рынке имеет и недостатки:

— существует риск обременения квартиры или прав на неё третьих лиц;

— не все продавцы готовы продать квартиру под ипотеку;

— большое количество домов в ухудшенном состоянии, устаревшие системы коммуникации, несовременные планировки.

Если квартира в хорошем состоянии, как с технической, так и с правовой точки зрения, то вторичное жильё является хорошим вариантом для тех, кто хочет заехать в уже обустроенное жильё.

Несмотря на множество программ банковского кредитования по развитию жилищного комплекса, экономические реалии современной России таковы, что без принятия дополнительных мер решение этой проблемы невозможно. Достаточно сравнить платежеспособность большинства населения и фактические цены на жильё.

Среди основных недостатков коммерческой ипотеки, снижающих доступность покупки жилья, можно выделить следующие:

— высокая стоимость обслуживания кредита;

— необходимо официальное подтверждение дохода;

— высокий процент по кредиту;

— необходимость сбережений для внесения первоначального взноса¹.

В целом, анализ положений об особенностях коммерческой ипотеки жилых помещений свидетельствует о том, что правовое регулирование этой

¹ Грудцына Л.Ю., Козлова М.Н. Ипотека. Кредит. Комментарий жилищного законодательства. М.: 2014. С. 122.

сферы отношений носит фрагментарный характер, что не способствует совершенствованию регулирования отношений, связанных с залогом жилых помещений. В то же время регулирование таких правовых отношений является очень важным, поскольку в настоящее время широко используется ипотека (залог) жилых помещений, а для обеспечения благополучия гражданина, необходимо чтоб его конституционное право на жилище, реализовывалось в полной мере.

В главу 8 закона «Об ипотеке» предлагается внести следующие изменения:

Во-первых, переименовать название главы, изложить его в редакции: «Особенности ипотеки жилых помещений».

Во-вторых, ч. 2 ст. 74 закона «Об ипотеке» изменить на: «Ипотека жилых помещений, находящихся в государственной или муниципальной собственности, не допускается».

Для того, чтобы коммерческая ипотека стала более доступной для преобладающей части населения, нуждающегося в жилье или улучшении жилищных условий, нужно, в первую очередь, снизить процентную ставку по предоставляемым ипотечным программам, это приведет к уменьшению ежемесячных платежей и срока кредита. Нужно увеличить низкие доходы большинства населения, чтобы стоимость жилья стала более приемлемой. Также, необходимым считается развитие вторичного рынка жилья, поскольку спрос на него намного выше, чем на строящиеся дома.

2.2. Особенности социальной ипотеки жилого помещения

Социальная ипотека как финансовый институт не так давно появилась на российском рынке и пока не имеет четкой идентификации.

Но в обобщённом понятии, социальная ипотека – это программы жилищного кредитования с элементами государственной поддержки

заёмщиков. Социальная ипотека отличается тем, что добавляется третий участник – государство¹.

Развитие социальной ипотеки невозможно без какой-либо формы государственной поддержки, к которым относятся:

- принятие нормативных правовых актов;
- оптимальное налогообложение;
- совершенствование проектирования и технологий строительства;
- государственные гарантии, способствующие привлечению внебюджетных средств в жилищную сферу;
- адресные жилищные субсидии гражданам².

Социальная ипотека – это улучшение жилищных условий социально не защищенных граждан с использованием ипотечного кредитования и государственной финансовой поддержки.

Государственная жилищная политика должна быть ориентирована не только на нужды социально уязвимых групп населения, но и на решение жилищных проблем большинства трудоспособного населения со средними доходами. Способом решения проблемы, в данном случае, будет долгосрочное социальное ипотечное кредитование.

В настоящее время государством разработана стратегия развития социального долгосрочного ипотечного кредитования. Его цель - создать эффективно функционирующую систему предоставления доступного жилья российским гражданам со средними доходами, основанную на рыночных принципах покупки жилья на монопольном рынке недвижимости.

Это позволит:

- повысить платежеспособный спрос граждан и сделать покупку жилья доступной для большинства населения;
- активировать рынок жилья;

¹ Полякова М.Б. Социальная ипотека. Основные механизмы, практика и проблемы применения // Сборник научных трудов ИМЭИ. 2015. № 2. С. 294.

² Пересыпкина Н.В., Пукас Н.А. Необходимость развития социальной ипотеки в российской федерации // Вестник. 2015. № 1 (33). С. 70.

- вовлечь приватизированное жилье в реальный экономический оборот;
- привлечение в жилищный сектор сбережений населения и других внебюджетных финансовых ресурсов;
- обеспечить развитие строительного комплекса;
- активизировать экономику страны в целом¹.

У граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, должна быть возможность подтвердить свой статус документально.

Для данной социальной услуги по месту регистрации представляется пакет документов: справка об отсутствии собственности, свидетельство о браке, свидетельство о рождении ребёнка и другие. После чего, можно вставать в очередь на получение жилищной площади на льготных условиях. На сегодняшний день на квартирном учёте состоит более 1,3 миллионов человек, что также осложняет процедуру получения льготной ипотеки. Именно поэтому, в настоящее время, становится всё меньше желающих приобрести жильё при помощи социальной ипотеки, так как это занимает большое количество времени и сил.

Существует три основных варианта социальной ипотеки:

- 1) Часть стоимости приобретаемого недвижимого имущества субсидируется государством, то есть государство может оплатить 35-50 % от стоимости жилья, остальная сумма выплачивается самостоятельно заёмщиком;
- 2) Приобретение недвижимости по льготной цене;
- 3) Дотирование процентов по кредиту, то есть часть процентов оплачивается из государственного бюджета.

Обычно применяется один из вышеперечисленных вариантов, выбор будет зависеть от региона, в котором будет оформляться социальная ипотека. Финансируются такие программы местными властями. Информацию о том,

¹ Журкина Н.Т. Современная ипотека: состояние, проблемы, решения // Финансы. 2012. № 6. С. 18.

какие именно программы применяются в данном регионе, можно уточнить в органах власти, отвечающих за жилищную политику. В разных регионах могут использоваться разные программы. Помимо региональных программ, могут использоваться и федеральные, либо может быть их совместное использование.

Кроме требований, предъявляемых органами власти, существуют и требования банка. То есть к стандартному пакету документов, предъявляемых по месту регистрации, добавляются следующие документы: гражданство, прописка, сведения из трудовой книжки и другие.

Обязательным остаётся требование об обязательном ипотечном страховании за свой счёт.

По законодательству Российской Федерации, в настоящий момент, можно выделить три формы социальной ипотеки: обеспечение жильём молодых семей, предоставление финансовых средств материнского капитала, ипотека для военнослужащих.

Механизм реализации программы «Обеспечение жильем молодых семей» предусматривает оказание государственной финансовой поддержки молодым семьям путем предоставления им социальных выплат (субсидий) на приобретение жилья, включая выплату первоначального взноса при получении ипотечного кредита или строительство индивидуального жилья¹.

Для приобретения собственного недвижимого имущества молодая семья может участвовать как в федеральной, так и в местной программе социальной ипотеки.

От стоимости недвижимости в конкретном муниципальном образовании и от того есть ли в семье дети, будет зависеть размер субсидии от государства. Для молодых семей без детей субсидия составит 35% стоимости жилья, для семьи с детьми – 40 % в среднем. Молодая семья из

¹ *Хачатрян С.Р.* Методы измерения и моделирования процессов расширения социальной доступности и улучшения жилищных условий населения: учебно-практическое пособие. М.: 2013. С. 156.

двух человек вправе рассчитывать на жильё площадь которого составляет 42 м², семья из трёх и более человек – по 18 м² на каждого человека.

Для получения субсидии возраст супругов должен быть не более 35 лет. Также семья должна иметь средства, которых будет достаточно для оплаты стоимости жилья в части, превышающей размер субсидии.

Решение о включении молодой семьи, изъявившей желание получить социальную выплату, в список претендентов на получение субсидии принимают органы исполнительной власти субъекта РФ¹.

Если молодая семья включается в федеральную программу, то ей выдаётся специальное свидетельство. Сама субсидия предоставляется в безналичной форме, то есть сумма зачисляется на счёт в банке-партнёре соответствующей программы. Субсидию можно использовать в качестве первоначального взноса при получении ипотечного кредита.

Для повышения доступности жилья, государство вынуждено развивать и дополнять направления социальной ипотеки. Это касается возможности использовать материнский капитал.

В 2019 году размер материнского (семейного) капитала составляет 453 026 рублей².

В соответствии со ст. 2 ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей»³, семье выдаётся государственный сертификат на материнский (семейный) капитал – именной документ, подтверждающий право на дополнительные меры государственной поддержки.

Ипотечный кредит, который семья получает за счёт средств материнского капитала, может быть выдан как матери или отцу ребёнка, так

¹Постановление Правительства РФ от 30.12.2017 № 1710 (ред. от 03.04.2019) "Об утверждении государственной программы Российской Федерации "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации" // Официальный интернет-портал правовой информации. 2017. 31 дек.

²Справочная информация: "Правовой календарь на I квартал 2019 года" // СПС КонсультантПлюс.

³ Российская газета. 2006. 31 дек.

и обоим родителям, если их брак официально зарегистрирован. Мать ребёнка самостоятельно решает, какую именно сумму можно направить в счёт погашения кредита. В ст. 10 вышеуказанного закона сказано: средства материнского капитала могут быть использованы как для уплаты первоначального взноса, так и для погашения основного долга и выплаты процентов по кредитам или займам на приобретение (строительство) жилых помещений, включая ипотечные кредиты, предоставленные гражданам на основании договора займа, заключенного с кредитной организацией, независимо от срока, истекшего с даты рождения (усыновления) второго, третьего ребенка или последующих детей.

Особого внимания заслуживает ипотека для военнослужащих. Вообще, действующее законодательство для них предусматривает два способа удовлетворения потребностей в жилье для постоянного проживания: предоставление жилых помещений в натуре и предоставление средств на покупку или строительство жилых помещений¹.

Всероссийская военная ипотечная программа направлена на реализацию права на жильё для военнослужащих через накопительно-ипотечную систему (НИС).

Предоставление средств на покупку или строительство жилых помещений регулируется Федеральным законом от 20 августа 2004 г. № 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих»² (закон «О НИС»).

Основой для создания этой системы является долгосрочный характер военной службы и выделенные из государственного бюджета целевые средства для накопления на личных сберегательных счетах военнослужащих.

Основанием для участия в НИС является обращение в письменной форме о включении военнослужащего, проходящего военную службу по контракту, в реестр. Первичные документы – карточки участников для

¹ *Гайдин Д.Ю.* Совершенствование системы жилищного обеспечения военнослужащих // *Право в Вооруженных Силах.* 2015. № 7. С. 70.

² *Российская газета.* 2004. 25 авг.

включения военнослужащего в реестр участников НИС готовятся в воинских частях, в которых хранятся их личные дела¹.

В программе могут участвовать военнослужащие:

- заключившие первые контракты на военную службу после 1 января 2005 года;
- прослужившие не менее трёх лет;
- выпускники военных учебных заведений после 2005 года;
- из резерва.

Согласно условиям этой программы, каждый год на индивидуальный счёт служащего начисляется определённая сумма денег. В 2019 году она составляет 280 009 рублей². Военнослужащий может использовать накопленную сумму в качестве первоначального взноса при покупке недвижимости.

В течение шести месяцев после государственной регистрации договора приобретения жилого помещения, военнослужащий и Федеральное управление НИС должны зарегистрировать договор об ипотеке в пользу государства на основании их совместного заявления. Это будет считаться гарантией защиты интересов РФ.

Способ обеспечения жильем, предусмотренный законом «О НИС», является также формой социальной гарантии, которая выполняет компенсационные и стимулирующие функции для военнослужащих. Функция компенсации заключается в предоставлении военным возможности реализовать свое право на жилье на более выгодных условиях, чем другие граждане. А стимулирующая функция состоит в том, чтобы побуждать людей проходить военную службу по контракту, путем создания благоприятных условий для удовлетворения их собственных интересов³.

¹ Заикин А.В. Правовое регулирование ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих. Дисс. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Москва. 2017. С. 5.

² Справочная информация: "Правовой календарь на I квартал 2019 года" // СПС КонсультантПлюс.

³ Заикин А.В. Указ соч. С. 9.

Более того, нормы закона «О НИС» стимулируют интерес к военной службе в течение более длительного периода времени и стремление добросовестно выполнять служебные обязанности.

Максимальная сумма кредитных средств, которая может быть предоставлена банками по военной ипотеке, составляет, в среднем, 2 400 000 рублей.

Но это не такая большая сумма, чтобы приобрести хорошее, комфортное жильё, а в регионах не хватает жилья, отвечающего данным требованиям, что препятствует приобретению недвижимости с помощью ипотечных кредитов по программе «военной ипотеки».

Поэтому только увеличение годового накопительного взноса, учитывая среднюю стоимость 1 квадратного метра жилья в соответствующем военном гарнизоне, может быть решением проблемы низкой доступности НИС.

Существует ряд моментов, связанных с льготными ипотечными займами, которые могут ограничивать заёмщика.

Во-первых, заёмщик лишён права свободно выбирать жилую площадь, поскольку при предоставлении льготной ипотеки ограничен круг недвижимости. То есть, ипотека будет предоставлена в тех домах, которые построены на бюджетные средства или в домах, с застройщиками которых сотрудничает банк. В большинстве своём такие дома находятся на окраинах муниципального образования или в его спальных районах.

Во-вторых, квартира, приобретаемая заёмщиком на льготных условиях, не может превышать площадь, требуемую правилами. То есть, если в качестве заёмщиков выступает семья, в которой более двух человек, на каждого приходится по 18 м², на семью из двух человек приходится 42 м², на одного человека – 36 м². Но при этом, существует максимум, который может быть прибавлен к положенной площади, он составляет 9 м².

В-третьих, собственником недвижимости заёмщик станет только тогда, когда полностью погасит кредит по ипотеке.

В России необходим чёткий подход к развитию социальной ипотеки, так как доходы населения не всегда позволяют приобретать недвижимость с помощью коммерческой ипотеки.

Для того, чтобы обеспечить население жильем на столько, на сколько это возможно, нужно скорректировать схемы социального ипотечного кредитования, это значительно поможет государству решить важную социальную задачу.

Так же, в настоящее время, в нормативно-правовых актах, касающихся жилищного кредитования, отсутствует понятие «социальная ипотека». Поэтому было бы целесообразно внести его в закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» а именно в п. 1 ст. 1. Изложить определение в редакции: «Социальная ипотека – это программа, направленная на улучшение условий жизни социально незащищенных граждан, с использованием ипотечного кредитования и государственной финансовой поддержки».

Важным является и тот факт, что социальная ипотека распространяется на достаточно узкий круг лиц, в связи с этим предлагается его расширить, чтоб она стала возможной для молодых специалистов – выпускников колледжей и высших учебных заведений, также для сотрудников МВД и МЧС.

АНАЛИЗ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ

Анализ правоприменительной практики свидетельствует о том, что по вопросам, связанным с ипотекой (залогом) жилых помещений, суды правильно применяют нормы действующего законодательства Российской Федерации.

Рассмотренные судебные решения показали, что проблемы, связанные с ипотекой, чаще всего возникают из-за неисполнения залогодателем обязательств по кредитному договору. Но возникают и другие случаи, которые необходимо рассмотреть в рамках темы исследования.

Как уже упоминалось, большинство споров возникает по поводу взыскания задолженности по кредитному договору. Рассмотрим их конкретнее.

ПАО «Сбербанк России» обратилось в суд с исковым заявлением к Петухову А.А. и Петуховой Н.В. о расторжении кредитного договора, о взыскании по нему задолженности и обращении взыскания на заложенное имущество. По условиям договора кредит предоставлен под залог квартиры, находящейся в собственности Петухова А.А. и Петуховой Н.В.

Денежные средства в счет погашения задолженности не перечислялись. Заемщикам направлялось требование о добровольном погашении задолженности, но обязательства не были исполнены.

Исковые требования ПАО «Сбербанк России» к Петухову А.А. и Петуховой Н.В. были удовлетворены. Так как согласно ст. 348 ГК РФ: взыскание заложенного имущества для удовлетворения требований залогодержателя (кредитора) может быть применено в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обязательств, обеспеченных залогом¹.

¹ Решение Режевского городского суда Свердловской области от 29.09.2018 г. № 2-676/2018 // URL: <https://sudact.ru/regular/doc/d90sxn3xfrHo/> (дата обращения: 28.04.2019).

Часто при заключении договора ипотеки используются услуги поручительства. Так, Банк ВТБ (ПАО) обратилось в суд с иском к Павловец В.М. и Павловец Н.Г. о взыскании задолженности по кредитному договору, обращении взыскания на заложенное имущество. По условиям договора, Павловец В.М. предоставлен кредит под залог квартиры. В обеспечение исполнения обязательств заемщика по кредитному договору, заключен договор поручительства между кредитором и Павловец Н.Г.

В связи с неисполнением ответчиками обязательств по погашению кредита, что нарушает права истца на своевременное получение денежных средств, банком было предъявлено требование о полном досрочном исполнении обязательств обеспеченных залогом. Оно ответчиками выполнено не было.

Согласно ст. 363 ГК РФ: при неисполнении или ненадлежащем исполнении заемщиком обеспеченного поручительством обязательства, поручитель и заемщик отвечают перед кредитором солидарно. То есть, с Павловец Валерия Михайловича и Павловец Наталии Геннадьевны в пользу Банка ВТБ (ПАО) солидарно взысканы задолженность по кредитному договору¹.

В случаях, указанных выше, суд удовлетворял исковые требования, но бывает, что банкам отказывают.

ОАО «Балтийский Инвестиционный Банк» обратился в суд с иском к Абрамову В.И. и Абрамовой В.Н. о взыскании задолженности по кредитному договору, обращении взыскания на заложенное имущество, так как не были выполнены обязательства по погашению кредита.

В ст. 450 ГК РФ указано, что если допущены существенные нарушения договора одной из сторон, то предусмотрена возможность его

¹ Заочное решение Октябрьского районного суда г. Омска от 10.09.2018 г. № 2-2175/2018 // URL: https://sudact.ru/regular/doc/z3jZqAsi5IQc/?regulartxt=неисполнение+обязательств+по+ипотеке®ular-case_doc=®ular-lawchunkinfo=®ular-doc_type=®ulardate_from=®ular-date_to=®ular-workflow_stage=®ular-area=®ular-court=®ular-judge=&_=1559026940557&snippet_pos=642#snippet/ (дата обращения: 29.04.2019).

расторжения. К существенным нарушениям закон относит нарушения, которые влекут для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что она была вправе рассчитывать при заключении договора.

Заемщиками произведено полное погашение просроченной задолженности по оплате основного долга, процентов за пользование кредитом и неустойке, в настоящее время оплату по кредитному договору производят, отсутствуют основания для признания нарушений прав истца существенными. Поэтому в удовлетворении исковых требований ОАО «Балтийский Инвестиционный Банк» было отказано¹.

Вероятность судебного разбирательства также вызывает ипотека как возможность обеспечить погашение по кредитному договору или договору займа. Анализируя судебную практику по данному вопросу, можно сделать вывод о том, что в таких ситуациях истцы находятся в невыгодном положении, так как они теряют денежные средства, а должники обогащаются за их счёт. Поэтому потерпевшая сторона вынуждена обратиться в суд.

Истец Святецкий Б.В обратился в суд с иском к Некрасову А.С. и Некрасовой В.А., в соответствии с которым просит взыскать с ответчиков в солидарном порядке сумму основного долга по договору займа с одновременным залогом недвижимого имущества (ипотеки). В счет исполнения обязательств истец просил суд обратить взыскание на предмет залога – квартиру. Также истец просит суд взыскивать с ответчиков проценты за пользование суммой займа.

Заявленные требования мотивированы тем, что между Святецким Б.В. и Некрасовым А.С. был заключен договор займа с одновременным залогом недвижимого имущества, во исполнение которого осуществлен залог жилого помещения – квартиры. Истцом свои обязательства по договору займа исполнены в полном объеме, а Некрасовым А.С. – нет.

¹ Решение Кировского районного суда г. Самары от 18.10.2018 г. № 2-3524/2018 // URL: <https://sudact.ru/regular/doc/Df0mt4Tzk6LP/> (дата обращения: 2.05.2019).

Ст. 2 закона «Об ипотеке» предусмотрено, что ипотека может быть установлена в обеспечение обязательства по договору займа.

В соответствии с п. 1 ст. 50 данного закона: залогодержатель вправе обратиться взыскание на имущество, заложенное по договору об ипотеке, для удовлетворения за счет этого имущества требований, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обеспеченного ипотекой обязательства, в частности неуплатой или несвоевременной уплатой долга. Поэтому исковые требования Святецкого Б.В. удовлетворены частично¹.

В судебной практике есть случаи, в которых рассматриваются споры об изменении условий договора ипотечного кредитования. Они возникают в разных случаях.

Маринин С.В. обратился в суд с иском к ПАО КБ «Восточный» об обязанности внести дополнения в кредитный договор, с фиксацией курса рубля, произвести перерасчет не выплаченной части кредита. Истцом была приобретена квартира за счет кредитных средств. С момента заключения договора и по 2015 год истец надлежащим образом исполнял свои обязательства перед банком.

В связи с резким увеличением курса доллара США по отношению к рублю, произошли изменения обстоятельств, которые не могли быть заранее предусмотрены сторонами при заключении договора. По существующему в настоящий момент курсу, он не в состоянии погашать задолженность перед банком.

Истец направил обращение в банк с целью договориться об изменении условий договора ипотечного кредитования, однако банк не отреагировал.

Одним из условий реализации данного способа расторжения или изменения договора является то, что наступившие обстоятельства должны быть настолько существенными, что если можно было бы их предвидеть, то договор вообще бы не был заключен или заключен на

¹ Решение Красносельского районного суда г. Санкт-Петербурга от 25.09.2018 г. № 2-5855/2018 // URL: <https://sudact.ru/regular/doc/KjLgR23gEdlu/> (дата обращения: 2.05.2019)

абсолютно других условиях. Это следует из п. 1 и 2 ст. 451 ГК РФ. Поэтому в удовлетворении исковых требований Маринина С.В. к ПАО КБ «Восточный» было отказано¹.

С иском об изменении условий договора также обращаются и лица, которые расторгли брак. Обычно в таких случаях просят о том, что бы долг по кредитному договору перешёл кому-то одному и право собственности, соответственно, тоже.

Афанасьев В.Н. обратился в суд с иском к Афанасьевой О.В. о разделе совместно нажитого имущества. В обоснование требований указано, что Афанасьев В.Н. и Афанасьева О.В. состояли в браке. За время брака была нажита квартира. Данная квартира приобретена на заемные средства по кредитному договору, заключенному с ОАО Банк «Возрождение». С момента заключения договора и по настоящее время платежи в счет оплаты кредита вносились только истцом. Соглашение о разделе долгов между супругами не достигнуто.

Афанасьев В.Н. просит разделить совместно нажитое имущество следующим образом: признать за ним право собственности на квартиру; присудить долг по кредитному договору в полном объеме.

Ответчик Афанасьева О.В. исковые требования признала.

Раздел общего имущества супругов в судебном порядке производится по правилам, установленным ст. ст. 38, 39 СК РФ и ст. 254 ГК РФ.

Исковые требования Афанасьева В.Н. были удовлетворены, за истцом полностью признано право собственности на квартиру².

В случае, описанном выше, ответчик исковые требования признал, но бывают случаи, при которых согласие не достигнуто.

¹ Решение Хамовнического районного суда г. Москва от 15.09.2018 г. № 2-4405/2018 // URL: https://hamovnichesky--msk.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=case&case_id=276818439&delo_id=1540005 (дата обращения: 29.04.2019).

² Решение Центрального районного суда г. Барнаула от 4.02.2018 г. № 2-655/2018 // URL: https://centralny--alt.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=case&case_id=8677923&delo_id=1540005 (дата обращения: 29.04.2019).

Истец Хасанов М.Р. обратился в суд с требованиями изменить условия договора ипотечного кредитования, исключив из состава участников по кредитному договору созаемщика Изикову Е.А. Истец и Изикова Е.А. состояли в браке, который был расторгнут. В период брака ими с ПАО «Сбербанк» был заключен кредитный договор, согласно которому Банк предоставил созаемщикам Хасанову М.Р. и Изиковой Е.А. ипотечный кредит для приобретения квартиры. Право собственности на квартиру между ними было распределено в равных долях. Между истцом и Изиковой Е.А. был заключен брачный договор, по условиям которого указанная квартира и бремя оплаты кредитного договора после расторжения брака переходят Хасанову М.Р., в связи с чем, после расторжения брака созаемщики обратились в отделение ПАО «Сбербанк» с заявлением об исключении Изиковой Е.А. из кредитного договора. На стадии предварительной подготовки документов Банк рассмотрел его с одобрением процедуры исключения при условии подписания дополнительного соглашения в присутствии обоих созаемщиков. Однако впоследствии Изикова Е.А. стала уклоняться от подписания дополнительного соглашения, в связи с чем процедура исключения созаемщика оставлена без движения.

В силу ст. 450 ГК РФ изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон. По требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только, при существенном нарушении договора другой стороной.

В соответствии со ст. 310 ГК РФ односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются.

В связи с этим, Хасанову М.Р. в удовлетворении требований было отказано, так как по смыслу приведенных норм закона следует, что по требованию одной из сторон, договор может быть расторгнут или изменен при наличии существенно изменившихся обстоятельств, к которым не относятся расторжение брака, в связи с чем, оснований для

исключения из состава участников по кредитному договору созаемщика Изикова Е.А. не имеется¹.

В судебной практике встречаются случаи, связанные с участниками НИС. Споры возникают, в основном, из-за досрочного увольнения военнослужащего со службы, который уже приобрёл жилое помещение с помощью военной ипотеки.

Истец ФГКУ «Федеральное управление накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих» (далее ФГКУ «Росвоенипотека») обратилось в суд с исковым заявлением о взыскании с ответчика Раменского П.В. задолженности по договору целевого жилищного займа. Взыскание истец просит произвести путем обращения взыскания на заложенное имущество – квартиру.

В обоснование заявленных требований ссылается на то, что между сторонами заключен договор целевого жилищного займа, в соответствии с которым Раменскому П.В. предоставлен целевой жилищный заем для уплаты первоначального взноса при получении ипотечного кредита, выданного ПАО «Сбербанк России» для приобретения жилого помещения, в данном случае квартиры, а также на погашение обязательств по ипотечному кредиту за счет накоплений для жилищного обеспечения, учтенных на именном накопительном счете ответчика. Указанная квартира находится одновременно в залоге у кредитора и у Российской Федерации, в лице ФГКУ «Росвоенипотека».

По правилам п. 2 ст. 15 ФЗ "О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих", при досрочном увольнении участника накопительно-ипотечной системы с военной службы, начиная со дня увольнения по целевому жилищному займу начисляются проценты по ставке, установленной договором о предоставлении целевого жилищного займа. При этом уволившийся участник накопительно-ипотечной системы

¹ Решение Московского районного суда г. Санкт-Петербурга от 11.07.2018 г. № 2-4245/2018 // URL: <https://sudact.ru/regular/doc/mUzqwMNPdLom/> (дата обращения: 4.05.2019).

обязан возвратить выплаченные уполномоченным федеральным органом суммы в погашение целевого жилищного займа, а также уплатить проценты по этому займу ежемесячными платежами в срок, не превышающий десяти лет. Поэтому, исковое заявление ФГКУ «Росвоенипотека» к Раменскому Павлу Валерьевичу удовлетворено¹.

Также возникают споры, в которых участвуют не только ФГКУ «Росвоенипотека», кредитор и должник, но и другие лица.

Истица Голенских И.С. обратилась с иском к Кумершаймеру С.А. и ФГКУ «Росвоенипотека» и просит признать ее добросовестным приобретателем квартиры на основании договора купли-продажи, заключенного с Кумершаймером С.А., признать за ней право собственности на указанную квартиру; признать залог в силу закона, установленный в пользу Российской Федерации в лице ФГКУ «Росвоенипотека» – прекращенным.

Исковые требования мотивированы следующим: из интернет-объявления истица узнала, что продается квартира. Она позвонила по указанному в объявлении телефону и ее пригласили для обсуждения деталей сделки в риэлтерское агентство г. Воронежа. Агент пояснила, что Кумершаймер С.А. приобретал квартиру с привлечением кредитных средств ПАО «Сбербанк».

По словам агента, квартира находится в залоге у банка, но после того, как перед подписанием договора купли-продажи истица произведет расчет за квартиру, кредит будет погашен и залог с квартиры снят, право собственности на квартиру беспрепятственно перейдет истице. Из договора купли-продажи следовало, что часть денег за квартиру оплачена за счет средств военной ипотеки, а другая часть – за счет кредита, предоставляемого ПАО «Сбербанк». При этом в договоре указано, что на

¹ Решение Приаргунского районного суда Забайкальского края от 30.10.2018 г. № 2-224/2018 // URL: <https://sudact.ru/regular/doc/HjVRn3tVVPbn/> (дата обращения: 4.05.2019).

квартиру регистрируется залог в пользу банка. Имелась и запись об аресте в пользу Сбербанка.

Истица и Кумершаймер С.А. заключили договор купли-продажи квартиры. В присутствии истицы Кумершаймер С.А. погасил кредит в отделении Сбербанка, ему сотрудником банка была отдана закладная.

После этого истица и ответчик Кумершаймер С.А. в отделе Росреестра сдали все документы: на погашение залога и договор купли-продажи. Кумершаймер С.А. подал заявление о переходе к ней права собственности на квартиру.

Из Росреестра истица получила письменное уведомление о приостановке регистрации перехода права на основании договора купли-продажи, в связи с наличием залога в пользу «Росвоенипотеки», а также судебного ареста.

Судебный арест не снят до настоящего времени, так как решением Острогожского районного суда в пользу Росвоенипотеки с Кумершаймера С.А. были взысканы денежные средства и данное решение будет исполняться за счет спорной квартиры, путем продажи её с торгов. Об этом решении на момент заключения договора истица не знала и не могла знать.

Согласно пп.2 п. 1 ст. 352 ГК РФ, залог прекращается: если заложенное имущество возмездно приобретено лицом, которое не знало и не должно было знать, что это имущество является предметом залога. Но доводы Голенских И.С. о том, суд признал несостоятельными.

Голенских И.С. было отказано в удовлетворении требований к Кумершаймер А.С. и Российской Федерации в лице ФГКУ «Росвоенипотека»¹.

Как уже упоминалось во второй главе, при ипотеке строящегося жилья, могут возникать проблемы с неисполнением условий договора

¹ Решение Железнодорожного районного суда г. Воронежа от 18.10.2018 г. № 2-1379/2018 // URL: <https://sudact.ru/regular/doc/IXXJov5lPPoT/> (дата обращения: 10.05.2019).

застройщиком. Обычно споры возникают о том, что нарушен срок сдачи объекта.

Поземнов Д.И. и Поземнова С.С. обратились в суд с иском к ОАО «Жилсоципотека-Тюмень» о взыскании неустойки. Истец обязанности свои выполнил, а ответчик взятые на себя обязательства по строительству жилого дома, введение его в эксплуатацию и передачи объекта долевого строительства в обусловленный срок не исполнил. Ответчиком был нарушен срок сдачи объекта. Жилое помещение истцом было приобретено по договору ипотеки.

Исковые требования Поземнова Д.И. и Поземновой С.С. к ОАО «Жилсоципотека-Тюмень» о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, штрафа, удовлетворены частично, так как в соответствии с п. 2 ст. 6 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»: в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку¹.

Таким образом, анализ примеров правоприменительной практики, приведенных выше, показывает, что в большинстве случаев суд удовлетворяет требования истцов. При этом применяются санкции гражданско-правового законодательства.

¹ Решение Сургутского городского суда Ханты-Мансийского автономного округа-Югра от 22.10.2018 г. № 2-7572/2018 // URL: <https://sudact.ru/regular/doc/zEaYpEn8f6HN/> (дата обращения: 14.05.2019).

МЕТОДИЧЕСКАЯ РАЗРАБОТКА

Тема: Понятие и виды ипотеки (залога) жилого помещения.

Занятие разработано для учащихся СПО, обучающихся по специальности «Право и организация социального обеспечения».

Дисциплина: Жилищное право.

Форма занятия: семинарское занятие.

Средства обучения: ПК, электронная презентация, раздаточный материал: выдержки из ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и Гражданского кодекса РФ, карточки с заданиями.

Методы обучения: словесный, объяснительно-иллюстрированный, репродуктивный, частично-поисковый.

Цель занятия: сформировать у обучающихся представление об ипотеке жилого помещения.

По итогу изучения темы студент должен понимать, что представляет собой ипотека (залог) жилого помещения, знать основные нормативные акты, регулирующие данный вопрос. Уметь самостоятельно анализировать нормы права, эффективно их применять в правоприменительной практике.

Задачи занятия:

Обучающая: сформировать знание об основных понятиях и нормах действующего законодательства РФ по теме занятия.

Развивающая: Развивать мышление, умение давать правильные логические ответы. Умение анализировать, сравнивать.

Воспитывающая: Способствовать формированию правовой культуры обучающихся, мотивировать их познавательный интерес через разнообразные формы организации деятельности.

План занятия (80 минут).

1. Организационная часть (10 мин.)

1.1. Формулирование темы и цель занятия (3 мин.)

1.2. Актуальность темы (7 мин.)

2. Основное содержание занятия (60 мин.)
 - 2.1. Изучение нового материала (25 мин.)
 - 2.2. Закрепление материала (25 мин.)
 - 2.3. Проверка выполненной работы (10 мин.)
3. Подведение итогов (10 мин.)
 - 3.1. Вопросы по теме занятия (7 мин.)
 - 3.2. Рефлексия (3 мин.)

Ход занятия.

1. Организационная часть.

1.1. Формулирование темы и цель занятия

Рассматривается тема занятия «Понятие и виды ипотеки (залога) жилого помещения». Необходимо сформировать у обучающихся представление об ипотеке жилого помещения

1.2. Актуальность темы

Актуальность темы обусловлена тем, что обеспечение жильем граждан Российской Федерации является одной из наиболее значимых социальных проблем, стоящих перед государством на современном этапе его развития.

В соответствии с п. 1 и 2 ст. 40 Конституции РФ: Каждый имеет право на жилище. Никто не может быть произвольно лишен жилища.

С точки зрения реализации данного конституционного принципа, именно ипотека является доступным механизмом приобретения жилья.

2. Основное содержание занятия.

2.1. Изучение нового материала

В настоящее время под ипотекой понимается договор о залоге недвижимости, что отсылает нас к ст. 1 закона «Об ипотеке».

Договор ипотеки – это договор, при котором 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.

Сторонами по договору ипотеки являются:

1) залогодатель (должник) – это лицо, которое передает в залог свое имущество;

2) залогодержатель (кредитор) – это лицо, принимающее недвижимость в качестве залога для обеспечения исполнения основного обязательства по договору ипотеки.

Согласно закону «Об ипотеке»: при этом в роли залогодателя может выступать как сам должник по обязательству, обеспеченному ипотекой, так и лицо, не участвующее в этом обязательстве (третье лицо).

Имущество, на котором установлена ипотека, остается у залогодателя во владении и пользовании. То есть должник по ипотечному договору может только использовать его, но он не может распоряжаться им (продавать, обменивать, подарить) без согласия залогодержателя.

В ст. 5 закона «Об ипотеке» указано: по договору об ипотеке может быть заложено недвижимое имущество, указанное в п. 1 ст. 130 ГК РФ, права на которое зарегистрированы в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в том числе:

1) земельные участки, за исключением земельных участков, которые находятся в государственной или муниципальной собственности;

2) предприятия, а также здания, сооружения и иное недвижимое имущество, используемое в предпринимательской деятельности;

3) жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат;

4) садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения;

5) воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания;

6) машино-места.

Если иное не предусмотрено договором, вещь, являющаяся предметом ипотеки, считается заложенной вместе с принадлежностями (ст. 135 ГК РФ) как единое целое. Часть имущества, разделение которого в натуре невозможно без изменения его назначения (неделимая вещь), не может быть самостоятельным предметом ипотеки (п. 3 и 4 ст. 5 Федерального закона «Об ипотеке»).

Ипотечные кредиты классифицируются по различным признакам:

1. В зависимости от объекта кредитования можно выделить несколько видов ипотеки: на квартиру в новостройке, на приобретение квартиры на вторичном рынке, на загородную недвижимость, на комнату в коммунальной квартире, на долю в жилом помещении.

2. В зависимости от способа обеспечения ипотека бывает следующих видов: стандартная, объединенная, общая и ипотека чужого имущества.

3. В зависимости от предоставляемых льгот различают следующие виды ипотеки: социальная и коммерческая.

4. В зависимости от того, какая недвижимость будет передана в залог, различают виды ипотеки при которых: в качестве залога используется собственное недвижимое имущество; в качестве залога выступает приобретаемая недвижимость.

Таким образом, благодаря разнообразию типов и преимуществ ипотеки, получение ипотечного кредита является одним из наиболее доступных и распространенных способов приобретения жилых помещений в современном обществе, а решение проблемы обеспечения себя жильем является первостепенным для многих.

2.2. Закрепление материала

Индивидуальное задание.

Нужно заполнить таблицу по видам ипотеки: дать краткую характеристику каждому виду, отметить его отличительные черты. Можно пользоваться любыми источниками.

Виды ипотечных кредитов и их отличительные черты	
Вид	Отличительные черты
В зависимости от объекта кредитования	
На квартиру в новостройке	
На приобретение квартиры на вторичном рынке	
На загородную недвижимость	
На комнату в коммунальной квартире	
На долю в жилом помещении	
В зависимости от способа обеспечения	
Стандартная	
Объединённая	
Общая	
Ипотека чужого имущества	
В зависимости от предоставляемых льгот	
Социальная	
Коммерческая	
В зависимости от вида недвижимости	
В качестве залога используется собственное недвижимое имущество	
В качестве залога выступает приобретаемая недвижимость	

2.3. Проверка выполненной работы

Четыре человека разбирают по одному классифицирующему признаку. Другие учащиеся добавляют, делают замечания, анализируют.

3. Подведение итогов.

3.1. Вопросы по теме занятия

- 1) Что такое ипотека согласно закону «Об ипотеке»?
- 2) Что может быть заложено по договору ипотеки?
- 3) Кто является сторонами по договору ипотеки?

3.2. Рефлексия

На обратной стороне карточки с таблицей нужно ответить на вопросы:

- 1) Понятен ли материал проведённого занятия?
- 2) В чём были затруднения?
- 3) Есть ли какие-то вопросы?

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Сегодня ипотека имеет особое значение, так как позволяет не только улучшить условия жизни отдельных категорий граждан, но и развить банковскую систему страны в целом. При этом правовой институт ипотеки (залога) жилого помещения не сумел избежать пробелов в правовом регулировании. Действующее законодательство нуждается в восполнении этих пробелов, что позволит реализовать цель государства и конституционное право граждан – обеспечить граждан жильём.

На основании анализа действующего законодательства, предлагается внести в него следующие изменения и дополнения:

1. Так как в нормативных актах не выделено понятие «социальная ипотека», предлагается в ст. 1 закона «Об ипотеке» добавить абзац и сформулировать его следующим образом: «Социальная ипотека – это программа, направленная на улучшение условий жизни социально незащищенных граждан, с использованием ипотечного кредитования и государственной финансовой поддержки».

2. Главу 8 «Особенности ипотеки жилых домов и квартир» переименовать и изложить в редакции: «Особенности ипотеки жилых помещений». Так как индивидуальные и многоквартирные жилые дома и квартиры относятся к данной категории.

3. П. 2 ст. 74 закона «Об ипотеке» сформулировать следующим образом: «Ипотека жилых помещений, находящихся в государственной или муниципальной собственности, не допускается». Тем самым упростить задачу законодателю.

4. Изменить п. 1 ст. 77 закона «Об ипотеке» путём добавления абзаца, изложенного в редакции: «Залогодержателем, в данном случае, является лицо, предоставившее кредитные средства или целевой займ на приобретение или строительство жилого помещения».

5. В статьи закона «Об ипотеке», касающиеся обращения взыскания на заложенное имущество и в ст. 350 ГК РФ необходимо добавить то, что реализация имущества возможна не только путём продажи с торгов, но и путём обычной продажи. Это положение может быть установлено как в договоре ипотеки, так и дополнительным соглашением. При этом должно быть выполнено условие, что сумма с продажи может покрыть требования залогодержателя.

6. Также предлагается обезопасить залогодателей при обращении взыскания на недвижимое имущество. То есть, необходимо урегулировать вопрос о механизме социальной защиты заёмщиков при процедуре выселения в случае невозможности погашения ипотечного кредита. В связи с этим предлагается в ст. 78 закона «Об ипотеке» внести дополнение: «В случае обращения взыскания на заложенное жилое помещение, залогодателя и иным лицам, проживающим в таком помещении, предоставляется жильё по договору социального найма, при отсутствии у залогодателя иного жилого помещения».

В то же время, в законе «Об ипотеке» существует ст. 12 «Предупреждение залогодержателя о правах третьих лиц на предмет ипотеки». Но проанализировав судебную практику, напрашивается вывод о том, что и залогодателя нужно предупреждать о правах третьих лиц, при приобретении жилья на вторичном рынке. Поэтому продавцы должны в письменной форме уведомлять стороны о правах третьих лиц. В связи с этим ст. 12 закона «Об ипотеке» предлагается переименовать в «Предупреждение сторон по договору ипотеки о правах третьих лиц на предмет ипотеки» и изложить в следующей редакции: «При заключении договора об ипотеке залогодатель и залогодержатель к моменту государственной регистрации сделки должны быть уведомлены продавцом в письменной форме обо всех известных правах третьих лиц на предмет ипотеки (правах залога, пожизненного пользования, аренды и других правах). Неисполнение данной

обязанности даёт основание для возмещения убытков, понесённых сторонами по договору ипотеки».

7. К проблемам правового регулирования жилых помещений можно отнести пробелы в законе «Об ипотеке», касающиеся механизма возврата кредита. Правовые трудности, связанные с возвратом кредитных средств, и существующий риск его невозврата, вынуждают банки устанавливать высокую стоимость жилищных кредитов и сокращать сроки, на которые они выдаются. Такая ситуация обуславливает то, что для семей с низкими доходами, становится невозможным покупка жилья по ипотеке.

Помимо этого, нужно решить проблему финансирования строительства, для этого, нужно создать и внедрить в практику механизм, который будет обеспечивать долгосрочный приход денежных ресурсов на жилищный рынок. Это может быть решено на законодательном уровне путём издания соответствующего нормативного правового акта.

Чем чаще будут происходить определённые изменения в законодательстве, тем качественнее оно будет развиваться.

Таким образом, суть проблем правового регулирования жилищной ипотеки, в первую очередь, заключается в несоответствии ситуации в стране действующему законодательству Российской Федерации, отсутствию конкретизации определённых понятий, перечней, а также в низком уровне доходов населения и в несовершенстве механизма погашения ипотечных кредитов.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативные правовые акты и документы

Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12 декабря 1993) (в ред. от 21.07.2014) // Российская газета. 1993. 25 декабря.

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (в ред. от 03.08.2018) // Российская газета. 1994. 8 декабря.

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ (в ред. от 29.07.2018) // Российская газета. 1996. 6 февраля.

Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (в ред. от 15.04.2019) // Российская газета. 2005. 12 января.

Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (в ред. от 31.12.2017) // Российская газета. 1998. 22 июля.

Федеральный закон от 29 декабря 2006 г. № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» (в ред. от 18.03.2019) // Российская газета. 2006. 31 декабря.

Федеральный закон от 20 августа 2004 г. № 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» (в ред. от 03.08.2018) // Российская газета. 2004. 25 августа.

Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (в ред. от 25.12.2018) // Российская газета. 2004. 31 декабря.

Указ Президента Российской Федерации от 10 июня 1994 г. № 1180 «О жилищных кредитах» (в ред. от 10.06.1994) // Российская газета. 1994. 15 июня.

Постановление Правительства Российской Федерации от 30 декабря 2017 г. № 1710 «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» (в ред. от 03.04.2019) // Официальный интернет-портал правовой информации. 2017. 31 декабря.

Судебная практика

Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 28 января 2005 г. № 90 «Об обзоре практики рассмотрения арбитражными судами споров, связанных с договором об ипотеке» // Вестник ВАС РФ. 2005. № 4.

Решение Режевского городского суда Свердловской области от 29.09.2018 по делу № 2-676/2018 // URL: <https://sudact.ru/regular/doc/d90sxn3xfrHo/> (дата обращения: 28.04.2019).

Заочное решение Октябрьского районного суда г. Омска от 10.09.2018 по делу № 2-2175/2018 // URL: https://sudact.ru/regular/doc/z3jZqAsi5IQc/?regulartxt=неисполнение+обязательств+по+ипотеке®ular-case_doc=®ular-lawchunkinfo=®ular-doc_type=®ulardate_from=®ular-date_to=®ular-workflow_stage=®ular-area=®ular-court=®ular-judge=&_=1559026940557&snippet_pos=642#snippet/ (дата обращения: 29.04.2019).

Решение Кировского районного суда г. Самары от 18.10.2018 по делу № 2-3524/2018 // URL: <https://sudact.ru/regular/doc/Df0mt4Tzk6LP/> (дата обращения: 2.05.2019).

Решение Красносельского районного суда г. Санкт-Петербурга от 25.09.2018 по делу № 2-5855/2018 // URL: <https://sudact.ru/regular/doc/KjLgR23gEdlu/> (дата обращения: 2.05.2019)

Решение Хамовнического районного суда г. Москва от 15.09.2018 по делу № 2-4405/2018 // URL: https://hamovnichesky--msk.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=case&case_id=276818439&delo_id=1540005 (дата обращения: 29.04.2019).

Решение Центрального районного суда г. Барнаула от 4.02.2018 по делу № 2-655/2018 // URL: https://centralny--alt.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=case&case_id=8677923&delo_id=1540005 (дата обращения: 29.04.2019).

Решение Московского районного суда г. Санкт-Петербурга от 11.07.2018 по делу № 2-4245/2018 // URL: <https://sudact.ru/regular/doc/mUzqwMNPdLom/> (дата обращения: 4.05.2019).

Решение Приаргунского районного суда Забайкальского края от 30.10.2018 по делу № 2-224/2018 // URL: <https://sudact.ru/regular/doc/HjVRn3tVVPbn/> (дата обращения: 4.05.2019).

Решение Железнодорожного районного суда г. Воронежа от 18.10.2018 по делу № 2-1379/2018 // URL: <https://sudact.ru/regular/doc/IXXJov5lPPoT/> (дата обращения: 10.05.2019).

Решение Сургутского городского суда Ханты-Мансийского автономного округа-Югра от 22.10.2018 по делу № 2-7572/2018 // URL: <https://sudact.ru/regular/doc/zEaYpEn8f6HN/> (дата обращения: 14.05.2019).

Литература

Васькин В.В., Мустафин Р.Р. К вопросу о правовом регулировании строительства многоквартирных домов // Жилищное право. 2015. № 7. 122 с.

Викторова Р.Н. Правовая конструкция договора ипотеки в Российском законодательстве. Дисс. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Владикавказ. 2011. 33 с.

Гайдин Д.Ю. Совершенствование системы жилищного обеспечения военнослужащих // Право в Вооруженных Силах. 2015 № 7. 124 с.

Голицин Ю.П. Фондовый рынок дореволюционной России. М.: Деловой экспресс. 2001. 279 с.

Грудцына Л.Ю., Козлова М.Н. Ипотека. Кредит. Комментарий жилищного законодательства. М.: Эксмо. 2014. 363 с.

Гусев А.Д. Ипотечное жилищное кредитование. Жилье взаимы. М.: Феникс. 2012. 126 с.

Долгополова Н.А. Права и обязанности сторон по договору ипотеки (залоге недвижимости) // Молодой учёный. 2017. № 21. 454 с.

Елисеева Т.В. Оптимизация нормативов ипотечного кредитования. М.: Юриспруденция. 2012. 128 с.

Журкина Н.Т. Современная ипотека: состояние, проблемы, решения // Финансы. 2012. № 6. 45 с.

Завидов Б.Д., Короткое А.П., Гусев О.Б. Обращение взыскания на ипотечное имущество и его реализация на торгах и аукционах // Законодательство и экономика. 2015. № 4. 68 с.

Заикин А.В. Правовое регулирование ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих. Дисс. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Москва. 2017. 26 с.

Каменецкий М.И., Донцова Л.В., Печатникова С.М. Ипотечное кредитование на рынке жилья. М.: Дело и сервис. 2014. 272 с.

Киселёв А.А. Субъекты договора ипотеки, их взаимные права и обязанности // Правовые вопросы недвижимости. 2004. № 1. 47 с.

Лепёхина И.А. Виды ипотечного кредитования жилищного строительства // Известия Оренбургского государственного аграрного университета. 2012. № 34 (1). 261 с.

Матюхин Г.Г. Ипотека: от истории – к современности // Банковское дело. 2013. № 1. 234 с.

Назаров В.Б., Королева С.О. Ипотека. Руководство к действию. СПб: БВХ-Петербург. 2013. 208 с.

Оселедец В.М. История развития ипотечного кредитования в дореволюционной России // Сибирская финансовая школа. 2004. № 3 (52). 134 с.

Пересыпкина Н.В., Пукас Н.А. Необходимость развития социальной ипотеки в российской федерации // Вестник. 2015. № 1 (33). 253 с.

Полякова М.Б. Социальная ипотека. Основные механизмы, практика и проблемы применения // Сборник научных трудов ИМЭИ. 2015. № 2. 310 с.

Руденко Е.Ю. Жилые помещения как предмет ипотеки и особенности регулирования возникающих в связи с ипотекой отношений. Дисс. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Волгоград. 2013. 194 с.

Свит Ю.П. Особенности залога жилого помещения // Законы России: опыт, анализ, практика. 2012. № 5. 112 с.

Справочная информация: «Правовой календарь на I квартал 2019 года» // СПС КонсультантПлюс.

Степанов А.Г. Об ипотечном жилищном кредитовании в России // Жилищное право. 2010. № 9. 302 с.

Фадеев А.В. Договор ипотеки и его государственная регистрация. Дисс. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Самара. 2002. 188 с.

Халтурина О.А. История развития ипотечного кредитования в России // Междисциплинарные исследования. 2018. № 8 (43). 611 с.

Хачатрян С.Р. Методы измерения и моделирования процессов расширения социальной доступности и улучшения жилищных условий населения: учебно-практическое пособие. М.: Дело и сервис. 2013. 358 с.

Яшенков К.А. Субъекты договора ипотеки, их взаимные права и обязанности // Право и экономика. 2014. № 11. 105 с.