

ЮРИДИЧЕСКИЕ НАУКИ

Е.Г.СКОРОБОГАТОВА

К ВОПРОСУ О СТАНОВЛЕНИИ ПРАВОВОЙ КОНСТРУКЦИИ СИСТЕМЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

В статье анализируется нормативно-правовое регулирование системы ипотечного кредитования и перспективы совершенствования законодательства с целью повышения инвестиционной привлекательности жилищной отрасли. Автором проведен анализ норм российского и зарубежного законодательства, регулирующего порядок заключения договора ипотеки (залога недвижимости) и отношения сторон данного договора. Автор отмечает, что правовое регулирование договора ипотеки, предусматривает такие обстоятельства, при которых законодатель принимает во внимание положения Конституции Российской Федерации о том, что никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда (п. 3 ст. 35 Конституции Российской Федерации) и каждый вправе защищать свои права и свободы всеми способами, не запрещенными законом (п. 2. ст. 45 Конституции Российской Федерации).

Ключевые слова: залог недвижимости, договор ипотеки, права и обязанности сторон.

Рассматривая правовую конструкцию системы ипотечного кредитования, можно отметить, что она достаточна понятна. В целях приобретения жилого помещения под залог приобретаемого жилья в качестве обеспечения денежного обязательства гражданину предоставляется кредит от банка. Такая конструкция отражает интересы кредитора и заемщика: заемщик получает в собственность жилое помещение (хотя и обремененное залогом), а кредитор получает источник прибыли. Для более глубокого анализа особенное внимание следует уделить правовым механизмам.

Правовая конструкция системы ипотечного кредитования образована рядом нормативных правовых актов. Прежде всего, актами гражданского законодательства Российской Федерации. Особое значение имеет Гражданский кодекс Российской Федерации (*далее – ГК РФ*).

ГК РФ предусматривает общие правила обеспечения кредитов залогом недвижимости. Особое значение имеет Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (*далее – Закон об ипотеке*): (Федер. закон от 16 июля 1998 г. №102-ФЗ // Собрание законодательства

РФ.1998. № 29, ст. 3400 (с изм. и доп. внесенными Федеральным законом от 25.11.2017 г. №328-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)" и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Российская газета. 2017. №269. 28 ноября), а также ранее действующий закон «О залоге» (в отношении залога недвижимого имущества (ипотеки) данный документ применялся в части, не противоречащей Федеральному закону от 16.07.1998 г. №102-ФЗ. Утратил силу с 1 июля 2014 г.).

По мнению некоторых авторов, правовое регулирование системы ипотечного кредитования в России стало формироваться одновременно с появлением рынка недвижимости, на основе практики сложившихся правоотношений.

Первые значительные изменения в жилищной сфере произошли в 1988 году, когда вышло Постановление ЦК КПСС и СМ СССР от 31.03.1988 года №406 «О мерах по ускорению развития жилищной кооперации» (Собрание постановлений Правительства СССР. 1988. Отд. 1, №16, ст. 43).

В постановлении была предусмотрена воз-

возможность оформления частной собственности на жилье теми членами жилищно-строительных кооперативов, которые выплатили свой пай полностью.

А последовавшее через год Постановление СМ РСФСР и ВЦСПС от 21.04.1989 г. №134 «Об утверждении Положения о продаже гражданам квартир в собственность и оплате расходов на их содержание и ремонт» (утратило силу 8.12.2010) законодательно разрешило сделки по купле-продаже жилья, вывело их из тени.

Порядок передачи государственного и муниципального жилья квартиросъемщикам в частную собственность установил Закон Российской Федерации от 04.07.1991 г. №1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (Ведомости СНД и ВС РСФСР. 1991. № 28, ст. 959).

С принятием этого закона произошли первые значительные изменения в жилищной сфере. Началась «массовая приватизация».

В Законе РФ «Об основах федеральной жилищной политики» от 24.12.1992 №4218-1 были заложены основы системы ипотечного кредитования [1, С.29].

В тот период времени ипотека не являлась залогом недвижимого имущества. После законодательного закрепления понятия недвижимости в 1991 г., позднее – в 1992 г. был принят Закон РФ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

«Анализ правовых норм, зафиксированных в Законе «О залоге», позволяет сделать вывод, что разработчики положили в основу классическую ипотеку из романо-германского права. Здесь залогодатель остается собственником заложенного имущества. Так, п.2. ст.43 прямо указывает на возможность перехода прав собственности на предмет ипотеки от залогодержателя к другому лицу, то есть продаже заложенного объекта» [2, С.308].

Договор об ипотеке заключается в виде закладной, которая должна быть нотариально удостоверена и подлежит государственной регистрации. Несоблюдение нотариальной формы закладной или требования о ее государственной регистрации влечет недействительность договора об ипотеке. Договор об ипотеке вступает в силу с момента регистрации закладной.

С принятием от 16 июля 1998 г. Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге не-

движимости)» была предоставлена возможность развития ипотечного кредитования на рынке жилья. Закон существенно расширил права кредитных организаций, занимающихся ипотечным жилищным кредитованием.

Важно отметить, что этот закон действительно был направлен на урегулирование рассматриваемых правоотношений. Подтвердил Закон об ипотеке и то, что ипотека может возникать как в силу договора, так и на основании федерального закона. При этом он расширил перечень случаев, когда ипотека возникает в силу закона.

Нормы об ипотеке также присутствуют в актах международного права, таких например, как Международная Конвенция о морских залогах и ипотеках от 06 мая 1993 года (заключена в г. Женеве 06.05.1993) (в данной Конвенции участвует и Россия. Россия присоединилась к данному документу с 5 сентября 2004 г. (Федеральный закон от 17.12.1998 г. №184-ФЗ) // Бюллетень международных договоров. 2005. №3. С. 4-49).

В дальнейшем, 11 января 2000 года была принята «Концепция развития системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации», одобренная Постановлением Правительства РФ «О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации».

Принятый в 2001 году Земельный кодекс РФ установил рыночные принципы в отношениях, связанных с предоставлением земельных участков, в том числе и для жилищного строительства.

В 2003 г. принят новый для российской правовой системы нормативный акт – Закон РФ «Об ипотечных ценных бумагах».

Далее, 31 декабря 2017 г., были приняты поправки в Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

В рамках реформы пенсионной системы был принят Федеральный закон «Об инвестировании средств для финансирования накопительной части трудовой пенсии в Российской Федерации», позволяющий инвестировать средства в ипотечные ценные бумаги.

К середине 2004 года сложилась устойчивая тенденция к расширению банковских продуктов в сфере жилищного кредитования.

Далее состоялись поправки в Федеральный закон «О внесении изменений в Федеральный закон «О рынке ценных бумаг», устанавливающие особенности эмиссии облигаций, обеспеченных залогом имущества (ст. 15.1, пункт 2 дополнен абз. 2, а также пунктами 10 и 11).

С наступлением кризисных явлений в российской экономике в конце 2008 г. было принято решение о создании ОАО «Агентство по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов». В настоящее время в России программа осуществляется кредитными организациями и «Агентством по ипотечному жилищному кредитованию» на основе постановления Правительства Российской Федерации №373 от 20 апреля 2015 года (с изм. и доп. на 11.08.2017 г.).

Целью данной структуры является помощь заемщикам, испытывающим трудности с погашением ипотечных кредитов, и реструктуризация взятых должниками на себя обязательств.

С принятием Стратегии развития рынка ипотечного кредитования в Российской Федерации заложены ориентиры дальнейшего развития до 2030 г., которые были уточнены постановлением Правительства РФ от 17.12.2010 г. №1050.

В результате принятые в развитие ипотечного кредитования нормативные правовые акты сыграли свою важную роль в формировании российской ипотечной системы.

Исследователями этой проблематики отмечено, что «действующие акты позволяют участникам ипотечного рынка четко ориентироваться в ситуации, и избавляют их от необходимости придумывания обходных путей при кредитовании под залог недвижимости» [1, С.31].

«Улучшаются макроэкономические показатели развития регионов России, снижается уровень инфляции, стабилизируется курс рубля, растут, хотя и медленно, доходы населения. Все это необходимо для эффективного развития ипотечной системы» [1, С.32].

Основным выводом является то, что на сегодняшний день сформирована законодательная база функционирования системы ипотечного кредитования. Однако необходимо совершенствование правовых механизмов реализации прав по ипотеке, следует подробнее регламентировать деятельность всех профессиональных субъектов ипотечного рынка.

В Гражданском кодексе Российской Федера-

ции (ст. 334) указывается, что залог квартир и другого недвижимого имущества регулируется законом об ипотеке.

Общие правила о залоге, содержащиеся в ГК, применяются к ипотеке в случаях, когда ГК РФ или Законом об ипотеке не установлены иные права. Часть 3 ст. 339 ГК РФ указывает, что договор залога, который должен быть нотариально удостоверен, подлежит нотариальному удостоверению, а так же должен быть зарегистрирован в порядке, установленном для регистрации сделок с недвижимым имуществом (ст. 339.1 ГК РФ).

Договор об ипотеке должен быть зарегистрирован только в случаях, если требование о регистрации установлено в федеральном законе.

Далее следует рассмотреть состав договора об ипотеке.

Закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» существенно расширяет права банков. В соответствии со ст. 77 Закона об ипотеке жилое помещение, приобретенное, либо построенное полностью или частично с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа... находится в залоге с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости. Залогодержателем по данному залогу является банк или иная кредитная организация, предоставившая кредит на покупку квартиры.

Ипотека устанавливается в обеспечение обязательства по кредитному договору и обеспечивает уплату залогодержателю (кредитору) как всей суммы обязательства, так и процентов за пользование кредитом.

Согласно п.1 ст. 130 ГК РФ и п.3 ст. 5 Закона об ипотеке предметом ипотеки могут быть жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат.

В соответствии с требованиями ст. 9 Закона об ипотеке в тексте договора об ипотеке должны быть указаны:

- предмет ипотеки с указанием его местонахождения и полного описания;
- оценка предмета ипотеки;
- существо исполнения обязательства;
- размер исполнения обязательства, обеспе-

чиваемого ипотекой, т.е. указываются размер кредита и проценты, которые должны быть уплачены банку за пользование кредитом;

– срок исполнения обязательств, обеспечиваемого ипотекой.

– право, в силу которого имущество, являющееся предметом ипотеки, принадлежит залогодателю и наименование органа государственной регистрации, зарегистрировавшей это право;

– сроки (периодичность) платежей и их размеры, если в кредитном договоре обязательство подлежит исполнению по частям;

Если в договоре об ипотеке стороны не оговорили хотя бы один из вышеперечисленных пунктов, то данный договор считается недействительным.

Отдельные аспекты судебной практики, касающиеся оспаривания договоров, связанных с правом граждан на жилище, рассматривали в своих работах Н.Н.Балабанов, П.Г.Быстров, Ю.Н.Туганов [3;4, С.38-43], и др.

В соответствии со ст. 11 Закона об ипотеке, права залогодержателя на имущество, заложенное по договору об ипотеке, возникают с момента внесения записи об ипотеке в Единый государственный реестр недвижимости, если иное не установлено федеральным законом, а если обязательство, обеспечиваемое ипотекой, возникло позднее – с момента возникновения этого обязательства.

Имущество, заложенное по договору об ипотеке, считается обремененным с момента заключения договора об ипотеке. Для залогодателя и залогодержателя закон не прописывает механизм наложения обременения и его последствия, в случае отчуждения заложенной жилой недвижимости. Закладная является именной ценной бумагой.

Согласно ст. 10 Закона об ипотеке и ст. 339 ГК РФ договор об ипотеке подлежит государственной регистрации. Важно отметить, что несоблюдение правил о государственной регистрации договора об ипотеке влечет его недействительность.

Договор об ипотеке считается заключенным с момента его государственной регистрации (п.2 ст. 10 Закона об ипотеке). Если в договоре об ипотеке сказано, что права залогодержателя удостоверяются закладной, вместе с таким до-

говором государственный орган предоставляет закладную.

Датой государственной регистрации ипотеки является день совершения записи об ипотеке в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество.

Нельзя не согласиться с мнением Б.Д.Завидова, который указывает, что ст. 33 Закона об ипотеке является новеллой законодательства, вступающий в противоречие с ст. 182 ГК «Представительство» и ст. 185 ГК «Доверенность».

Залогодержатель по своей сути не может быть представителем залогодателя и, тем более, не может иметь от него доверенности. Однако Закон об ипотеке допускает такую защиту недвижимости только в том случае, если залогодатель сам отказался защищать свои права на заложенное имущество [3, С. 19-27].

Автор не касался такого вида обеспечения граждан жильем, как договор участия в долевом строительстве, однако отдельные вопросы судебной практики в данном направлении исследовались Ю.Н.Тугановым, Л.Е.Читаевой [6, С. 108-117], и др.

Таким образом, рассмотрев вопросы правового регулирования договора ипотеки, можно сделать вывод о том, что законодатель принимает во внимание положения Конституции Российской Федерации о том, что никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда (п. 3 ст. 35 Конституции Российской Федерации) и каждый вправе защищать свои права и свободы всеми способами, не запрещенными законом (п. 2. ст. 45 Конституции Российской Федерации).

Согласно п. 2 ст. 9 ГК РФ отказ граждан и юридических лиц от осуществления принадлежащих им прав не влечет прекращения этих прав, за исключением случаев, предусмотренных законом. Можно сделать вывод, что для налаженного механизма применения закона нужно и далее разрабатывать новые законопроекты и вносить изменения в нормативные акты [3, С. 19-27].

Литература:

1. Ипотека в России. Прошлое. Настоящее. Будущее [Текст]: монография / под ред. И.С.Радченко. М., Гросс-Медиа, 2014. С.29.

2. Меркулов В.В. Мировой опыт ипотечного жилищного кредитования и перспективы его использования в России [Текст] / В.В.Меркулов. СПб., Юридический центр Пресс, 2013. С. 308.

3. Балабанов Н.Н., Туганов Ю.Н. Настольная книга судьи военного суда по гражданским делам [Текст] / Н.Н.Балабанов, Ю.Н.Туганов. М., 2011. Сер. вып. 123. Право в Вооруженных Силах – консультант. 416 с.

4. Быстров П.Г., Туганов Ю.Н. Особенности применения военными судами отдельных правовых норм Жилищного кодекса Российской Федерации [Текст] / П.Г.Быстров, Ю.Н.Туганов // Право в Вооруженных Силах – Военно-правовое

обозрение. – 2014. – №12. С.38-43.

5. Завидов Б. Государственная регистрация ипотеки. Общие положения и особенности [Текст] / Б.Завидов // Право и экономика. – 2009. – № 3. – С. 19 – 27.

6. Туганов Ю.Н., Читаева Л.Е. Проектное финансирование жилищного строительства: прогноз рисков для военнослужащих (на примере судебной практики по договорам участия в долевом строительстве) [Текст] / Ю.Н.Туганов, Л.Е.Читаева // Военное право. – 2018. – выпуск №2 // Режим доступа <http://www.voennoepravo.ru>. ISSN: 2074-1944. С.108-117.

TO THE QUESTION OF THE FORMATION OF THE LEGAL CONSTRUCTION OF THE MORTGAGE CREDIT LENDING
[K VOPROSU O STANOVLENII PRAVOVOY KONSTRUKTSII SISTEMY IPOTECHNOGO KREDITOVANIYA]

Elena SKOROBOGATOVA

Deputy Head of the Department for Real Estate Transactions; Joint-stock company "Corporation A.N.D."; Graduate Student of Catherine the Great National Institute; 105187, Moscow, Shcherbakovskaya, 54;
e-mail: bogataia@yandex.ru

KEYWORDS:

real estate pledge, mortgage agreement, rights and obligations of the parties.

ABSTRACT:

The article analyzes the regulatory and legal regulation of the mortgage lending system and the prospects for improving legislation in order to increase the investment attractiveness of the housing industry. The author analyzes the norms of Russian and foreign legislation regulating the procedure of conclusion of the mortgage agreement (real estate pledge) and the relationship of the parties to this agreement. The author notes that the legal regulation of the mortgage agreement provides for such circumstances in which the legislator takes into account the provisions of the Constitution of the Russian Federation that no one can be deprived of his property except by a court decision (p.3 of article 35 of the Constitution of the Russian Federation) and everyone has the right to protect their rights and freedoms by all means not prohibited by law (p. article 45 of the Constitution of the Russian Federation).

REFERENCES:

- Ipoteka v Rossii. Proshloe. Nastojashhee. Budushhee. [Mortgage in Russia. Past. Hereby. Future: monograph.]. – Moscow: Gross-Media, 2014, p. 29.
- Merkulov V. Mirovoj opyt ipotecnogo zhilishhnogo kreditovaniya i perspektivy ego ispolzovaniya v Rossii. [World experience of mortgage housing lending and prospects of its use in Russia.]. – St. Petersburg, Legal Center Press, 2013, p. 308.
- Balabanov N., Tuganov Yu. Nastolnaja kniga sudi voennogo suda po grazhdanskim delam [Handbook of the judges of the military court on civil cases. Law in the Armed Forces.]. – Moscow, 2011, 416 p.
- Bystrov P., Tuganov Yu. Osobennosti primeneniya voennymi sudami otdelnyh pravovyh norm Zhilishhnogo kodeksa Rossijskoj Federacii. [Features of application of separate military courts of the legal norms of the Housing code of the Russian Federation.]. – Law in the Armed Forces. Military legal review, 2014, No. 12, pp. 38-43.
- Zavidov B. Gosudarstvennaja registracija ipoteki. Obshhie polozhenija i osobennosti. [The State registration of the mortgage. General provisions and features.]. – Law and Economics, 2009, No. 3, pp. 19-27.
- Tuganov Yu., Chitaeva L. Proektnoe finansirovanie zhilishhnogo stroitelstva: prognoz riskov dlja voenno-sluzhashhih (na primere sudebnoj praktiki po dogovoram uchastija v dolevom stroitelstve). [Project financing of housing construction forecast of risks for military personnel (on the example of judicial practice in the contracts of participation in share building).]. – Military law, 2018, Issue № 2, pp. 108-117;
<http://www.voенноepravo.ru>