

УДК 34

DOI 10.21661/r-557455

К.С. Федоров

ПРОБЛЕМА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

***Аннотация:** в статье рассматриваются основные проблемы ипотечного кредитования в Российской Федерации, определение понятия и юридической сущности ипотечного кредитования, изучение договора об ипотеке в гражданском праве России, в частности принципы ипотечного кредитования. Автор описывает классификацию ипотечных кредитов, определяет нормативно-правовое регулирование ипотеки и изучает зарубежный опыт ипотечного кредитования.*

***Ключевые слова:** ипотека, ипотечное кредитование, договор об ипотеке, гражданское право, недвижимое имущество.*

Данная тема исследования актуальна тем, что в работе исследуется особенность гражданско-правового регулирования ипотечного кредитования в Российской Федерации. Актуальность темы отражается в совокупности действий ряда факторов.

Первое связано с принятием в 2004 г. целого пакета законопроектов, регулирующих ипотечное жилищное кредитование, направленных на создание более совершенной законодательной базы и развитие институтов ипотечного кредитования, которая обеспечивало развитие цивилизованного рынка ипотеки и недвижимости. Обновление законодательной базы ставит перед российским правоведами задачу осмысления, выработки стратегии развития норм законодательства, а также его совершенствование.

Второй фактор связан с потребностью обобщения имеющейся и реальной практики ипотечного кредитования. При этом необходимо подметить, в связи с приходом на российский рынок иностранных коммерческих банков, российский рынок ипотечного жилищного кредитования подвергается влиянию зарубежными системами ипотечного кредитования. Используя в России мировой опыт

ипотечного кредитования следует учитывать реалии российской экономики и специфику российского права. Также не стоит оставлять в стороне и геополитический фактор, национальные особенности, менталитет российского человека по отношению такого фактора как «жить в долг» [1].

Третий фактор связан с верой русского народа что принятие соответствующих нормативных актов решит все проблемы в данной отрасли и улучшит жилищные условия. Проблема также усугубляется тем, что в России имеется очень большой дисбаланс между рыночной стоимостью жилья и платежеспособностью большей части населения страны. Ипотека должна стать основой для решения жилищной проблемы в стране, но при этом она должна быть не единственной [2].

Термин «ипотека» означает один из видов залога имущества, что относит к себе только недвижимое имущество. Таким образом, поскольку недвижимость является видимой собственностью, он не зависит от личности, например, гарантирует ваше право на аренду в любой арендуемой собственности. Ипотека в кредитовании – это обеспечение залогом в виде недвижимости денежного займа, выданного банком, либо просто залог.

Институт ипотечного кредитования регулируется относительно небольшим массивом нормативных актов. В первую очередь к ним относятся Федеральный закон 1998 г. «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Общие нормы о залоге, не нашедшие места в указанном законе, принимаются по соответствующим статьям Гражданского кодекса РФ. Регистрация недвижимости, важнейшая функция государства, без надлежащего исполнения которой устойчивый оборот недвижимости вообще невозможен, регулируется Федеральным законом 1997 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [3].

В современных ипотечных отношениях в России применяется следующий перечень принципов ипотеки и ипотечного кредитования [4]:

1) принцип возвратности; 2) принцип платности; 3) принцип обеспеченности; 4) принцип бесповоротности; 5) принцип специальности; 6) принцип достоверности; 7) принцип гласности (публичности); 8) принцип обязательности (внесения); 9) принцип приоритета (старшинства); 10) принцип срочности;

11) принцип разграничения (дифференцированности); 12) принцип неприменимости погасительной давности.

Таким образом, предметом залога в ипотеке может быть как фактически существующая квартира или жилой дом, так и квартира в многоквартирном жилом доме или жилой дом на стадии строительства [6].

Список литературы

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 №6-ФКЗ, от 30.12.2008 №7-ФКЗ, от 05.02.2014 №2-ФКЗ, от 21.07.2014 №11-ФКЗ) // Российская газета. – 1993.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 №51-ФЗ (ред. от 29.12.2017). – Ч. 1 // Российская газета. – 1994. – №238–239.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации от 26.01.1996 №14-ФЗ. – Ч. 2 // Собрание законодательства РФ. 1996. – №5. – Ст. 410.
4. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №188-ФЗ (ред. от 03.04.2018) // СЗ РФ от 03.01.2005. – №1–1. – Ст. 14.
5. Федеральный закон РФ №395-1 «О банках и банковской деятельности» от 02.12.1990 (ред. от 31.12.2017) // Ведомости съезда народных депутатов РСФСР от 06.12.90. – №27. – Ст. 357.
6. Федеральный закон от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (ред. от 3.07.2016) // СЗ РФ от 28.07.1997. – №30. – Ст.3594.
7. Федеральный закон от 16.07.1998. №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // СЗ РФ от 20.07.1998. – №29. – Ст. 3400
8. Федеральный закон от 11.11.2003 г. №152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» (ред. от 25.11.2017) // СЗ РФ от 17.11.2003. – №46-2. – Ст. 4448.
9. Федеральный закон от 20.08.2004 №117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» (ред. от 29.07.2017) // СЗ РФ от 23.08.2004. – №34. – Ст. 3532.

10. Федеральный закон от 30.12.2004 №218-ФЗ «О кредитных историях» (ред. от 31.12.2017) // СЗ РФ от 03.01.2005. №1-1. – Ст. 44.

11. Закон РФ от 29.05.1992 №2872–1 «О залоге» (утратил силу) // Российская газета. – 1992. – №129.