

Ф. Г. Ахметов  
Тюменский государственный университет  
Институт дистанционного образования  
Направление «Юриспруденция»  
магистрант 2 курса заочного отделения  
О.А.Слипченко  
кандидат юридических наук, доцент  
[fany.84@mail.ru](mailto:fany.84@mail.ru)

**ИПОТЕЧНОЕ ЖИЛИЩНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ КАК ОДИН ИЗ СПОСОБОВ РЕАЛИЗАЦИИ ПРИОРИТЕТНОГО НАЦИОНАЛЬНОГО ПРОЕКТА «ДОСТУПНОЕ И КОМФОРТНОЕ ЖИЛЬЕ - ГРАЖДАНАМ РОССИИ»**

**HOUSING MORTGAGE LENDING AS ONE OF WAYS OF REALIZATION OF THE PRIORITY NATIONAL PROJECT «AVAILABLE AND COMFORTABLE HOUSING - TO RUSSIAN CITIZENS»**

В числе главных социальных задач, стоящих перед Российской Федерацией, своей актуальностью акцентируется задача обеспечения народонаселения лучшим жильём, подходящим современным эталонам. Переход к крепкому функционированию и развитию квартирной сферы, обеспечению людей доступным и удобным жильём более осмысленно сможет быть осуществлён на базе программно-целевого подхода к управлению выделяемыми на данные цели инвестиционными ресурсами.

В последнее время на верховном правительственном и государственном уровне постоянно поднимаются вопросы осуществления приоритетного государственного плана «Доступное и комфортное жильё - гражданам России».

Судя по исходам утилитарной реализации государственного плана «Доступное и комфортное жильё – гражданам России», более непростыми

проблемами представляются: несовершенство законодательной и нормативной законной базы, низкий реальный уровень народонаселения, разбалансирование событий программы «Жилье» и недостаточно отработанная денежная обеспеченность. Незначительное внимание уделяется ускоренной модернизации квартирно-общественного хозяйства, переселению людей из обветшалого и аварийного жилища, инфраструктурной подготовке аграрных отделов под новое строительство [11, с.210].

Первые итоги практической реализации свежей государственной программы заставляют задуматься о достаточности проработки означенного комплекса мер.

Право на жилье сможет быть выполнено только в случае придания гражданину статуса владельца квартирному помещению либо нанимателя по соглашению общественного найма жилища. В иных вариантах у гражданина имеется преимущество владения и использования богатством, что в совокупности не представляет собой реализацию полномочия на жилье.

Ипотечный квартирный кредит отличается от иных вариантов кредита, обеспечиваемых ипотекой, двумя особенностями: целевым направлением и предметом задатка, каким представляется покупаемое жилище.

Для целостного выработки механизма увеличения доступности жилища людей РФ нужно употреблять обширный диапазон определенных институтов: формирование квартирно-накопительных кооперативов, строительно-сберегательных касс и, конечно же, залоговое квартирное финансирование. Заключение проблемы реалистичной доступности жилища для многих нуждающихся невозможно без принятия линии новоиспеченных законов и доработки уже имеющегося. В целом следует установить, что русское залоговое законодательство отдает огромные способности гражданам воплотить полномочия на жилье путем извлечения продолжительного кредита, и выдает заимодавцу преимущество вернуть не возвращенный заемщиком залоговый квартирный кредит продав с данной целью заложенное жилище. От уравновешенности прав

и обязанностей заимодавца и заемщика зависит будущее формирование системы залогового квартирного кредитования.

Учитывая адвокатскую природу ипотеки как разновидности залога, акцессорность которого выявляется в связи от полномочия по главному обязательству, она не сможет возникать раньше обязательственного полномочия и не сможет длиться, когда обязательственные правоотношения прервались. Хотя законодатель счел вероятным происхождение ипотеки раньше главного обязательства, предвидев этот нонсенс в п. 3 ст. 11 Закона «О ипотеке» Вероятно, что ипотека на покупаемое жилище выясняет позднее заключенного главного обещания, что предусмотрено п. 1 ст. 77 Закона «О ипотеке», однако при этом момент заключения главного соглашения совмещается с моментом регистрации полномочия принадлежности заемщика на квартирное помещение с одновременным его обременением. В связи с этим целесообразно сберечь п. 1 ст. 11 Закона «О ипотеке» в последующей редакции: «Предусмотренные настоящим Федерационным законодательством и соглашением о ипотеке полномочия залогодержателя на актив, положенное поданному соглашению (право задатка), возникают с момента заключения соглашения о ипотеке» [6].

Учитывая тот факт, что цели кредитования под задаток недвижимости могут быть разными, следует систематизировать предоставляемые залоговые сумма на много вариантов: залоговый кредит сможет даваться гражданам как для покупки либо постройки жилища (или некоторого недвижимого богатства) с следующим его залогом, так и на некоторые цели путем задатка уже имеющейся недвижимости (пример, для занятия коммерсантской деловитостью).

Поскольку целью государственного плана «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» представляется залог людей жильем, то соответственно целью залогового квартирного кредитования выступает выдача залоговых кредитов гражданам особенно с целью ублажения их надобностей в жилище. В силу сего, характерной чертой похожего варианта кредитования представляется

не только его узкопотребительский нрав, но и целевое применение залогового кредита и богатство его выполнения покупаемым или строящимся квартирным домом либо квартирой [16, с.139].

Адвокатская конструкция залогового квартирному кредитования подразумевает много альтернатив покупки жилища в кредит. Первое, заработав денежные средства от работодателя, заемщик сможет купить уже отделанное квартирному помещение на второстепенном рынке жилища, заключив соглашение купли-реализации либо иное соглашение, пример, соглашение обмена с договором доплаты, закладывая при данном обретенное жилье до тех времен, пока не выплатит целиком залоговый кредит. Во-вторых, законодатель допускает вероятность постройки квартиры в многоквартирном доме на взятые в долг денежные средства. При данном заемщиком содержится соглашение роли в долевым строительстве многоквартирного дома, по которому заложенным считается предмет неполного строительства. Помимо этого, заемщик сможет выстроить собственный свой квартирному таунхаус наприобретенные денежные средства, при данном предметом соглашения ипотеки станет обозначать предмет, неполный постройкой, а вдобавок присущие залогодателю-заемщику материалы и оснащение, которые заготовлены для этого строительства.

Учитывая вразумительность ипотеки пока немногим, законодатель систематизирует залоговое квартирному финансирование на 2 типа: бизнесменское и социальное, целью которых представляется содействие улучшению квартирному критерий возможных заемщиков, однако при данном разные методы их осуществлению. Бизнесменская ипотека идет на персон, владеющих нужной денежной суммой, достаточной для внесения начального взноса, а вдобавок среднемесячный заработок которых позволяет им долгое время постоянно платить залоговый кредит – так называемые реальные граждане, желающие, пример, сменить квартиру высокой комфортности на пригородные коттеджи ценою несколько миллионов долларов. Иная категория людей, которая не в состоянии самостоятельно повысить собственные квартирному условия, общепризнанные нуждающимися и заключающиеся на учете, вправе полагать на го-

сударственную помощь в форме предоставления безвозмездных государственных дотаций на строительство либо приобретение жилища в собственность, к которым относятся молодые семьи, военные и некоторые граждане [17, с.25].

При данном нужно обдумывать, что нуждающиеся в жилище граждане не смогут претендовать на квартирное финансирование как из федеральной программы (военные; молодые малообеспеченные семьи; вынужденные переселенцы; лица, выезжающие из участков Крайнего Севера; граждане, подвергшиеся влиянию радиации из-за аварий и катастроф и др.), так и из областных программ (очередники; мамы-одиночки; труженики бюджетных органов и др.). При этом отдельные субъекты (молодые семьи, военные) подпадают под обе данные категории. Подобным образом, творение механизмов социальной ипотеки для некоторых групп народонаселения сможет начинаться шагом вперед в выработывании рынка доступного жилища. Подобной механизм станет эффективным при одновременном предложении соответствующей государственной помощи, направленной на уменьшение цены залоговых ресурсов и соответственно залог доступности залоговых кредитов для народонаселения не только с средними заработками, но и с заработками ниже среднего.

Главная преграда развития залогового квартирному кредитования заключается в ограниченной платежеспособности народонаселения, и при этом наблюдается расхождение предложений и высокая цена квартир и квартирных домов на рынке жилища, которая в огромной степени ненатурально с провоцирована абстрактным спросом на жилище с целью инвестирования денежных средств и следующей продажи. Одной из первопричин непрерывного роста стоимости представляется то, что застройщик вынужден самостоятельно подводить к строящемуся квартирному дому техническую инфраструктуру, что соответственно увеличивает стоимость жилища на 30 %, поскольку инвестиции при единой квартирной застройке территорий распределяются приблизительно в соотношения 70:30 на инвестиции в строительство жилища и на инвестиции в инфраструктуру. Обеспечивать земельный участок, на каком строятся многоквартирные дома инженерией – это долг муници-

палитета, которая не постоянно исполняется. Непрерывная ограниченность бюджетных способностей муниципалитетов не позволяет им проделывать собственные обязанности, что вынуждает разрабатывать новоиспеченные методы разрешения возникающих в связи с этим задач [17, с.26].

Существующие высокие процентные ставки по залоговому кредиту внушительная сумма начального взноса, тайные затраты заемщика также притормаживают формирование ипотеки, в связи с чем залоговое финансирование в России не делается многочисленным [17, с.27].

Традиционными соучастниками квартирного рынка представляются строительные фирмы, банки, изготовители строительных материалов, страховые фирмы, риэлторские и оценивающие агентства. При присутствии этих структур в России не отстроена научно-техническая методика их взаимодействия и из-за этого низка результативность системы в целом, повышены затраты при совершении сделок.

В некоторых субъектах РФ, где активно используется залоговое квартирное финансирование, отсутствует подвижный ресурс для переселения заемщиков, не выполнивших собственные обещания, в прочем в нормативные акты многочисленных субъектов Русской Федерации включены нормы о подвижном квартирном фонде, необходимом для переселения не выполнивших условия соглашений заемщиков. В связи с этим субъектам РФ и городским образованиям нужно подготовить комплекс мер для разрешения данной проблемы.

Чтобы сделать ипотеку доступнее, улучшаются представляемые заимодавцами условия залогового квартирного кредитования, что, конечно, представляется конфигурацией добросовестной конкуренции субъектов рынка залоговых кредитов и стимулом для развития ипотеки в России. Укрепление конкуренции между банками, выдающими залоговые сумма, принуждает их более лояльно относиться к заемщикам. Отдельные банки пошли на такую услугу, как отдельный подход, а вдобавок на уменьшение параметра малой суммы начального взноса, отдельные отказались от начального взноса, отдельные пред-

лагают кредитные программы с отсрочкой его внесения. Подобным образом, следует установить, что, нежели больше ипотека внедряется в русский квартирный рынок, тем больше доходными представляются условия залогового квартирного кредитования [27, с.137].

Поскольку целью выдачи залогового кредита представляется исключительно покупка или постройка заемщиком квартирного дома либо квартиры, то есть усвоение им собственных квартирных критериев, тем самым удовлетворение его потребности в жилище, считаем, что на стороне заемщика смогут обозначать только физиологические лица.

Особенность залогового квартирного кредитования проявляется в этом, что момент введения в силу кредитного соглашения или соглашения целевого займа, невзирая на их первичность определяться государственной регистрацией полномочия принадлежности заемщика на покупаемое либо строящееся жилище.

Договора, предусматривающие вероятность перехода полномочия принадлежности на заложенное имущество должника к заимодавцу в случае несоблюдения либо неразумного выполнения снабженного залогом обязательства, представляются ничтожными, за исключением тех, какие смогут быть квалифицированы как отступное либо новация главного обещания. В качестве условия соглашения о ипотеке стороны вправе предвидеть вероятность остановки ипотечного обязательства иным обещанием: новацией либо отступным, которые, по сущности, не заканчивают законной связанности сторон, так как вместо обещания, воздействие которого прекращается, ими творится новая обязанность, сменяющее бывшее.

Поскольку ипотека подразумевает вероятность потери квартирного помещения владельцем в случае несоблюдения либо неразумного выполнения им главного обещания, прием согласия на ее органов заботы и попечительства необходимо, однако лишь в этом случае, когда собственник закладывает уже имеющееся и присущее ему жилище по законам ст. 74 Закона «О ипотеке», преследуя разные цели залогового кредитования. При данном, объектив-

но, нужно получить единодушные органов заботы и попечительства на ипотеку квартирного помещения, возникающую на основании соглашения о ипотеке. В связи с сим целенаправлено требования п. 3 ст. 77 Закона «О ипотеке» использовать особенно к залоговым отношениям, появляющийся не в силу закона, а в силу соглашения, потому предлагаем п. 3 исключить из содержания ст. 77, а сбберечь в п. 5 ст. 74 исходного Закона. Иначе выходит, что возможные заемщики зависят от воли субъекта, который в рамках ст. 77 сможет ограничить их в осуществлении конституционального полномочия на жилье [6].

Расширить сферу государственной помощи народонаселения с низкими заработками дозволит творение государственной компании квартирного кредитования, главной предназначением которой должно начинать вложение залоговых квартирных кредитов, данных некоторым группам народонаселения с дополнительной бюджетной помощью, и доставка гарантий по привлечению средств для осуществлении федерационных социальных залоговых программ.

Учитывая оный факт, что мероприятия по страхованию залоговых кредитов входят в план реализаций приоритетного государственного плана «Доступное и комфортное жилище - гражданам России», предлагаем творение законного государственного института, адвокатской формой которого может служить государственная компания.

Соглашение о ипотеке, предметом которого представлялся зиждущийся квартирный дом без внесения в него каких-либо изменений и добавлений в доли описания предмета ипотеки и его оценки и без регистрации таковых изменений и добавлений в Едином реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним идет на построенное квартирное сооружение. Это значит, что по истечении его постройки ипотека бережёт силу и ее предметом представляется сооружение, взведенное в итоге завершения строительства.

Следует установить, что после извлечения заемщиком залогового кредита и вложения его в строительство квартиры полномочия заимодавца до извлечения застройщиком статуса владельца квартиры практически не оберегаемы, по-



сколькo правоотношения между заемщиком и заимодавцем по поводу обеспечения исполнителъности должника станут накладываться только после регистрации его права принадлежности на построенное квартирное помещение. В период постройки квартиры с заемщика не снимается долг по возврату кредита, однако в случае если он не будет ее оправдывать, вероятность обратиться наказание у заимодавца отсутствует, поскольку он не обладает статуса залогодержателя, а заемщик - статуса владельца [21, с.28].

Заклучив соглашение долевого участия, заемщик покупает только преимущество спрашивать выполнения застройщиком повинностей по постройке дома, заимодавец, в свою очередь, принимает в задаток практически только преимущество требования на строящуюся квартиру и в связи с этим несет некоторый риск. Считаем, что ипотека строящейся квартиры в многоквартирном квартирном доме не всегдапредставляется верным средством обеспечения охраны прав заимодавца.

Привлечение к ответственности залогодателя путем воззвания взыскания на заложенное по соглашению имущество тянет за со-бой прекращение задатка, поскольку обладает собственным последствием прекращение соглашения о ипотеке и сообразно главного соглашения - кредитного либо ссудного.

Тем наиболее следует узнать обращение взыскания единственно возможно й мерой влияния на нерадивого заемщика. Сходственный метод остановки обещания выливается из сути самого ипотечного обещания, при каком насильственное выполнение в природе оказывается невероятным, и заимодавец приобретает эквивалент за счет богатства должника.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

### Нормативные правовые источники

1. Конституция Российской Федерации от 12 декабря 1993 г.: по сост. на 30 декабря 2008 г. // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2009. – № 4. – Ст. 445.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ: по сост. на 21 декабря 2012 г. // Собрание законодательства РФ. - 1994. - № 32. - Ст. 3301.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ: по сост. на 15 января 2013 г. // Собрание законодательства РФ. – 1996. - № 5. - Ст. 410
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26.11.2001 № 146-ФЗ: по сост. на 28 января 2013 г. // Собрание законодательства РФ. – 2001. - № 49. - Ст. 4552.
5. О залоге: закон РФ от 29 мая 1992 № 2872-1: по сост. на 06 декабря 2011 г. // Российская газета. – 1992. - № 129.
6. Об ипотеке (залоге недвижимости): федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ: по сост. на 07 мая 2013 г. // Собрание законодательства РФ. – 1998. - № 29. - Ст. 3400.
7. О банках и банковской деятельности: федеральный закон от 2 декабря 1990 г. № 395-: по сост. на 30 сентября 2013г. // Собрание законодательства РФ. - 1996. - № 6. - Ст. 492.
8. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: федеральный закон от 21 июля 1997 № 122-ФЗ: по сост. на 21 декабря 2013г. // Собрание законодательства РФ. – 1997. - № 30. - Ст. 3594.

## Научная литература

9. Белозеров С.А. Ипотечные ценные бумаги в России и за рубежом / С.А.Белозеров, А.А.Лупырь // Финансы. - 2011. - № 10. - С.65-68.
10. Викторова Е.Д. Перспективы развития ипотечного кредитования // Деньги и кредит. - 2009. - № 6. - С.27-30.
11. Власов А.В. Ипотечное жилищное кредитование как один из способов реализации приоритетного национального проекта "Доступное и комфортное жилье - гражданам России" // "Черные дыры" в рос. законодательстве. - 2008. - № 4. - С.210-211.
12. Грачев И.Д. Проблемы просроченных ипотечных кредитов // Деньги и кредит. - 2011. - № 7. - С.45-47.
13. Ермилова М.И. Формирование и реализация российских ипотечных программ: ретроспективный анализ // Деньги и кредит. - 2011. - № 10. - С.36-41.
14. Иванченко В. Социальное значение и перспектива жилищного кредитования // Экономист. - 2008. - № 11. - С.75-82.
15. Кваша М. Путин и жилье / М.Кваша, Ю.Погорелова // Коммерсантъ-Деньги. - 2012. - № 7. - С.15-18. Ковалева Е. Крыша для безвыходной ипотеки // Коммерсантъ-Деньги. - 2013. - № 17. - С.33-35.
16. Коняхин Г.В. Ипотечное жилищное кредитование в современной России: pro et contra // Соц.-гуман. знания. - 2010. - № 6. - С.139-151.
17. Куликов А.Г. Актуальные вопросы развития ипотеки и решения жилищной проблемы / А.Г.Куликов, В.С.Янин // Деньги и кредит. - 2011. - № 12. - С.24-31.
18. Куликов А.Г. Ипотека и жилищный вопрос в России (Точка зрения) // Деньги и кредит. - 2010. - № 11. - С.3-12.
19. Куликов А.Г. Ипотечное жилищное кредитование и вопросы методологии определения доступности жилья / А.Г.Куликов, В.С.Янин // Деньги и кредит. - 2013. - № 3. - С.9-15.
20. Кучинский К. Секьюритизация ипотеки: прошлое и настоящее // Экон. стратегии. - 2011. - № 4. - С.26-36.

21. Лукина М. Рассрочка против ипотеки // Эксперт. - 2013. - № 12. - С.98-101. Ольховская У. Неудобный вектор // Эксперт-Сибирь. - 2013. - № 36. - С.28-29
22. Панфилов А. Ипотечное кредитование в денежно-банковской системе: подходы к прогнозированию / А.Панфилов, А.Моисеев, О.Говтвань // Экономист. - 2013. - № 6. - С.72-79.
23. Пенкина С.В. Развитие российского рынка секьюритизации ипотечных кредитов / С.В.Пенкина, И.А.Пенкина // Вестн. Моск. ун-та. Сер. 6. Экономика. - 2012. - № 4. - С.3-12.
24. Погорелова Ю. Ипотека со скидкой на молодость // Коммерсантъ-Деньги. - 2012. - № 10. - С.35-38. Савруков А.Н. Тенденции развития ипотечного жилищного кредитования на современном этапе // Деньги и кредит. - 2012. - № 10. - С.45-50.
25. Файзуллин Т.Н. Коллективная секьюритизация как фактор развития ипотечного рынка // Деньги и кредит. - 2013. - № 11. - С.47-49.
26. Федорова Н.А. Взаимосвязь реальной и денежной сфер экономики (на примере рынка ипотеки в России) // Вестн. Моск. ун-та. Сер. 21. Управление (государство и общество). - 2012. - № 3. - С.70-80.
27. Чередникова А.О. Оценка эффективности системы ипотечного кредитования / А.О.Чередникова, М.П.Романова // Микроэкономика. - 2012. - № 3. - С.135-139.