

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РФ
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
ПЕНЗЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

Историко-филологический
факультет
ПИ им. В. Г. Белинского

Кафедра «Всеобщая история
и обществознание»

Направление подготовки
Магистерская программа

44.04.01 – Педагогическое образование
Обществознание

МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ
на тему:

«Развитие ипотечного кредитования в Российской Федерации»

Студент

А. Янкина
(подпись, дата)

Янкина Алина
Михайловна

Научный руководитель

М. Ульянов
(подпись, дата)

Ульянов А. Е.

Нормоконтролер

Н. Семина
(подпись, дата)

Семина Н. В.

Рецензент

Л. Спиридонова
(подпись, дата)

Спиридонова Л. М.

Работа допущена к защите (протокол заседания кафедры от 27.12.22 № 4)

Заведующий кафедрой

С. В. Белоусов

д.и.н., профессор
Белоусов С. В.

Работа защищена с отметкой хорошо (протокол заседания ГЭК от 03.03.23 № 9)

Секретарь ГЭК

Н. В. Семина
03.03.2023

Семина Н. В.

Пенза, 2023

ПЕНЗЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
Педагогический институт имени В.Г. Белинского

Историко-филологический факультет

*Кафедра «Всеобщая история и
обществознание»*

Направление подготовки:
44.04.01 Педагогическое образование
профиль: Обществознание

УТВЕРЖДАЮ:

Зав. кафедрой

«30» ноября

2020 г.

**ЗАДАНИЕ
ПО ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЕ**

Янкиной Алины Михайловны

1. Тема выпускной квалификационной работы: «Развитие ипотечного кредитования в Российской Федерации»
2. Руководитель к.и.н., доцент А.Е.Ульянов.
3. Срок сдачи студентом законченной работы: «14» января 2023 г.
4. Перечень подлежащих разработке вопросов:
 - 1) Анализ научной литературы и источников по теме диссертационного исследования.
 - 2) Определение понятия ипотеки как способа обеспечения исполнения обязательств и определить значение ипотечного кредитования.
 - 3) Изучить судебную практику, возникающую в связи со спорами в сфере ипотечных отношений и сделать вывод о возможности разрешения в сфере ипотечных отношений.
 - 4) Дать характеристику ходу и итогам проведения в РФ ипотечных проектов различного уровня.

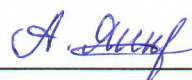
5) Методическая разработка. Программа внеурочной работы на тему ипотечного кредитования в Российской Федерации в общеобразовательной школе (10-11 классы).

5. График выполнения выпускной квалификационной работы

№ п/п	Вид деятельности	Срок выполнения раздела	Подпись рук.	Подпись зав. кафедрой
1	Написание заявления на выбор темы выпускной квалификационной работы; составление плана выпускной квалификационной работы; подборка библиографического списка по теме выпускной квалификационной работы (не менее 50 источников)	31.12.2020		
2	Написание 1 главы диссертации и сдача ее на проверку	01.10. 2021		
3	Написание 2 главы диссертации и сдача ее на проверку	01.03.2022		
4	Написание 3 главы диссертации и сдача ее на проверку	01.10.2022		
5	Написание и опубликование не менее 3 статей по теме диссертации, выступление на научной конференции	01.10.2021-01.02 2023		
6	Представление завершенной работы	14.01.2023		
7	Проверка на оригинальность в системе «Антиплагиат.ВУЗ»	15.02.2023		

6. Дата выдачи задания «30» ноября 2020 г.

Научный руководитель  А.Е.Ульянов
(подпись) (ФИО)

Магистрант  А.М.Янкина
(подпись) (ФИО)

Оглавление

Введение.....	3
Глава I. Сущность и история развития ипотечного кредитования: теоретический аспект.....	13
1.1. Понятие, содержание и нормативные основы ипотечного кредитования.....	13
1.2. Развитие ипотечного кредитования за рубежом и в России.....	18
1.3. Реализация федеральных ипотечных программ в РФ.....	25
Глава II. Динамика нормативного регулирования ипотечного кредитования.....	33
2.1. Особенности правового регулирования ипотечного кредитования жилых домов и квартир.....	33
2.2. Правовые аспекты ипотечного кредитования земельного участка, предприятия, здания, сооружения и нежилого помещения.....	37
2.3. Проблемы и перспективы развития законодательства об ипотечном кредитовании в РФ.....	45
Глава III. Программа внеурочной работы на тему ипотечного кредитования в Российской Федерации в общеобразовательной школе (10-11 классы).....	50
Заключение.....	62
Список использованных источников и литературы.....	67
Приложения.....	75

Введение

Актуальность исследования. Актуальность темы исследования определяется, прежде всего, той ролью, которую играет в современной жизни ипотечное кредитование. Подавляющее большинство молодых семей решают свою жилищную проблему с помощью ипотеки. Из года в год формы и виды кредитования совершенствуются, делая кредит все более и более доступным.

Высокая степень распространенности данного вида кредита объясняется и его выгодностью для предоставляющих кредит банков. Предмет ипотеки, обладая высокой стоимостью и ликвидностью, обеспечивает банку надежные гарантии получения прибыли, как в случае надлежащего исполнения должником своих обязательств по договору, так и в случае их неисполнения.

Россия на современном этапе ее развития претерпевает различные, порой очень значительные изменения в социально-экономической, политической и культурной сферах жизни, включая и сферу реализации ипотечных отношений. Последние имеют исключительно важное значения для нормальной жизнедеятельности отдельных граждан и домохозяйств, а в конечном итоге – функционирования всего региона и государства в целом.

Ипотека – это на сегодняшний день один из основных инструментов, позволяющих гражданам решать свои жилищные проблемы в сложных жизненных обстоятельствах и быстро меняющейся экономической ситуации посредством передачи приобретаемого жилья (или иного имущества) в залог банку или иной кредитной организации.

Актуальность настоящей работы обусловлена еще и тем, что несмотря на то, что рынок ипотечного кредитования в нашем государстве является вполне развитым, многие граждане по-прежнему с опасением относятся к приобретению собственности под временный залог этой собственности. Причин такому положению вещей довольно много. Одна из них заключается в том, что российская экономика является экономикой развивающегося типа,

а для таких экономик свойственны периоды нестабильности, девальвации и скачки курса национальной валюты, сложные ситуации на рынке труда и многие другие негативные процессы. В совокупности эти негативные процессы могут привести к такой ситуации, когда человек, принявший решение взять ипотечный кредит, может потерять способность совершать постоянные платежи для его погашения, и в итоге лишится совсем недавно приобретенного имущества. Усугубляет ситуацию такого гражданина еще и то обстоятельство, что помимо потери самого имущества лицо теряет и те немалые средства, которые он долгое время выплачивал как проценты по взятому займу.

Субъекты ипотечных правоотношений зачастую недостаточно верно осведомлены об условиях, действующих на рынке ипотечных услуг, им порой недостает соответствующих компетенций, они не могут свободно ориентироваться в том громадном объеме информации, которая сваливается на них с различных сайтов, интернет-ресурсов, прессы и т.д. Более того, перечисленные и многие другие сведения зачастую умышленно ретушируются и даже сознательно искажаются с целью введения обычного человека в заблуждение, создания в его сознании иллюзии уверенности в том, что процесс оформления ипотечного кредита пройдет нормально и что он справится с той финансовой нагрузкой, которая неизбежно будет иметь место после заключения соответствующего ипотечного договора того или иного вида.

Следует также упомянуть тот факт, что, несмотря на успешное функционирование в течение уже десятков лет в нашей стране института ипотечного кредитования, соответствующие исследования и социологические опросы показывают, что практически четверть всех тех, кто берет ипотеку, знакомятся с текстом ипотечного договора очень поверхностно, зачастую читают его крайне невнимательно, глубоко не вникая в смысл конкретных пунктов и параграфов документа. Многие при этом не вполне осознают то обстоятельство, что подписывая такой договор

они автоматически соглашаются со всеми его условиями и что незнание или фрагментарное знание нормативной базы не будет являться весомым аргументом при разрешении потенциальных споров в судебном или ином порядке.

Невысокий уровень финансовой грамотности населения может привести к негативным последствиям для потребителей финансовых услуг, может подорвать доверие к ипотечным продуктам и инструментам, а также в целом к государству. Кроме того, отсутствие профильных экономических знаний будет означать малую долю включения субъектов в их потребление, а, значит, ограничит уровень и качество ипотечного обслуживания, что в конечном итоге определяет потенциал роста экономики страны.

Все вышеперечисленное со всей очевидностью свидетельствуют о том, что изучение всего спектра вопросов ипотечного кредитования в Российской Федерации является исключительно важным и насущным.

Объект настоящей работы – совокупность отношений, складывающихся в процессе реализации правовых норм, касающихся ипотеки.

Предмет настоящей работы – сущностное содержание ипотечного кредитования, история его развития и динамика нормативного регулирования ипотечного кредитования.

Степень изученности проблемы. Ипотечное кредитование всегда, особенно в последние десятилетия, привлекало внимание различных исследователей, так как финансовое поведение граждан определяет векторы развития государств в любую историческую эпоху.

Джон Керин в книге «Общие аспекты ипотечного кредитования»,¹ дал развернутую характеристику сущности ипотеки, существующие виды кредитования, а также охарактеризовал процедуру выдачи ипотечного кредита в США. А. Соркинсон, современник Джона Керина, который также посвятил свое творчество проблемам, связанным с ипотечными займами,

¹ Керин Джон. Общие аспекты ипотечного кредитования. М., 1989.

расширил исследования своего коллеги в части правомерности заключения ипотечных сделок. В своей работе «Ипотека: нравственные аспекты заключения договора» он отмечал, что участники рынка ипотечного кредитования довольно часто плохо осведомлены об условиях, действующих на подобном рынке, им порой недостает соответствующих компетенций, они не могут свободно ориентироваться в том громадном объеме информации, которая обрушивается на них со всех сторон.¹

Другой исследователь, Фридман Н., в работе «О причинах и последствиях кризиса домкомов»,² подробно остановился на ипотечном кризисе в США в начале 2000-х годов, тщательно изучил его предпосылки, приведя значительное количество статистики, связанной с ипотечным кредитованием.

В России вопросами ипотечного кредитования в сколько ни будь значимых масштабах начали интересоваться с момента появления в 1998 году федерального закона «Об ипотечных займах (залоге недвижимого имущества)».³

Интересные мысли об ипотечном кредитовании в России приводит О. М. Ямпольский. Он считает важным на реальных фактах продемонстрировать важность института ипотеки для человека, а также привить навыки целесообразного распоряжения имеющимися финансовыми ресурсами и научить рационально планировать состав доходов и расходов семьи, показав, что выплаты по ипотеке – это важная часть всякого финансового плана.⁴

Другие исследователи – А. М. Радченко и И. В. Разумовский – в работе «Сбережения среднего класса» помимо прочего также затронули вопросы

¹ Соркинсон А. Ипотека: нравственные аспекты заключения договора. М., 1995. С. 244-245.

² Фридман Н. О причинах и последствиях кризиса домкомов. М., 2013.

³ Федеральный закон от 18 июня 1998 № 108-ФЗ (в ред. от 21.14.2022) «Об ипотечных займах (залоге недвижимого имущества)» [Электронный ресурс] // URL: http://www.consultant.ru/documents/cons_doc_LAW_18971/ СПС Консультант плюс (дата обращения 02.02.2023).

⁴ Ямпольский О. М. Закон «Об ипотечных займах (залоге недвижимого имущества)» и его реализация. М., 2005. С. 122.

выдачи ипотечных займов. Они отметили, что финансовое благополучие граждан будет способствовать принятию разумных решений, снизит риски и, тем самым, в будущем повысит финансовую безопасность субъектов. Невысокий уровень финансовой грамотности, нерациональное принятие экономических решений при покупке недвижимости зачастую приводит к разорению, долгам, а значит, невозможности планировать такие долгосрочные финансовые проекты, как выход на пенсию и прочим личным проблемам.

В работах А. В. Чуенкова «Финансовые тактики повседневного поведения в условиях бедности»,¹ В. В. Шуванова «Социальная рациональность и ипотека в современном обществе»², П. С. Заволоева «Проблемные моменты получения ипотеки в России»³ и других исследованиях авторы говорят о том, что на современном этапе развития нашей страны экономические условия являются определяющими в жизни человека. Одной из самых важных и животрепещущих экономических проблем, которая встает перед каждым без исключения субъектом – обеспечение себя и своей семьи недвижимостью, особенно жилищем. Не случайно в связи с этим данные авторы отмечают, что потребность в жилище – это одна из самых главных экзистенциальных потребностей человека. Собственный дом, квартира или иное жилище в современном мире – это не только средство самосохранения и решения самых насущных жизненных проблем, но и место удовлетворения эстетических, духовных и иных потребностей современного человека.

П. И. Карюшов отмечал, что недвижимые объекты, приобретаемые посредством ипотеки, как правило, очень дороги и обладают высокой ликвидностью, обращаясь в наличные средства.⁴ Отсюда автор делает вывод,

¹ Чуенков А. В. Финансовые тактики повседневного поведения в условиях бедности. СПб., 2018.

² Шуванов В. В. Социальная рациональность и ипотека в современном обществе. М., 2017.

³ Заволоев П. С. Проблемные моменты получения ипотеки в России. Самара, 2017.

⁴ Карюшов П. И. Актуальные вопросы приобретения недвижимости. М., 2020. С. 261.

что держатель ипотеки заинтересован в том, чтобы своевременно выполнять свои обязательства по ипотеке, не допускать просрочек в платежах. Такая ситуация стабилизирует общественные отношения, поскольку выгодна всем сторонам ипотечного договора.

Своеобразную классификацию населения по вариациям накопления доходов предлагает Н. Н. Иващенко в своей статье «Рождение механизма взаимодействия на фондовом рынке РФ: граждане и власть».¹ Она предлагает четыре группы населения по способам размещения и накопления финансов: несберегатели, полусберегатели, сберегатели, инвесторы.

Необходимо отметить, что не все проблемы рассмотрены исследователями в данной области, поэтому необходимо продолжать рассматривать в комплексе проблемы невысокого уровня финансовой грамотности населения, а главное искать варианты решения.

Целью данной магистерской диссертации является проведение комплексного анализа правового регулирования ипотеки для выявления правовых и правореализационных проблем в указанной сфере на современном этапе.

Данная цель предполагает решение следующих **задач**:

- дать понятие ипотеки как способа обеспечения исполнения обязательств и определить значение ипотечного кредитования;
- изучить судебную практику, возникающую в связи со спорами в сфере ипотечных отношений и на ее основе сделать вывод о возможности разрешения в сфере ипотечных отношений;
- дать характеристику ходу и итогам проведения в РФ ипотечных проектов различного уровня;
- на базе конкретных судебных споров, а также специальных научных исследований выработать дефиниции юридических явлений,

¹ Иващенко Н. Н. Рождение механизма взаимодействия на фондовом рынке РФ: граждане и власть // Экономическая социология сегодня. 2011. № 4. С. 215-219.

упоминаемых в специальных нормативных актах (в первую очередь, ФЗ «Об ипотечных займах (залоге недвижимого имущества»);

- выявить законодательные проблемы правового регулирования залога недвижимости;
- разработать конкретные предложения по совершенствованию правового регулирования института ипотеки в России.

Источниковая база исследования представлена комплексом материалов. Условно его можно разделить на несколько групп: 1) нормативно–правовые акты; 2) периодическая печать; 3) научная литература.

Правовой базой исследования явилось законодательство, регулирующее ипотечные отношения, в частности Гражданский кодекс РФ,¹ Налоговый кодекс РФ,² Земельный Кодекс РФ,³ Федеральный закон «О залоге недвижимости»,⁴ Федеральный закон «Об ипотечных займах (залоге недвижимого имущества)»,⁵ Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимые имущество и сделок с ним»⁶ и другие.

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 16.12.2019) [Электронный ресурс] // URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5492017/ СПС Консультант плюс (дата обращения 01.02.2023).

² Налоговый Кодекс РФ от 31 июля 1998 года N 146-ФЗ (ред. от 23.10.2022) [Электронный ресурс] // URL: http://www.consultant.ru/documents/cons_doc_LAW_146771/ СПС Консультант плюс (дата обращения 02.02.2023).

³ Земельный Кодекс РФ от 15 мая 2001 года N 107-ФЗ (ред. от 14.02.2023) [Электронный ресурс] // URL: http://www.consultant.ru/documents/cons_doc_LAW_1845441/ СПС Консультант плюс (дата обращения 10.02.2023).

⁴ Федеральный закон от 24 мая 2002 № 67-ФЗ (в ред. от 29.01.2023) «О залоге недвижимости» [Электронный ресурс] // URL: http://www.consultant.ru/documents/cons_doc_LAW_1592351/ СПС Консультант плюс (дата обращения 02.01.2023).

⁵ Федеральный закон от 18 июня 1998 № 108-ФЗ (в ред. от 21.14.2022) «Об ипотечных займах (залоге недвижимого имущества)» [Электронный ресурс] // URL: http://www.consultant.ru/documents/cons_doc_LAW_18971/ СПС Консультант плюс (дата обращения 02.02.2023).

⁶ Федеральный закон от 23 августа 2015 № 207-ФЗ (в ред. от 12.11.2022) «О государственной регистрации прав на недвижимые имущество и сделок с ним» [Электронный ресурс] // URL: http://www.consultant.ru/documents/cons_doc_LAW_187245671/ СПС Консультант плюс (дата обращения 15.01.2023).

Особый интерес представляют интервью экономистов по данному вопросу¹ и специализированные издания. Также существуют публикации, демонстрирующие статистические сведения по выдаче ипотеки в России. Данные сведения публикуют Центральный Банк Российской Федерации, Росстат и т.д.

Научная новизна работы заключается в том, что настоящее изыскание предполагает изучение как теории, так и практики реализации ипотечного законодательства. На этой аналитической базе автор постарался дать рекомендации относительно того, какие поправки и новеллы можно внести в соответствующие нормативно-правовые акты, регулирующие ипотечные правоотношения в Российской Федерации.

Также следует отметить, что работы и исследования современных авторов, занимающихся вопросами ипотечного законодательства, посвящены преимущественно теоретическим вопросам. В настоящей работе затрагиваются и правоприменительные аспекты исследуемой проблемы, изучается соответствующая судебная практика.

Методологической основой диссертации является метапредметный метод изучения окружающей действительности, предполагающий определение причин и следствий отдельных процессов и явлений, а применительно к настоящей работе – причинно-следственных связей между ипотечным кредитованием и уровнем развития экономики страны.

В работе применялись и такие методы научных исследований, как индукция, дедукция, анализ, синтез, статистические и количественные методы.

Теоретическая значимость результатов работы заключается в том, что она вносит вклад в разрешение вопросов, связанных с ипотечным кредитованием и экономической культурой.

¹ Гранздеб А. В. Становление баз данных региональной эволюции экономической жизни. М., 2011.

Практическая значимость работы состоит в том, что она содержит выводы и положения, целью которых является совершенствование правовой базы ипотечного кредитования. Исследование предлагает внесение конкретных изменений в существующие нормативные акты, которые позволят выработать единообразную практику применения норм, регулирующих ипотечные отношения.

Кроме того, методическая разработка программы внеурочной работы на тему ипотечного кредитования в Российской Федерации в общеобразовательной школе может способствовать дальнейшему развитию экономической культуры, а также общей и финансовой грамотности обучающихся.

Положения, выносимые на защиту:

1. Залоговое (ипотечное) кредитование появилось в Древней Греции и с течением времени успешно распространилось на другие страны мира
2. В Российской Федерации ипотечные программы начали успешно реализовываться на различных уровнях с 1998 года и реализуются по настоящее время.
3. Одним из самых часто встречающихся и наиболее востребованных направлений ипотечного кредитования является кредитование жилых домов и квартир.
4. Рынок современного ипотечного кредитования в РФ является развитым, однако имеет определенные проблемные стороны.
5. На сегодняшний день в России существует много ипотечных программ, разработаны различные пути обеспечения граждан жильем.
6. В современное время актуальным является изучение ипотечного кредитования в школе, причем как на уроках, так и во внеурочной деятельности.

Апробация результатов научного исследования была осуществлена в ходе IX Всероссийской научно-практической конференции «Актуальные проблемы истории, политики и права» (г. Пенза, Россия, октябрь 2021 г.),

научно-практической конференции «Лебедевские чтения» (г. Пенза, Россия, апрель 2022 г.), X Всероссийской научно-практической конференции «Актуальные проблемы истории, политики и права» (г. Пенза, Россия, ноябрь 2022 г.).

Структура диссертации. Работа состоит из введения, трех глав, разделенных на параграфы, заключения, списка использованных источников и литературы, приложений.

Глава I. Сущность и история развития ипотечного кредитования: теоретический аспект

1.1. Понятие, содержание и нормативные основы ипотечного кредитования

Ипотека – это одна из разновидностей залога недвижимого имущества, при которой ставшая объектом залога недвижимая собственность по-прежнему остается в распоряжении субъекта, взявшего ипотеку.¹ Характерно, что лицо, выдавшее ипотеку (кредитор) вправе претендовать как на погашение должником его обязательства вносить ипотечные платежи, так и (в случае просрочки платежа) продать соответствующее имущество и из образовавшихся от продажи денежных средств вычесть сумму, которую держатель ипотеки «должен» кредитору.

От понятия «ипотека» несколько отличается понятие «ипотечный кредит». Последний означает выдачу кредитной организацией субъекту определенной договором денежной суммы, которая имеет целевое содержание – она должна быть использована строго на покупку недвижимого имущества. Впоследствии ипотекодержатель обязуется ежемесячно выплачивать кредитной организации, во-первых, сумму основного долга (например, стоимость квартиры), и, во-вторых, выплачивать стоимость пользования суммой основного долга – проценты по займу. В итоге получается ситуация, когда купленная с помощью кредита жилая недвижимость становится для кредитной организации своеобразной гарантией того, что субъект, взявший «в долг» у этой кредитной организации, обязательно этот «долг» закроет.

Все правоотношения, связанные с ипотекой, регулируются ФЗ «Об ипотечных займах (залоге недвижимого имущества)».² Популярность

¹ Файназуллин Р. В. Ипотека: динамика содержание понятия // Экономическая жизнь сегодня и завтра. 2021. № 6 (28). С. 45-56.

² Федеральный закон от 18 июня 1998 № 108-ФЗ (в ред. от 21.14.2022) «Об ипотечных займах (залоге недвижимого имущества)» [Электронный ресурс] // URL:

приобретения жилья в ипотеку постепенно повышается, поскольку, с одной стороны, жить в собственной квартире или доме намного удобнее, нежели в съемной, а с другой стороны, оформить ипотечный кредит и стать счастливым обладателем новой квартиры можно в наиболее подходящий для конкретной семьи момент времени.

Ипотека выгодна обеим сторонам ипотечного договора.¹ Ипотекодержатель берет кредит под относительно невысокий процент, поскольку ставки ипотечного кредита практически всегда самые низкие на рынке и выгодно отличаются от ставок по потребительскому, инвестиционному и иным видам кредитования. Кроме того, ипотека очень часто субсидируется государством. Не стоит забывать и о том, что недвижимость в нашей стране постоянно растет в цене, и купленная сегодня квартира даже с учетом всех выплат и обслуживания соответствующего займа по прошествии некоторого времени все-равно будет дороже и оправдает вложения покупателя. Ипотека выгодна гражданам и в условиях высокой инфляции: процентная ставка по договору ипотеки фиксированная, и в случае роста цен не изменяется. Таким образом, в значительной степени экономятся средства граждан. Банк, выдающий займ, также не остается в проигрыше, поскольку получает приличную прибыль, так как, во-первых, как мы уже говорили, ипотека почти всегда субсидируется государством, а, во-вторых, потому, что займ берется пусть и под не очень высокий процент, но в большинстве случаев на довольно продолжительное, порой до нескольких десятков лет, время.

На российском рынке встречается два вида ипотечных займов: так называемая одноуровневый (германский вариант) и двухуровневый (приел к нам из Соединенных штатов). Первый вид характеризуется тем, что кредитная организация, выдавшая ипотеку, имеет возможность эмитировать

http://www.consultant.ru/documents/cons_doc_LAW_18971/ СПС Консультант плюс (дата обращения 02.02.2023).

¹ Германцев Г. Л. Ипотечный кредит: за и против // Экономическая жизнь сегодня и завтра. 2019. № 1 (23). С. 89-94.

облигации (и иные ценные бумаги). Поскольку облигации из всех разновидностей ценных бумаг считаются наименее рискованными, такой вариант очень надежен.

В случае с двухуровневым вариантом ипотеки займы, сделанные при первичной покупке недвижимости, переуступаются специализированным ипотечным агентствам, которые секьюритизируют их путем выпуска ценных бумаг.¹ В Российской Федерации с ее быстрорастущим рынком ипотечного кредитования с успехом используются обе системы.

Перейдем к вопросу о нормативных основах ипотечного кредитования.

На текущий момент Федеральный закон от 18 июня 1998 № 108-ФЗ (в ред. от 21.14.2022) «Об ипотечных займах (залоге недвижимого имущества)» действует уже более 20-ти лет.² Данный акт, фактически, представляет собой нормативно-правовую основу, которая регулирует институт ипотеки. Однако стоит помнить, что ипотека является, по большому счету, одной из форм дачи гарантий по предоставленному займу, когда предметом этого займа является приобретаемый недвижимый объект, а потому законы, касающиеся такого займа, в той или иной мере могут касаться и ипотечных правоотношений.

В 2005 году Гражданский кодекс был серьезно реформирован в части ипотечных правоотношений: если в ипотеку покупался некий земельный участок, то (и это вполне логично и оправдано) право залога распространялось на сооружения, которые были возведены на данном земельном участке (если договором не предусматривался иной правовой

¹ Первозваннов К. Р. Виды ипотечного кредитования в Российской Федерации // Вопросы залогового права // 2017. № 5. С. 155-160.

² Федеральный закон от 18 июня 1998 № 108-ФЗ (в ред. от 21.14.2022) «Об ипотечных займах (залоге недвижимого имущества)» [Электронный ресурс] // URL: http://www.consultant.ru/documents/cons_doc_LAW_1812971/ СПС Консультант плюс (дата обращения 02.02.2023).

режим).¹ В действовавшей ранее редакции нормативного акта подобного условия не имелось.

Если имелось указанное выше обстоятельство (отчуждение земельного участка), залогодатель сохранял право на использование той части участка, в которой он нуждался для текущего пользования зданием (сооружением), которое было возведено на соответствующем участке (сервитут). Правила пользования этой частью участка устанавливаются соглашением залогодателя с залогодержателем, а в случае наличия спора – в судебном порядке.²

Действующий ныне Федеральный закон «Об ипотечных займах (залоге недвижимого имущества)» принимался с большим трением.³ Проблемность «рождения» этого правового акта связана с тем, что он касается исключительно важных сторон ипотечных правоотношений. В частности, ряд статей закона посвящен процедуре заключения сделки, два параграфа – возможностям охраны того имущества, которое являлось предметом залога.⁴

Федеральный закон от 28.09.2008 № 188-ФЗ «О дополнении ряда правовых актов Российской Федерации в связи с изменением способов взыскания заложенной недвижимости» (ред. от 25.09.2017) внес ряд изменений в основной ипотечный закон. В частности, те положения, которые были посвящены страховке заложенного имущества, снабжены положениями об обязательном страховании юридической ответственности субъекта залога перед второй стороной за несоблюдение своих обязательства по обеспечению кредита.⁵

¹ Мамолов Р. К. Ипотека: динамика содержание понятия // Экономическая жизнь сегодня и завтра. 2019. № 1 (23). С. 103-111.

² Кораюкин Д. В. Правовые аспекты реализации заложенного имущества // Экономическая жизнь сегодня и завтра. 2021. № 6 (28). С. 45-56.

³ Гранздеб А. В. Становление баз данных региональной эволюции экономической жизни. М., 2011. С. 54.

⁴ Верноверов М. И. К вопросу о развития ипотечных займов // Экономика: федеральные и региональные аспекты. 2019. № 1. С. 26-33.

⁵ Федеральный закон от 28.09.2008 № 188-ФЗ «О дополнении ряда правовых актов Российской Федерации в связи с изменением способов взыскания заложенной недвижимости» (ред. от 25.09.2017) [Электронный ресурс] // URL:

К правовым актам, системно посвященным целому ряду аспектов залога, можно также отнести Федеральный закон от 19 июля 2009 № 103-ФЗ (в ред. от 03.09.2021) «О государственной регистрации прав на недвижимые имущество и сделок с ним».¹ Данный нормативный акт касается списка недвижимых объектов, которые должны в обязательном порядке быть зарегистрированы в Росреестре Минэкономразвития.

К актам, содержащим нормы о залоге, относят также другие федеральные законы, которые в той или иной степени посвящены вопросам залоговых отношений. К таким законодательным актам можно отнести, например, ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» от 18.11.2005 г. № 201-ФЗ (ред. от 10.03.2020), ФЗ «Об направлении средств для поддержания накопительной части пенсии» от 04.03.2011 г. № 59-ФЗ (ред. от 14.09.2021), ФЗ «О залоговых ценных бумагах» от 05.12.2010 г. № 157-ФЗ (ред. от 15.09.2019).²

Частично вопросы ипотечного кредитования разрешаются и иными кодексами, кроме гражданского. В частности, Земельный Кодекс РФ от 15 мая 2001 года N 107-ФЗ (ред. от 14.02.2023) зафиксировал принципы и отношения, связанные с предоставлением земельных участков, в том числе и для жилищного строительства.³ В Налоговом Кодексе РФ от 31 июля 1998 года N 146-ФЗ (ред. от 23.10.2022) определены налоговые льготы для пользователей ипотечного кредита.⁴ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2001 г. 4 N 188-ФЗ (ред. от 03.12.2020) фиксирует нормы

http://www.consultant.ru/documents/cons_doc_LAW_15953055/ СПС Консультант плюс (дата обращения 12.01.2023).

¹ Федеральный закон от 23 августа 2015 № 207-ФЗ (в ред. от 12.11.2022) «О государственной регистрации прав на недвижимые имущество и сделок с ним» [Электронный ресурс] // URL: http://www.consultant.ru/documents/cons_doc_LAW_187245671/ СПС Консультант плюс (дата обращения 15.01.2023).

² Новожинов Р. П. Риски ипотечного займа // Экономические науки в прошлом и настоящем. 2018. № 7. С. 122-130.

³ Земельный Кодекс РФ от 15 мая 2001 года N 107-ФЗ (ред. от 14.02.2023) [Электронный ресурс] // URL: http://www.consultant.ru/documents/cons_doc_LAW_1845441/ СПС Консультант плюс (дата обращения 10.02.2023).

⁴ Гришкова К. П. Ипотека: правовые принципы оформления договора // Экономика и жизнь. 2021. № 7 (19). С. 187-195.

обеспечения граждан жилой площадью, регламентирует порядок проведения различных процедур с недвижимостью в залоге.¹

Подводя небольшой итог, можно сказать, что ипотечные правоотношения в Российской Федерации на сегодняшний день очень востребованы, в связи с чем законодатель проявляет заметную активность в деле регулирования соответствующих сторон общественной жизни новыми правовыми актами, посвященными ипотеке и тесно связанными с ней вопросами. Вместе с тем стоит отметить, что такой сложный и серьезный институт, имеющий массу точек соприкосновения с другими институтами российской правовой системы, быстро урегулировать в нормативном плане довольно сложно, а потому целый ряд аспектов российского залогового права и по сей день ждет своего урегулирования.²

1.2. Развитие ипотечного кредитования за рубежом и в России

Истоки понятия «ипотека» уходят своими корнями в Древнюю Грецию, поскольку там берет начало история кредитования. И произошло это еще в VI в. до н.э. Там и в то время надежность займа для кредитора обеспечивалась не имуществом, а личностью заемщика. Если последний не мог выплатить заемные средства, он становился рабом кредитора. На древнегреческом языке такой вид кредитования назвался «hypoteke», что в переводе означало «класть под», то есть подпорка. Ввел понятие Архонт Солон в VI веке до н.э.

В 594 г. до н.э. Солон осуществляет реформы: отменяет поземельные долги, вводит свободу завещания, по которой выморочное имущество не обязательно переходит к наследникам рода. Каждый получил право расставаться и завещать «собственность» по своему усмотрению.

¹ Мамолов Р. К. Ипотека: динамика содержания понятия // Экономическая жизнь сегодня и завтра. 2019. № 1 (23). С. 28-34.

² Назаренко К. И. Проблемные стороны ипотечного кредитования // Социально-экономические проблемы современности. 2020. № 9. С. 163-177.

Первоначально в Афинах залогом с подобного рода обязательств была личность должника, которому в случае невозможности заплатить долг грозило рабство. Для перевода личной собственности в имущественную Солон предложил ставить на имени должника столб с надписью, что эта земля служит обеспечением претензий на определенную сумму. Такой столб и называли ипотекой (подпоркой).

На столбе отмечались все долги собственника земли.

С течением времени из-за неудобства в использовании от столба как от свидетельства долгов заемщика отказались и перешли к ведению записей о долгах в специальных книгах, которые стали называть ипотечными. С содержанием этих книг могло ознакомиться любое заинтересованное лицо.¹

Новое развитие институт ипотеки получил в Римской империи. В I в. н. э. создавались ипотечные учреждения, которые выдавали кредиты под залог имущества частным лицам.

На тот момент существовало около 50 банков и действовало более 800 ростовщических и меняльных контор. Банки становились специализированными. Развивались различные банковские институты: коммунальные, религиозные и другие, возникали прообразы сберкасс, сберегательных ассоциаций. Государство оказывало поддержку ипотечному кредитованию: создавались специальные социальные институты.

Институт ипотеки (залога недвижимости) в течение относительно небольшого времени прошел эволюцию от фидуции – сделки на доверии или доверительной сделки, первой формы вещного обеспечения, к более прогрессивной стадии – пигнусу и далее к ипотеке.

Рассмотрим более подробно сущность фидуциарного договора.

Он заключался под залог недвижимости, которой кредитор мог законно пользоваться до того момента, когда должник исполнит свои обязательства по договору. Тогда кредитор обязан был вернуть должнику его собственность. Но в случае, если заложенная собственность представляла для

¹ Горемыкин В. А. Ипотечное кредитование. М., 2012. С. 92-93.

кредитора больший интерес, чем исполнение обязательства должником, он мог не требовать своевременного исполнения обязательства, способствуя тем самым его неисполнению, что давало ему возможность оставить себе предмет залога. Впрочем, он мог распорядиться чужой собственностью как своей, поскольку закон не запрещал ему этого. В этом случае должник имел право требовать возмещения ущерба, но это было слабым утешением, поскольку он утрачивал свою, скорее всего, единственную недвижимость, а получал взамен всего лишь деньги.

Позже было введено официальное положение к документу о залоге, которое отменяло эту достаточно выгодную альтернативу кредитора. Но все равно в технологии сделки оставались достаточно серьезные правовые моменты, которыми мог воспользоваться кредитор и которые были невыгодны заемщику.¹

На следующем этапе развития института ипотеки закон защитил интересы заемщика: теперь кредитор не имел рычагов воздействия на ситуацию с залоговым имуществом, и владение им было чисто номинальным: только в качестве гарантии исполнения договора заемщиком. Это было достаточно прогрессивным шагом в защите интересов заемщика. Теперь он имел право требовать от кредитора, чтобы тот лишь хранил недвижимость, но ни в коем случае не пользовался ею. Продать ее тот мог только в случае, если должник не исполнит обязательство по договору. При этом кредитор имел право только на ту часть стоимости недвижимости, которая соответствовала сумме долга заемщика. После продажи недвижимости он обязан был вернуть должнику разницу стоимости продажи и суммы долга.

Данный вид сделок строго регламентировался. Требования, не входящие в регламентацию, являлись предметом судебного разбирательства².

¹ Иванов В. В. Ипотечное кредитование. М., 2012. С. 123-124.

² Кудрявцев В. А., Кудрявцева Е. В. Основы организации ипотечного кредитования. М., 2013. С. 207.

По мере разложения рабовладельческого строя происходили изменения в порядке землевладения и землепользования. Собственники латифундий во избежание разорения вынуждены были сдавать их в аренду крестьянам. Но у тех не было ничего, что они могли бы отдать в залог. Единственное реальное имущество – сельскохозяйственные орудия – были им крайне необходимы, без владения ими залог земли становился бы для них бессмысленным. Это понимали и латифундисты, которые стали искать новые формы договора с арендаторами, такие, которые не вынуждали бы арендатора к расставанию со своим имуществом, необходимым ему каждодневно. Вот тут-то и возникает ипотека в ее классическом варианте: крестьяне, закладывая орудия труда, продолжали ими пользоваться, а кредитор имел право истребовать их для продажи и погашения из вырученной суммы долгов заемщика только в случае, если последний нарушит условия договора. Таким образом, теперь обычай не требовал, чтобы арендатор передавал заложенное имущество во владение кредитора.¹

Постепенно ипотечные договоры приобретали правовой характер, поддерживаемый авторитетом государства.

Все виды ипотеки (за исключением ипотеки церкви) сохранилось и действуют до настоящего времени во многих странах. В тот же период начали действовать субординированные по времени ипотеки, принцип которых был единственным: «Кто первый (во времени), тот и сильнее в праве». В постклассическом римском праве стали возникать субординированные ипотеки для упорядочения взаимоотношений между кредиторами в зависимости от рода ипотеки. Она делилась по законодательной принадлежности в зависимости от степени ее важности, установленной законом. Ипотека, ранжированная по виду (росту), считалась более приоритетной, и лишь после установления ранга (приоритетности) данной ипотеки, в соответствии со временем их оформления ранжировали остальные.

¹ Косарев Н. Б. Основы ипотечного кредитования. М., 2011. С. 203.

Гарантом ипотечных договоров выступало государство. Прежде всего, это выражалось в том, что оно создало систему контроля за заключаемыми сделками, которая обеспечивалась их тщательным учетом и регистрацией. Но система просуществовала недолго: связи с ослаблением этих государственных функций с закатом эпохи Древнего мира, институт ипотеки перестал существовать в течение нескольких веков.

Однако сама идея ипотеки оказалась живучей.

В более позднее время, точнее в Средние века, ипотека возрождается и получает дальнейшее развитие. В крупнейших европейских странах – Германии и Франции – ипотека в XIV – XVI вв. возродилась первоначально в форме обычая, не получив официального признания государства. Это была так называемая «негласная ипотека». Но уже в этот период здесь начинается регламентация государством процессов, связанных с залогом недвижимости. В других европейских странах посредничество государства проявилось еще раньше. Интересно, что государство к этому времени освободило кредитора от обременительной обязанности в случае неисполнения должником условий договора самостоятельно продавать заложенное имущество – этим теперь занимаются судебные органы государства.¹ Важно отметить и то обстоятельство, что смена владельца недвижимости никоим образом не сказывалась на условиях ипотечного договора. Государство взяло под строгий контроль ипотечные сделки, осуществляя их регистрацию в специальных ипотечных книгах.

Таким образом, надежным вещным правом ипотека становится только после внесения специальной записи об ипотеке в особую книгу.

Средневековые кодексы сохранили определение, что «внесенная ипотека по своей природе неделима, она основана на праве получения удовлетворения». Отдельная продажа частей не лишала кредитора права требовать удовлетворения их долга в полной сумме.

¹ Савруков А. Н. Ипотечное кредитование. СПб., 2013. С. 73.

Россия не отставала от Европы в вопросе совершенствования форм распоряжения принадлежавшим собственнику имущества. От норм обычаев в регулировании ипотеки здесь быстро перешли к государственному узаконению ее существования.¹

В России первые акты о залоге относятся к периоду XIII – XIV вв., а законодательные нормы впервые появились в самом конце XIV в. Или начале XV в. в Псковской Судной Грамоте, в которой наряду с древнейшим способом взыскания – личным – появляется взыскание имущественное.

Отличительной особенностью в развитии ипотеки на Руси было то, что при заключении договора здесь изначально не требовалось передавать имущество заемщика во владение кредитора. Это лишало последнего возможности пользоваться имуществом должника и очевидно, что его не могло удовлетворять такое положение дел. Поэтому развитие законодательство пошло по пути, удовлетворяющем интересы кредитора – ему было предоставлено право использовать имущество своего должника для покрытия процентов по договору.

Так в русском праве появилась новая форма залога – заклад, обеспечивающая надежными гарантиями для кредиторов и позволяющая использовать заложенное имущество вместо начисления процентов на кредит.²

Примерно в середине XVII в. созрели предпосылки для новой формы залога: экономический подъем и усовершенствование поземельной регистрации уменьшили необходимость передачи имущества кредитору с целью обезопасить его от злоупотреблений должника.

¹ Назаренко К. И. Проблемные стороны ипотечного кредитования // Социально-экономические проблемы современности. 2020. № 9. С. 163-177.

² Оселедец В. М. История развития ипотечного кредита в дореволюционной России // Финансы. 2010. № 3. С. 105-106.

В конце XVII в. в России складывается система ипотечного кредитования дворянства. При этом банками предусматривались дополнительные гарантии по сохранению имений за их собственниками.¹

В 1754 году благодаря графу Петру Ивановичу Шувалову, появились первые государственные кредитные учреждения – дворянские банки.

По форме собственности все банки были казенными, а по характеру деятельности – в основном учреждения ипотечного кредита. Ссуды там выдавались под залог помещичьих имений с учетом всех крепостных душ и их семей. Срок дворяне могли выбирать сами; 15, 28 лет и 33 года. Был определен и минимум суммы – 1500 рублей серебром.

Главную роль в ипотечном кредитовании дворянства до отмены крепостного права играли Сохранные казны. В них было заложено 64% поместий и 78% крепостных душ. На долю казны приходились и подавляющая часть ссуд – 81%, на Приказы общественного призрения – 12%. Удельный вес Заемного банка в кредитовании дворян был весьма скромным – всего 8%.

С середины 60-х годов XVIII века в России стали появляться ипотечные учреждения, основанные на капиталистических принципах.

В 1770 году были установлены условия ведения Дворянским банком пассивных операций, согласно которым предполагалось платить вкладчикам 5% годовых, а из денег вкладчиков выдавать ссуды под 6% годовых.

К концу 80-х годов XVIII века сложилась система ипотечного кредита, состоящая из сословных и земских, взаимных и акционерных, частных и государственных кредитных учреждений. Ипотечные банки предоставляли долгосрочные ссуды под залог частных земель в сельской местности и домов в городах. Средства для выдачи ссуд и банки аккумулировали за счет выпуска акций и продажи ипотечных облигаций – закладных листов.

Отмена крепостного права и последовавшее за ней бурное развитие капиталистических отношений привели к широкому развитию ипотеки.

¹ Кострикин П. Н. Ипотечное кредитование в России. М., 2013. С. 182-183.

Этому способствовала нуждаемость крестьян в денежных кредитах для приобретения полевых угодий, ведь реформа, по сути, лишила их значительной части наделных земель. И государство вынуждено было прибегнуть к долгосрочному – на 49 лет – кредитованию: оно выдавало крестьянам ссуды под 6% годовых, которые должны были помочь им выкупить собственные наделы. В целях кредитования был создан Крестьянский ссудный банк. Однако новый, установившийся в 1917 году, общественный строй оказался несовместим с капиталистическими формами хозяйствования. Коммерческие банки были ликвидированы, ипотечные отношения прекращены.

1.3. Реализация федеральных ипотечных программ в РФ

Первый российский ипотечный банк открылся в Москве в 1992 году, однако просуществовал недолго, только до ноября 1999 г.¹ В постановлении, обосновывавшем отзыв лицензии у банка, говорилось о неудовлетворительном финансовом положении и неисполнении банком обязательств перед вкладчиками и кредиторами. Такому положению способствовала, в частности, и дороговизна ипотечных кредитов, перекрывавшая доступ к ним большинству граждан, которые хотели бы решить свою жилищную проблему в кредит. А дороговизна объяснялась, в свою очередь, высокой ставкой рефинансирования (ставка, под которую Центральный Банк выдает кредиты коммерческим банкам) – чтобы получить прибыль, коммерческий банк должен выдавать кредиты гражданам под большой процент. И чем выше аппетиты банка, тем непосильней для должника ипотечная ноша. А если же учесть, что в начале 1990-х годов ставка превышала 150%, а в период с 15 октября 1993 г. по 28 апреля 1994 г. достигала даже уровня 210%, становится ясно, что воспользоваться

¹ Назаренко К. И. Проблемные стороны ипотечного кредитования // Социально-экономические проблемы современности. 2020. № 9. С. 163-177.

кредитом могли очень немногие граждане. (Для сравнения: в настоящее время она составляет 7,5%). Кроме того, банк должен был учитывать и высокие темпы инфляции, которые существовали в России в 1990-е годы, и закладывать ее в сумму ипотечного кредита. А поскольку в долгосрочной перспективе практически невозможно предусмотреть все риски инфляции для банка, то он выдавал кредиты на короткие сроки. Достаточно сказать, что кредит на один год считался среднесрочным.

Однако инфляция неизбежно порождала удорожание стоимости товаров, в том числе и квартир. Этому способствовал и дефолт 1998 года. Поэтому те граждане, которые решились взять, по сути, кабальный кредит, все же получили как бы возврат части кредита в виде существенно подорожавших квартир. Официальная статистика показывает, что в конце 1990-х годов квадратный метр жилья дорожал в среднем на 40% ежегодно.

На законодательно урегулированной основе новая форма кредитования появилась в России в конце 1990-х годов. Это было связано с принятием в 1998 г. Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)». В 78 статьях подробно регламентируются вопросы, связанные с ипотекой земельных участков, нежилых помещений, предприятий, жилых домов, квартир и других объектов недвижимости. Разумеется, в законе ничего не говорилось о стоимости ипотечного кредита – рыночная экономика не допускает государственного вмешательства в эту сферу. Пожалуй, только один экономический механизм есть в руках государства для регулирования отношений, связанных с ипотекой – это налоговая политика, стимулирующая участников рынка ипотечного кредитования. В связи с этим цена кредитов в 1990-х годах только увеличивалась. С учетом того, что цены на жилье и на первичном, и на вторичном рынке неуклонно росли, расходы граждан на ипотечное его приобретение также увеличивались, платежеспособный спрос на жилье сокращался.

Однако в 2000-е годы обнаруживается иная, положительная тенденция – ставки ипотечного кредитования начинают снижаться. И дело не в

милосердии банкиров, а в государственной поддержке ипотеки: банки выдают гражданам кредиты под невысокий процент, но государство компенсирует им разницу между рыночной (под которую они выдавали бы кредиты без участия государства) и сниженной ставками.

11 января 2000 г. Правительством РФ было принято постановление «Концепция развития системы ипотечного жилищного кредитования в РФ». В документе указывалось, что расходы государства на жилищное строительство за счет бюджета в условиях рынка серьезно снизились, в силу чего уровень социальной поддержки граждан в плане обеспечения жильем также упал. В этих условиях необходимо было сдержать дальнейшее падение, и государство принимает решение о льготной ипотеке, смысл которой изложен выше.

Согласно указанному документу, срок ипотеки предполагался от 3 до 15 лет, погашаться кредит должен был суммами не более 30-35% от совокупного дохода заемщика. Первоначальный взнос варьировался от 30 до 40% от стоимости жилья. При приобретении жилья по ипотечному кредитованию для граждан предусматривались налоговые льготы, так называемы налоговый вычет, равный 13% от суммы, затраченной на приобретения дома или квартиры. При этом в качестве и в целях обеспечения исполнения обязательств по платежам предмет ипотеки и жизнь заемщика подлежали обязательному страхованию.

19 июля 2010 года Распоряжением правительства РФ принимается Стратегия развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2030 г.¹ Ипотечное кредитование объявлялось основным механизмом, призванным помочь гражданам решить проблему улучшения жилищных условий.

¹ Распоряжение Правительства РФ от 08.11.2014 № 2242-р «Об утверждении Стратегии развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2020 года» [Электронный ресурс] // URL: http://www.consultant.ru/documents/cons_dov_LAW_582069/ СПС Консультант плюс (дата обращения 18.02.2023).

Максимальный срок кредита устанавливался в 30 лет вместо 15 лет, определенных Концепцией 2000 года. Существенно уменьшилась и сумма первоначального взноса – теперь она сократилась до 10%, что, безусловно, облегчало приобретение жилья гражданами, не имевшими значительных накоплений. В качестве гарантии исполнения обязательств по платежам устанавливалось, что доход гражданина, претендующего на получение кредита, должен был быть выше ежемесячных платежей в три раза.

В 2008 году произошел финансовый кризис, который существенно отразился на ипотеке. Многие люди теперь не могли выплачивать кредиты и жилье изымалось у них банками. Банки по этому поводу не переживали, они просто стали продавать подорожавшее жилье. Рынок наводняется жильем, и цена на него стала падать все ниже и ниже. В этих условиях люди прекращают выплачивать ипотеку, которая теперь обходится дороже, чем квартиры, заполонившие рынок, и приобретают подешевевшее жилье.

В 2014 году Стратегия была отменена в связи с появлением новой государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации».¹ Правительство РФ утвердило ее постановлением от 15 апреля 2014 года. В целях реализации программы была выработана новая Стратегия развития ипотечного жилищного кредитования в РФ до 2020 года. Если прежняя Стратегия делала главным инструментом обеспечения граждан жильем ипотечное кредитование, то в новой определялся новый подход. Исходили из того, что если постоянно увеличивать закредитованность населения, то возрастут банковские риски. Поэтому Стратегия планировала рост жилищного строительства. Этого требовал и Жилищный кодекс 2005 года, который «обещал» малоимущим гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, предоставлять жилье бесплатно. Расширение масштабов

¹ Распоряжение Правительства РФ от 08.11.2014 № 2242-р «Об утверждении Стратегии развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2020 года» [Электронный ресурс] // URL: http://www.consultant.ru/documents/cons_dov_LAW_582069/ СПС Консультант плюс (дата обращения 18.02.2023).

строительства мыслилось за счет снижения его себестоимости, то есть строительства жилья так называемого эконом-класса.

Используя различные статистические инструменты, Стратегия определила, что примерно 50 % граждан могут приобрести жилье за счет объединения средств ипотечного кредита с собственными накоплениями. Такому выводу способствовало и снижение за 2010-2013 годы ставки ипотечного кредита с 13,1% до 12,4%. Новые правила предусматривали возможность реструктуризации ипотечного кредита, то есть изменение его условий для облегчения положения заемщика, который оказался в трудном материальном положении. В результате реструктуризации могут быть уменьшены ежемесячные платежи банку, получены иные льготы для погашения ипотеки. Весьма гуманным оказывается положение, позволяющее «заменить» предмет ипотеки – продать первоначально приобретенную на условиях ипотеки квартиру и приобрести в связи с ухудшением материального положения более доступную на тех же или более льготных условиях кредита. Как видим, условия кредитования улучшаются, юридическая проработанность вопроса существенно возрастает, в связи с чем со стороны банков кредитование приобретает характер планомерной, детально урегулированной работы, а заемщику улучшение его условий дает определенную уверенность в возможности его безболезненного и своевременного погашения.¹

Предусмотрела новая Стратегия и специальные ипотечные программы. Их появление было обусловлено созданием национального проекта «Жилье и городская среда» (2018 г.). Структурно он состоял из 4 федеральных проектов: «Ипотека», «Жилье», «Формирование комфортной городской среды» и «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда». Реализация данных проектов должна была увеличить и количество, и размеры предоставляемых кредитов в 1,6 и 2,6

¹ Ямпольский О. М. Закон «Об ипотечных займах (залоге недвижимого имущества)» и его реализация. М., 20053. С. 122.

раза соответственно. Совершенно очевидно, что такие планы могли быть реализованы только при условии значительного (примерно в два раза) увеличения объемов жилищного строительства. Проектом был запланирован такой рост. И хотя выполнить его в полной мере не удалось, однако статистика свидетельствует о наращивании его темпов из года в год.

Россия – социальное государство. Это положение провозглашено Конституцией РФ. Оно означает всемерную поддержку государством граждан и их семей, нуждающихся в социальной защите. И одно из направлений этой поддержки и защиты – помощь государства в решении жилищных проблем. К настоящему моменту государство накопило значительный арсенал методов и каналов такой помощи. Однако «работать» они будут только при условии информированности граждан о наличии в стране различных способов улучшения жилищных условий мало- и среднеобеспеченных семей. Для этого создаются специальные информационные сайты с подробным анализом имеющихся программ. Так, например, сайт ДОМ.РФ содержит каталог программ с государственной поддержкой. Аналогичные сайты имеются и практически во всех регионах, которые могут вводить собственные, дополнительные к федеральным меры поддержки.

На 2023 год объявлена льготная ипотека с государственной поддержкой, ставка по которой составляет 8%. Такую ипотеку можно оформить для приобретения домов или квартир только на первичном рынке жилья. Условия кредита необременительны для заемщиков: первоначальный взнос в размере 15% от стоимости жилья и срок кредита до 30 лет. Учитывая, что инфляция – неизменный спутник рынка, эти условия с течением времени будут становиться для получателя кредита все менее и менее обременительными.

В 2023 году предлагается еще семейная ипотека под 6%. На нее имеют право, во-первых, семьи с ребенком не ранее 2018 года рождения; во-вторых,

семьи с ребенком-инвалидом; в-третьих, семьи с двумя и более несовершеннолетними детьми.

Данный вид ипотеки предполагает возможность изменения условий первоначального нельготного договора на новые условия (под 6%), если после заключения договора, например, в 2019 году, в семье родится ребенок в 2022 г.

Российские граждане, не достигшие 35-летнего возраста, могут оформить Дальневосточную ипотеку под 2%.

Действует Сельская ипотека под 3% (для тех, кто желает переселиться в сельскую местность), ипотека для IT-специалистов (5%),

Закон о материнском капитале предусматривает возможность его использования для приобретения жилья. Наконец, 450 тысяч рублей государство собирается тратить на погашение ипотеки (основного долга и процентов) многодетным семьям.¹

Как видим, существует большое разнообразие программ ипотечного кредитования. Несомненно, ведущую роль в их принятии и развитии играло и играет государство. Методом проб и ошибок оно находило новые рычаги и варианты социальной поддержки граждан в самом насущном жизненном вопросе – вопросе обеспечения жильем. Многие программы не выдерживали проверки временем или изначально были обречены из-за недостаточной их проработки, другие было тяжело реализовать из-за пандемии или санкций иностранных государств. Им на смену приходили новые, более реалистичные и экономически обоснованные.

Ипотечные программы обладают и многими другими положительными свойствами. Например, одни из них способствуют более рациональному размещению трудовых ресурсов по территории страны (дальневосточная ипотека), другие – перемещению избыточного городского населения в сельскую местность (сельская ипотека). Но главное – благодаря ипотеке,

¹ Мамолов Р. К. Ипотека: динамика содержание понятия // Экономическая жизнь сегодня и завтра. 2019. № 1 (23). С. 28-34.

каждый гражданин Российской Федерации имеет реальную возможность реализовать свое конституционное право на жилище и улучшить качество своей жизни.

Глава II. Динамика нормативного регулирования ипотечного кредитования

2.1. Особенности правового регулирования ипотечного кредитования жилых домов и квартир

Правовое регулирование ипотечного кредитования жилых помещений осуществляется в нашей стране на основе Федерального закона «Об ипотечных займах (залоге недвижимого имущества)», о котором мы уже упоминали выше.

Закон перечисляет объекты, могущие быть предметом ипотеки. Среди них – жилые дома и квартиры. Однако выступать в таком качестве могут не любые жилые помещения, а только те, которые не являются государственной или муниципальной собственностью. Это положение легко объяснимо: государственный и муниципальный жилой фонд предназначен, прежде всего, для реализации норм Жилищного кодекса, предусматривающего бесплатное обеспечение жильем малоимущих граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий. Жилые помещения из этого фонда предоставляются этим категориям граждан на условиях социального найма (не на праве собственности).

Ипотека жилых домов и квартир делится на два вида:

- коммерческая ипотека;
- социальная ипотека.

Коммерческая ипотека не предполагает льгот гражданам, заключающим о ней договор. Социальная же, напротив, является формой поддержки граждан, нуждающихся в дополнительной социальной защите. Она представляет собой льготное кредитование, в котором государство снижает банковский процент по кредиту за счет государственной поддержки кредитующихся льготных категорий граждан.

Ипотека подлежит государственной регистрации учреждениями юстиции в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество по месту нахождения имущества, являющегося предметом ипотеки.

В главе 13 «Особенности ипотеки жилых домов и квартир» ФЗ «Об ипотечных займах (залоге недвижимого имущества)» закреплены правила залога жилых домов и квартир. Нормы этой главы распространяются на предназначенные для постоянного проживания индивидуальные и многоквартирные жилые дома, и квартиры, принадлежащие на праве собственности гражданам и юридическим лицам.

Довольно часто предметом ипотеки оказываются жилые дома и квартиры. Залог этих объектов отличается значительным своеобразием. Залог жилого помещения – это один из способов обеспечения исполнения обязательства, по которому одна сторона – залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному залогом, имеет право в случае неисполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного жилого помещения преимущественно перед другими кредиторами лица (залогодателя, должника).

Гостиницы, дома отдыха, дачи, садовые домики и другие строения и помещения, не предназначенные для постоянного проживания, могут быть предметом ипотеки на общих основаниях, и на них не распространяются правила, установленные для ипотеки жилых домов и квартир.¹

Напротив, в случае, когда предметом ипотеки является часть жилого дома или часть квартиры, состоящая из одной или нескольких изолированных комнат, к такой ипотеке соответственно применяются правила Федерального закона об ипотеке жилого дома и квартиры.

При предоставлении кредита или целевого займа для сооружения жилого дома договором об ипотеке может быть предусмотрено обеспечение обязательства незавершенным строительством и принадлежащими

¹ Яицков Ю. А. Правовая сущность ипотеки как разновидности залога // Современная ипотека 2020. № 3-1. С. 261-263.

залогодателю материалами, и оборудованием, которые заготовлены для строительства. По завершении строительства жилого дома ипотека на него не прекращается.

Жилое помещение, приобретенное либо построенное полностью или частично с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации, либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом на приобретение или строительство указанного жилого помещения, находится в залоге с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Особые условия оговорены законом для таких случаев ипотеки, когда реализация договора затрагивает интересы несовершеннолетних детей. В таких ситуациях вопрос об ипотеке решается в обязательном порядке при участии органов опеки и попечительства. Последние должны убедиться, что права и интересы несовершеннолетних граждан, проживающих в переданном в ипотеку жилом помещении не подвергаются опасности нарушения. Только убежденность в этом позволит этим органам дать разрешение на заключение договора об ипотеке. О любом решении из области альтернативы «дать разрешение – отказать в разрешении» органы опеки и попечительства обязаны известить заинтересованных граждан не позднее 30 дней после подачи ими заявления.¹

Жилое помещение, приобретенное или построенное полностью либо частично с использованием накоплений для жилищного обеспечения военнослужащих, предоставленных по договору целевого жилищного займа в соответствии с Федеральным законом «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих»², считается находящимся в залоге

¹ Кострикин П. Н. Ипотечное кредитование в России. М., 2013. С. 186.

² Федеральный закон от 20.08.2004 № 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» (ред. от 28.12.2022) [Электронный ресурс] // URL: http://www.consultant.ru/documents/cons_doc_LAW_1568071/ СПС Консультант плюс (дата обращения 12.12.2022).

с момента государственной регистрации права собственности заемщика на этот жилой дом или эту квартиру.

При этом закладная в целях удостоверения прав Российской Федерации по обеспеченному ипотекой обязательству не выдаются. В случае нахождения в залоге жилого помещения одновременно у соответствующего кредитора и у Российской Федерации требования Российской Федерации удовлетворяются после удовлетворения требований указанного кредитора.

Специальные условия оговорены в Законе для ипотеки наемных домов. Наемный дом – это многоквартирный дом, в котором все квартиры принадлежат одному лицу (физическому или юридическому) и сдаются гражданам внаем на коммерческой основе.

При предоставлении кредита или займа на строительство наемного дома, либо на приобретение всех помещений в наемном доме или являющегося наемным домом жилого дома земельный участок, который предназначен для строительства наемного дома, либо на котором расположен такой дом, или права аренды этого земельного участка находится в залоге с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Ипотека таких помещений, такого жилого дома подлежит государственной регистрации одновременно с государственной регистрацией прав собственности на них.¹

Жилые помещения в наемном доме предоставляются в найм по договору найма жилого помещения, договора найма жилого помещения, жилищного фонда, социального использования в соответствии с жилищным законодательством без согласия залогодержателя.

Обращение залогодержателем взыскания на заложенные жилой дом или квартиру и реализация этого имущества являются основанием для прекращения права пользования ими залогодателя и любых иных лиц,

¹ Сафиуллина Ю. В., Ахметова А. Т. Особенности правовой структуры договора об ипотеке и проблемы государственной регистрации договора об ипотеке // Синергия Наук. 2018. № 19. С. 1233-1237.

проживающих в таких жилых домах или квартирах, при условиях, что такие жилой дом или квартира были заложены по договору об ипотеке либо по ипотеке в силу закона в обеспечение возврата кредита или целевого займа, предоставленных банком или иной кредитной организацией либо другим юридическим лицом на приобретение или строительство таких или иных жилого дома или квартиры, их капитальный ремонт или иное неотделимое улучшение.

Жилой дом или квартира, которые заложены по договору об ипотеке и на которые обращено взыскание, реализуются путем продажи с торгов, проводимых в форме открытого аукциона или конкурса.

Таким образом, изложенный материал свидетельствует о детальной юридической проработанности вопросов предоставления ипотечных кредитов, как в отношении физических, так и в отношении юридических лиц. Закон одинаково защищает интересы банков и получателей кредитов по ипотечному договору, что делает эту форму ипотеки надежной и привлекательной.

2.2. Правовые аспекты ипотечного кредитования земельного участка, предприятия, здания, сооружения и нежилого помещения

В соответствии с Законом ипотеке могут подлежать не только жилые помещения, но и иные объекты недвижимости, в частности, нежилые помещения, предприятия, здания и сооружения, земельные участки.

Рассмотрим условия ипотеки земельного участка.

Ипотека земельного участка - это особенный вид ипотеки, в котором залогом является земельный участок. При этом покупка земли и строительство дома на ней могут осуществляться с использованием кредитных средств, полученных как по одному, так и по разным ипотечным кредитным договорам.

С помощью средств ипотечного кредита, в случае наличия таких программ кредитования в банке, можно стать владельцем:

- участка земли под индивидуальное жилищное строительство;
- земли под строительство дачного участка;
- территории для организации личного хозяйства.

Как правило, банки очень неохотно предоставляют кредиты на земельные участки, которые получатель кредита намерен использовать для ведения сельского хозяйства. Происходит это, скорее всего, потому, что ликвидность сельской недвижимости не очень высока, и для банков это определенный риск.

Есть и другая сторона вопроса. В таких кредитах нуждаются, прежде всего, крестьянские (фермерские) хозяйства, коих в стране насчитывается 176 тысяч. Для них действуют льготные программы кредитования, но воспользоваться ими могут не все. Например, если фермер работает на Едином сельхозналоге (ЕСХН), банки требуют предоставления документов о том, что выручка фермера носит стабильный, неснижаемый характер. А это почти невыполнимое требование, потому что сельскому хозяйству свойственна сезонность.¹

Льготной программой Сельской ипотеки может воспользоваться гражданин Российской Федерации в возрастном промежутке 21-75 лет. При этом проживание в сельской местности не требуется. Как и при выдаче обычной ипотеки, банки изучают кредитную историю заемщика и его текущие финансовые возможности.

Договор ипотеки должен быть заключен в письменной форме, нотариально удостоверен и зарегистрирован органами юстиции по месту нахождения земельного участка. К договору об ипотеке земельного участка прилагается копия чертежа границ этого участка. В договоре об ипотеке должны быть указаны предмет ипотеки, его оценка, существо, размер и срок

¹ Мамолов Р. К. Ипотека: динамика содержание понятия // Экономическая жизнь сегодня и завтра. 2019. № 1 (23). С. 28-34.

исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой. Предмет ипотеки определяется в договоре указанием его наименования, места нахождения, целевого назначения, кадастрового номера и иных данных, достаточных для его идентификации.

По договору об ипотеке могут быть заложены земельные участки постольку, поскольку соответствующие земли на основании федерального закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте¹.

Следовательно, могут являться предметом договора об ипотеке земельные участки, находящиеся в собственности граждан и юридических лиц и предоставленные для садоводства, животноводства, индивидуального жилищного, дачного и гаражного строительства, земельные участки личного подсобного и фермерского хозяйства, земельные участки, занятые зданиями, строениями или сооружениями и т.д.

При общей собственности на указанные земельные участки ипотека может быть установлена только на принадлежащий гражданину или юридическому лицу земельный участок, выделенный в натуре из земель, находящихся в общей долевой или совместной собственности.

По договору об ипотеке не могут быть заложены земельные участки любой категории земель, находящиеся в государственной или муниципальной собственности. Кроме того, не допускается ипотека части земельного участка, площадь которой меньше минимального размера, установленного нормативными актами субъектов РФ и нормативными актами органов местного самоуправления для земель различного целевого назначения. Такие минимальные размеры устанавливаются в соответствии со ст. 33 ЗК РФ.²

¹ Ефимова О. В. Ипотека - понятие и правовые возможности ее реализации // Актуальные проблемы современного законодательства Российской Федерации. Сборник статей. М., 2019. С. 54-58.

² Земельный Кодекс РФ от 15 мая 2001 года N 107-ФЗ (ред. от 14.02.2023) [Электронный ресурс] // URL: http://www.consultant.ru/documents/cons_doc_LAW_1845441/ СПС Консультант плюс (дата обращения 10.02.2023).

Примечательно, что ранее (до 10 февраля 2004 г.) не допускалась ипотека сельскохозяйственных угодий из состава земель сельскохозяйственных организаций, крестьянских (фермерских) хозяйств и полевых земельных участков личных подсобных хозяйств. На земельный участок, приобретенный при продаже на публичных торгах, аукционе или по конкурсу, распространяется требование о разрешенном использовании. Лицо, которое приобрело земельный участок при продаже на публичных торгах, аукционе или по конкурсу, вправе менять назначение участка лишь в случаях, предусмотренных земельным законодательством РФ, или в установленном этим законодательством порядке. Продажа и приобретение на публичных торгах, аукционе или по конкурсу заложенных земельных участков осуществляется с соблюдением установленных федеральным законом ограничений в отношении круга лиц, которые могут приобретать такие участки.

Обратимся теперь к особенностям ипотеки предприятия. Главной особенностью в регулировании этого вида ипотеки является то, что она невозможна без одновременной ипотеки земельного участка, на котором располагаются здания предприятия. Без ипотеки земельного участка или его части, на которой располагаются обслуживающие здания коммуникации, ипотека предприятия возможна лишь в том случае, если залогодатель по ипотеке предприятия владеет участком (или названной его частью) на правах аренды.¹

Если предметом ипотеки является предприятие, то в состав заложенного имущества входят относящиеся к данному предприятию материальные и нематериальные активы, в том числе здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, готовая продукция, права требования, исключительные права.

¹ Гнеушева А. С. Ипотека как инструмент удовлетворения жилищных потребностей населения // Аллея науки. 2018. № 3 (19). С. 34-39.

Состав передаваемого в ипотеку относящегося к предприятию имущества и оценка его стоимости определяются на основе полной инвентаризации данного имущества. Акт инвентаризации, бухгалтерский баланс и заключение независимого аудитора о составе и стоимости имущества, относящегося к предприятию, являются обязательными приложениями к договору об ипотеке.

Ипотекой предприятия может быть обеспечено обязательство, сумма которого составляет не менее половины стоимости имущества, относящегося к предприятию.¹

Ипотекой предприятия обеспечивается денежное обязательство, подлежащее исполнению не ранее чем через год после заключения договора об ипотеке.

Должник по договору об ипотеке, являясь собственником заложенного имущества, имеет широкие права в области распоряжения этим имуществом. Он вправе совершать любые сделки с имуществом при одном условии: указанная в договоре залоговая сумма должна оставаться обеспеченной. То есть залогодатель вправе продавать, обменивать, сдавать в аренду, предоставлять в заем имущество, относящееся к предприятию, переданному в ипотеку, и иным образом распоряжаться указанным имуществом, а также вносить изменения в состав данного имущества, если это не влечет уменьшения указанной в договоре об ипотеке общей стоимости имущества, относящегося к предприятию, а также не нарушает других условий договора об ипотеке.

Нарушение залогодателем этого требования влечет его ответственность, которая заключается в аресте имущества должника по решению суда и возмещению из его стоимости залогодержателю.²

¹ Юдина Е. И. Существенные условия договора ипотеки: проблемы законодательного регулирования // Студенческий. 2022. № 3-4 (173). С. 69-74.

² Чумакова О. В. Особенности и основания возникновения законной ипотеки // Вопросы российского и международного права. 2020. Т. 10. № 9-1. С. 26.

К покупателю, который приобрел на публичных торгах предприятие, переходят относящиеся к последнему права и обязанности собственника предприятия с момента государственной регистрации права собственности на приобретенное имущество.

Поскольку предприятие представляет собой единый имущественный комплекс, все активы этого комплекса, включая материальные и нематериальные, являются предметом залога. Исключение составляют лишь такие нематериальные активы, как деловые качества и квалификация конкретных работников, так как без этих сотрудников они (активы) не могут быть использованы. Все остальное - объекты интеллектуальной собственности, изобретения, компьютерные программы, товарные знаки, особые виды товаров или услуг - относятся к нематериальным активам и входят в массу имущества, переданного в залог. К материальным активам предприятия относятся, помимо самих зданий и сооружений предприятия, оборудование, инвентарь, сырье и готовая продукция.

Как видим, своеобразие предприятия как объекта недвижимости заключается в неоднородности его состава.

Состав передаваемого в ипотеку относящегося к предприятию имущества и оценка его стоимости определяются на основе полной инвентаризации данного имущества.

Акт инвентаризации, бухгалтерский баланс и заключение независимого аудитора о составе и стоимости имущества, относящегося к предприятию, являются обязательными приложениями к договору об ипотеке.¹

Залогодатель вправе продавать, обменивать, сдавать в лизинг имущество, относящееся к предприятию, переданному в ипотеку, и иным образом распоряжаться указанным имуществом, а также вносить изменения в состав данного имущества, если это не влечет уменьшения указанной в

¹ Пастухова Д. А., Фирсова Н. В. Договор об ипотеке по российскому законодательству: некоторые особенности // Инновационное развитие. 2019. № 3 (30). С. 96-98.

договоре об ипотеке общей стоимости имущества, относящегося к предприятию, а также не нарушает других условий договора об ипотеке.

Без разрешения залогодержателя залогодатель не вправе передавать имущество, относящееся к предприятию, в залог, совершать сделки, направленные на отчуждение недвижимого имущества, относящегося к предприятию, если иное не установлено договором об ипотеке.

В случае непринятия залогодателем предприятия мер по обеспечению сохранности заложенного имущества, неэффективного использования этого имущества, что может привести к уменьшению стоимости предприятия, залогодержатель вправе обратиться в суд с требованием о досрочном выполнении обеспеченного ипотекой обязательства или введении ипотечного контроля за деятельностью залогодателя.

Решением суда залогодержатель в порядке ипотечного контроля может быть уполномочен:

- требовать от залогодателя регулярно представлять бухгалтерские и иные отчетные документы, предварительно согласовывать вопросы, связанные с заключением сделок с относящимся к предприятию имуществом;
- предъявлять в суд иски о признании сделок, заключенных залогодателем, недействительными;
- осуществлять иные права, предусмотренные ипотечным контролем за деятельностью залогодателя.¹

В случае неисполнения обязательства должником при ипотеке предприятия, все имущество выставляется на торги. Важнейшим фактом является то, что на торгах, к покупателю выставленного имущества переходят все права и обязанности прежнего собственника предприятия на основании правопреемства. Однако и в данном случае существует ограничение по поводу того, что на основании правопреемства покупателю

¹ Боймирзоев К. А. Ипотека (залог недвижимости) как способ приобретения жилья в РФ // Вестник магистратуры. 2018. № 1-2 (76). С. 64-70.

переходят права и обязанности прежнего собственника, наступившие только с момента государственной регистрации прав собственности на приобретенное имущество.

Таким образом, в Федеральном законе «Об ипотечных займах (залоге недвижимого имущества)» закреплены основополагающие понятия, касающиеся ипотечных отношений. Закон регламентирует все требования и обязательства, которые обеспечиваются ипотекой. Кроме того, в этом законе об ипотеке содержатся основные требования к содержанию договора ипотеки, понятие предмета ипотеки, процедуре его оформления и государственной регистрации, а также все требования, на основании которых может быть оформлена ипотека.

Закон разъясняет, что собой представляет закладная, и регламентирует порядок осуществления прав по закладной и исполнение обеспеченного ипотекой по закону обязательства. Помимо этого, в данном нормативно-правовом акте законодатель детально регламентирует вопросы страхования заложенного имущества, а также ответственность, которой подвергается заемщик в случае невозврата кредита.

Итак, стратегической целью государственной политики в сфере ипотечного кредитования и его правового регулирования является обеспечение условий для эффективного использования и развития залога недвижимости в интересах удовлетворения потребностей общества и граждан, а также правовая защита этих интересов.¹

Основными результатами реализации государственной политики в области ипотечного кредитования, безусловно, должны стать:

- становление и развитие системы ипотечного кредитования и привлечение инвестиций под обеспечение недвижимостью;
- обеспечение государственной защиты прав субъектов правоотношений залога недвижимости;

¹ Мамолов Р. К. Ипотека: динамика содержание понятия // Экономическая жизнь сегодня и завтра. 2019. № 1 (23). С. 28-34.

- развитие системы правового регулирования рынка ипотечных кредитов;
- обеспечение гарантий надежности регистрации прав на недвижимость, доверия к записям единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- вовлечение в гражданский оборот земли и иной недвижимости.

Тенденции развития нормативной базы и экономики страны позволяют надеяться на интенсивное развитие ипотечного кредитования как института гражданского права.

2.3. Проблемы и перспективы развития законодательства об ипотечном кредитовании в РФ

Законодательство об ипотеке довольно часто подвергается изменениям и дополнениям. Чаще всего, изменения затрагивают такие существенные задачи, как процедура разработки заложенного движимого имущества и недвижимого имущества, находящегося в ипотеке, и дополняется нормами, касающимися установления механизмов страхования ответственности должника, а также финансового риска кредитора от возникновения убытков, вызванных недостаточной стоимостью заложенного имущества.

Данные процессы являются причиной возникновения ряда проблем в законодательстве об ипотечном кредитовании, а именно наличие вопроса нормативной регламентацией сохранения залога при изменении недвижимого имущества, предоставленного в залог, изменения заложенного здания или сооружения, правового регулирования залога ряда объектов недвижимости по одному договору ипотеки, отсутствия законодательных определений неюридических понятий, таких как «реальная угроза», «грубое нарушение», «исправное состояние».¹

¹ Ямпольский О. М. Закон «Об ипотечных займах (залоге недвижимого имущества)» и его реализация. М., 2005. С. 122.

В последние годы среди граждан страны активно стала распространяться форма ипотеки, которая в народе получила название «социальная». Эта дефиниция используется в случаях, когда речь идет о таких ипотечных программах, которые, во-первых, нацелены на приобретение исключительно жилых помещений, а, во-вторых, имеют государственное субсидирование или какие-либо иные формы государственного участия.

По поводу правомерности или неправомерности употребления данного термина в кругах ученых идут споры. Но как бы то ни было, в реальной жизни ипотека такого рода имеет место быть. Ее «целевой аудиторией» являются наиболее уязвимые слои населения (молодые семьи, многодетные семьи, инвалиды и др.), а также «очередники».

В ходе роста ипотечного кредитования законодателям ведется работа по решению возникших в законодательстве проблем путем принятия нормативно-правовых актов, вносящих поправки и дополнения в совершенствующие нормы Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона Российской Федерации «Об ипотечных займах (залоге недвижимого имущества)», Федерального закона Российской Федерации «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и других законов на федеральном и на региональном уровнях.

Так, при участии Минэкономразвития России был принят Федеральный закон «О дополнении ряда правовых актов Российской Федерации в связи с изменением способов взыскания заложенной недвижимости»,¹ который внес актуальное содержание в регулирование залоговых отношений.

Для урегулирования сложных аспектов ипотечного кредитования, государственная Дума наметила ряд задач:

¹ Федеральный закон от 28.09.2008 № 188-ФЗ «О дополнении ряда правовых актов Российской Федерации в связи с изменением способов взыскания заложенной недвижимости» (ред. от 25.09.2017) [Электронный ресурс] // URL: http://www.consultant.ru/documents/cons_doc_LAW_15943055/ СПС Консультант плюс (дата обращения 12.01.2023).

– намечена реструктуризация соответствующих статей Гражданского кодекса, а также ФЗ «Об ипотечных займах (залоге недвижимого имущества)» в части, касающейся особых оснований для изъятия у гражданина собственности в виде признания дома аварийным и соответствующие правила о правах залогодержателя в случае возникновения такой ситуации;

– принято решение о необходимости внести в отдельные правовые акты те юридические дефиниции, которые напрямую касаются ипотеки и регулируют ипотечные правоотношения, но до сих пор не встречаются ни в каких законах, постановлениях правительства РФ и указах Президента РФ. Это касается в первую очередь таких дефиниций, как «исправное состояние», «реальная угроза», «грубое нарушение» и иных, однозначная трактовка которых при рассмотрении споров исключительна важна; предлагается установить, что под исправном состоянием объекта понимается состояние объекта, при котором он соответствует всем требованиям, установленным нормативно-технической документацией и что нарушение является грубым, если оно влечет риск гибели заложенного недвижимого имущества.

Законодатель также акцентирует внимание на том, что ипотечное кредитование предполагает в дальнейшем строительство жилья, а последнее активизирует такие смежные отрасли народного производства, как производство бетона, железного и стального проката, отделочных материалов и т. п. Кроме того, неизбежно увеличивается потребление электричества, горюче-смазочных материалов, строятся дороги и развивается бытовая инфраструктура. То есть в итоге запускается весь механизм общественного производства во всей его сложности и многообразии.¹

При многовариантности различных элементов организации процесса кредитования можно сказать, что существуют следующие пять основных этапов технологии выдачи и погашения ипотечного кредита:

¹ Заволоев П. С. Проблемные моменты получения ипотеки в России. Самара, 2017. С. 244.

Этап 1. Предварительная квалификация клиентов и оформления кредитной заявки.

Этап 2. Сбор и подтверждение полученной информации.

Этап 3. Оценка вероятности возврата кредита потенциальным заемщиком.

Этап 4. Принятие решения кредитным комитетом о выдаче кредита.

Этап 5. Заключение кредитной сделки.

Этап 6. Обслуживание ипотечного кредита.

Для отбора заемщиков существует ряд критериев. Однако при предоставлении ипотеки на покупку дома кредитор обычно обращает внимание на следующие ключевые моменты:

1. Уровень платежеспособности потенциального заемщика.
2. Уровень кредитоспособности потенциального заемщика.
3. Достаточность собственных денежных средств, которыми располагает потенциальный заемщик для выплаты первоначального взноса на покупку жилья.
4. Уровень обеспечения кредита.¹

Государство имеет в распоряжении различные программы по улучшению ситуации за счет предоставления доступного жилья.² Чтобы охладить быстро растущий рынок ипотеки, Центральный Банк с начала 2019 года повысил коэффициенты риска по ипотечным кредитам с первоначальным взносом меньше 20% от стоимости приобретаемого жилья. В 2020 году крупнейшие ипотечные банки выдали полмиллиона ипотечных кредитов в рамках государственных программ на сумму 1,34 трлн. руб. Доля кредитов по государственным программам в общем объеме кредитов составила 31% от общего объема выданных кредитов. Наибольшую долю

¹ Шуванов В. В. Социальная рациональность и ипотека в современном обществе. М., 2017. С. 174.

² Брозилковский Г. Ф. Особенности ипотечного рынка в Российской Федерации // Экономическая жизнь сегодня и завтра. 2020. № 5 (27). С. 29-37.

среди программ с господдержкой занимает льготная ипотека «6,5%» (66% всех выдач по госпрограммам, 974,1 млрд. руб.)¹

Если жилищная проблема носит постоянный характер, ипотека рассматривается как единственный способ решить жилищную проблему с привлечением населения. Кроме того, грамотное развитие системы ипотечного кредитования предполагает увеличение ввода в эксплуатацию нового жилья, что само по себе приводит к увеличению ВВП страны, а также совокупно влияет на смежные отрасли (строительные материалы, мебель, товары для ремонта, различные услуги, и так далее).²

Таким образом, можно сделать вывод о том, что на сегодняшний день, несмотря на активное и стремительное развитие ипотечного рынка в нашей стране, ему свойственен целый ряд проблем, которые настоятельно требуют своего решения. Это касается активного внедрения «социальной ипотеки» для молодых людей, многодетных семей, инвалидов т. п., активная реструктуризация статей Гражданского кодекса, посвященных залоговому праву, нормативного закрепления отдельных юридических дефиниций и др. В отношении перспектив выдачи ипотечных кредитов можно сказать, что Государственная Дума РФ совместно с Центральным Банком РФ и дальше продолжают политику снижения ставок по кредитам такого рода, стимулируя тем самым дальнейший рост общественного производства в стране и обеспечивая широким слоям населения доступ к новому качественному жилью.

¹ Официальный сайт Центрального Банка Российской Федерации (Банка России) [Электронный ресурс]: // URL: www.cbr.ru (дата обращения 02.02.2023).

² Михалев К. В. Роль банков в ипотечном кредитовании. М., 2019. С. 119.

**Глава III. Программа внеурочной работы на тему
ипотечного кредитования в Российской Федерации
в общеобразовательной школе (10-11 классы)**

Программа внеурочной работы

«Ипотека – залог успеха!»

Направление: общенаучное

Возраст школьников: 16-17 лет

Время реализации: 1 учебный год

Пояснительная записка

Настоящая программа внеклассной работы по курсу «Ипотека – залог успеха!» сформирована на базе методических разработок, рекомендованных для муниципальных общеобразовательных школ Пензенской области о реализации внеклассной работы по ФГОС ООО и ФГОС СОО.

Нормативной основой настоящей программы стали такие нормативные документы общероссийского и областного значения как:

- Федеральный закон «Об образовании в Российской Федерации» от 28.11.2012 года №273-ФЗ;
- Общефедеральная национальная государственная программа «Доступная ипотека»;
- Постановление Правительства РФ «Об организации содействия ипотечному кредитованию в современных условиях» от 11.05.2018 года №4 П/512;
- Федеральный государственный образовательный стандарт основного общего образования, введенный решением Министерства образования и науки РФ 19.11.2010 № 1887 (с изменениями и дополнениями от 25.11.2014 №1534, от 30.10.2015 №1487);
- Закон Пензенской области «Об образовании в Пензенской области» от 04.07.2013 года №2413-ЗПО;

- Письмо Минобрнауки Российской Федерации от 12 мая 2011 года № 03-296 «Об организации внеурочной деятельности при введении федерального государственного образовательного стандарта общего образования».

Российская Федерация на современном этапе ее развития претерпевает различные, порой очень значительные, изменения во всех сферах, в том числе и в сфере реализации ипотечных отношений. Последние имеют крайне важное значения для нормальной жизнедеятельности отдельных граждан и отдельных домохозяйств, а в конечном итоге – всего региона и государства в целом.

Ипотека – это один из основных на сегодняшний день инструментов, позволяющих гражданам решать свои жилищные проблемы в сложных жизненных обстоятельствах и быстро меняющейся экономической ситуации посредством передачи приобретаемого жилья (или иного имущества) в залог банку или иной кредитной организации. Решение «взять» ипотеку – это один из вариантов рационального поведения человека. Какое поведение можно считать рациональным? Вероятно, такое, которое так «сводит» расходы и доходы гражданина или семьи, что в итоге, с одной стороны, имеет место высокий уровень жизни перечисленных субъектов, а с другой – в долгосрочном периоде не уменьшаются (а, желательно, увеличиваются) их сбережения. Ипотека в этом плане является одним из инструментов, которые позволяют успешно реализовать такой вариант поведения.

Рынок ипотечного кредитования в нашей стране является достаточно развитым, однако многие граждане по-прежнему с опасением относятся к приобретению собственности под временный залог этой собственности. Возможной причиной такого опасения выступает тот факт, что экономика Российской Федерации относится к экономике развивающихся стран. А для таких экономик характерны периоды нестабильности, скачки курса национальной валюты, непредсказуемая ситуация на рынке труда и многие другие негативные явления. В совокупности эти негативные явления могут

привести к тому, что лицо, решившее взять ипотеку, лишится возможности совершать регулярные платежи в ее погашение и в итоге потеряет еще совсем недавно приобретенное имущество. Усугубляет ситуацию такого человека еще и то обстоятельство, что помимо потери самого имущества гражданин теряет и те средства, которые он выплачивал в качестве процентов по взятому займу.

Участники рынка ипотечного кредитования зачастую недостаточно верно осведомлены об условиях, действующих на подобном рынке, им порой недостает соответствующих компетенций, они не могут свободно ориентироваться в том громадном объеме информации, которая сваливается на них с сайтов информационных агентств, интернет-ресурсов, прессы и телерадиовещательных компаний. Не всегда можно найти достоверные сведения о том, под какой процент можно оформить ипотечный кредит, какие банки более надежны, а в какие лучше не обращаться, как принять решение о выборе подходящего риелтора.

Более того, перечисленные и многие другие сведения зачастую умышленно ретушируются и даже сознательно искажаются с целью введения обычного человека в заблуждение, создания в его сознании иллюзии уверенности в том, что процесс оформления ипотечного кредита пройдет нормально и что он справится с той финансовой нагрузкой, которая будет иметь место после заключения соответствующего ипотечного договора того или иного вида.

Следует также упомянуть тот факт, что несмотря на успешное функционирование в течение уже десятков лет в нашей стране института ипотечного кредитования, соответствующие исследования и социологические опросы показывают, что порядка двадцати-двадцати пяти процентов граждан знакомятся с текстом ипотечного договора очень поверхностно, зачастую читают его относительно невнимательно, глубоко не вникая в смысл конкретных пунктов и параграфов документа. Многие при этом не вполне осознают то обстоятельство, что подписывая такой договор

они автоматически соглашаются со всеми его условиями и что незнание в данном случае «не освобождает от ответственности».

Невысокий уровень финансовой грамотности может привести к негативным последствиям для потребителей финансовых услуг, может подорвать доверие к финансовым продуктам и инструментам, а также в целом к государству.

Низкий уровень экономических знаний в области финансовых услуг будет означать малую долю включения субъектов в их потребление, а, значит, ограничит уровень и качество сбережений и инвестиций, что определяет потенциал роста экономики страны.

Финансовое образование молодежи будет способствовать принятию разумных решений, снизит риски и, тем самым, в будущем повысит финансовую безопасность субъектов. Невысокий уровень финансовой грамотности, нерациональное принятие экономических решений зачастую приводит к разорению, долгам, а значит, невозможности планировать такие долгосрочные финансовые проекты, как выход на пенсию и прочим личным проблемам.

Работа по внеурочной деятельности школьного объединения для старшеклассников «Финансовая грамотность – залог благополучия!» направлена не только на то, чтобы избежать данных рисков. Научить потребителей финансовых услуг разбираться в закономерностях рынка, научить грамотно планировать свой бюджет, избегая финансовых проблем в будущем. Данная программа предусматривает вовлечение всех старшеклассников в созданное объединение, способствует развитию интеллектуальных способностей.

Актуальность программы

На современном этапе развития нашей страны экономические условия являются определяющими в жизни человека. Одной из самых существенных экономических проблем, которая встает перед каждым без исключения субъектом – обеспечение себя и своей семьи недвижимым имуществом,

особенно жилищем. Не случайно в связи с этим социологи отмечают, что потребность в жилище – это одна из самых главных экзистенциальных потребностей человека. Собственный дом, квартира или иное жилище в современном мире – это не только средство самосохранения и решения самых насущных жизненных проблем, но и место удовлетворения эстетических, духовных и иных потребностей современного человека.

Недвижимые объекты, приобретаемые посредством ипотеки, чаще всего очень дороги и обладают способностью быстро продаваться, обращаясь в наличные деньги. Соответственно, должник (держатель ипотеки) заинтересован в том, чтобы своевременно и в полном объеме выполнять свои обязательства по договору, не допускать просрочек в платежах. Такая ситуация стабилизирует общественные отношения, поскольку выгодна и залогодержателю, и субъекту ипотеки.

Программа, содержащая сведения по ипотечному кредитованию, важна для школьников потому, что она способствует формированию финансовой грамотности, стимулирует развитие самых разных умений и навыков, способности выражать свою точку зрения, самостоятельно искать и получать информацию, делать неординарные умозаключения и т.п.

Педагогическая целесообразность настоящей программы для обучающихся состоит в том, что она учитывает их возраст, такие качества как инициативность, способность принимать быстрые решения, действовать сообразно меняющейся обстановке. Представленная программа нацелена на расширение интеллектуальных возможностей школьников, обогащение их словарного запаса, развитие общительности, экономической «подкованности» и общей эрудиции.

Новизна программы обусловлена тем, что приобретение знаний об ипотечном кредитовании и формирование соответствующих навыков является то, что обучение может осуществляться вне традиционных уроков, для которых характерны формализм и обстановка серьезности. Формирование коллектива учеников, стремящихся получить новые знания по

ипотечному кредитованию, будет проходить в обстановке свободного общения учителя и учеников, в которой возможна общая работа всех присутствующих над интересными проектами, новеллами, экскурсиями в финансовые учреждения, встречи с представителями бизнеса, которые реально участвуют в выдаче ипотечных кредитов. Важно дать опробовать ребятам различные нестандартные формы обучения, которые способны их «зажечь», повысив их творческие способности.

Цель данной программы: создать учебное образование, сформировать у школьников образцы грамотного, рационального поведения в области ипотечного кредитования, повысить их экономическую безопасность как потребителей сложных финансовых продуктов.

Задачи программы:

- сформировать сплоченную группу единомышленников;
- на реальных фактах продемонстрировать важность института ипотеки для человека;
- привить навыки целесообразного распоряжения имеющимися финансовыми ресурсами;
- научить рационально планировать состав доходов и расходов семьи, показав, что выплаты по ипотеке — это важная часть всякого финансового плана;
- способствовать формированию у детей таких вариантов поведения, которые свидетельствуют о наличии у них способностей заключать различные, в том числе ипотечные, договоры, способностей вникать в смысл сложных юридических конструкций и навыков юридической техники;
- развитие общественной активности старшеклассников.

Этапы создания учебного образования:

1. Предварительный этап.

Перед созданием учебного объединения «Ипотека – залог успеха!», важно определить ресурсы и инструменты, с помощью которых будут проводить соответствующие мероприятия.

2. Организационный этап.

Структура объединения:

- школьники 10-11 классов;
- учителя по отдельным учебным дисциплинам;
- родители учащихся, имеющие профильные знания в ипотечной и смежной с ней сферах;
- приглашенные, профильные бизнесмены, выразившие желание поучаствовать в программе.

3. Развитие через деятельность.

Работа объединения «Ипотека – залог успеха!» будет иметь ряд этапов, каждый из которых характеризуется определенной спецификой:

1. Работа непосредственно внутри данного объединения.
2. Работа в образовательном учреждении.
3. Налаживание внешних взаимодействий, контакты с различными общественными объединениями и учреждениями.

Формы проведения работы – единоличные и в группе.

Для групп предусмотрены:

- интеллектуальные игры;
- поиск требуемой информации с помощью информационно-телекоммуникационной сети Интернет;
- аналитические исследования и изучение нормативных актов, содержащих правовые нормы об ипотеке;
- интерактивные технологии;

Индивидуальные занятия: проведение консультаций при реализации заданий.

Программа включает:

- использование методов анализа и синтеза сведений из отдельных нормативных и иных источников;
- разработку образцов заданий для школьного, местного, областного и федерального уровней.

Осуществление программы предполагает использование следующих принципов:

- системности;
- дифференциации;
- коммуникативности;
- коллективизма.

Тип обучающего подхода: общеинтеллектуальная направленность. При использовании такого подхода воспитание – это овладение обучающимися различными ценностями и нормами человеческого взаимодействия.

Элементами избранного методического подхода можно определить:

- совокупность мероприятий, включая создание проектов, экскурсии и иные;
- календарь событий, рассчитанный на учебный год;
- известный уровень работы учебного объединения, отображающий сформированные в нем ценности.

Условия для эффективного достижения поставленных целей включают в себя:

1. Психолого-педагогическое сопровождение проекта.
2. Надлежащую организацию кадров.
3. Потенциал распространения проекта.
4. Соответствие проекта реалиям окружающей жизни и деятельности учащихся.

Взаимодействие с родителями школьников представляет собой необходимую сферу работы учебного образования «Ипотека – залог

успеха!». Основными каналами подобного взаимодействия можно считать следующие:

- ✓ вовлечение родителей обучающихся в реализацию учебных финансовых (ипотечных) мероприятий;
- ✓ проведение экскурсий, в которых участвуют родители школьников, целью которых является приобретение опыта, связанного с ипотечным кредитованием.

Возраст учащихся. Возраст школьников, принимающих участие в работе образования – 16-17 лет. Выбор таких критериев отражает психофизиологические особенности учеников старших классов. В этой возрастной группе ребята имеют желание научиться принимать взрослые, осознанные решения, реализовать себя в различных аспектах жизни, в том числе в учебной и проектной сферах деятельности.

Количество учащихся – 15-20 школьников.

Режим обучения. Образование «Ипотека – залог успеха!» реализуется в течение года и составляет 70 часов. Занятия проводятся 2 раза в течение 1 недели, продолжительность каждого занятия составляет один час.

Ожидаемые результаты.

Учащиеся должны иметь представление о следующих категориях, связанных с различными видами ипотеки:

- ключевых терминах, связанных с ипотечным кредитованием;
- о способах составления бюджета, участии супругов в ипотечных и страховых платежах;
- о распространенных ипотечных институтах.

Учащиеся должны уметь:

- грамотно выражать свое отношение к различным ипотечным продуктам;
- находить ошибки и «подводные камни» в ипотечных договорах;
- сами составлять самые простые ипотечные договоры.

В процессе реализации проекта школьники приобретают **навыки:**

- взаимодействия со своими одноклассниками и иными лицами; организации проектов разной сложности;
- совместного творчества.

В течение срока реализации программы предполагается:

- ✓ освоить основные правила работы в группе;
- ✓ освоить базовые принципы групповой деятельности;
- ✓ выстраивать личностный рост в коммуникативной среде;
- ✓ формировать понятия о социально-позитивной модели поведения;
- ✓ проектировать и организовывать самостоятельную групповую и индивидуальную творческую деятельность, анализировать результаты деятельности;
- ✓ освоить способы эффективного взаимодействия с экономическими структурами при ведении деятельности в экономическом и социально-правовом пространстве;
- ✓ освоить способы самообразования и самоподготовки к ведению новой деятельности.

Личностные, предметные и метапредметные результаты освоение программы:

Познавательные УДД:

- приобретают компетенции в области ипотечного кредитования;
- приобретают навыки, которые позволят им принимать грамотные финансовые решения, что в конечном итоге поможет им добиться финансовой самостоятельности и успешности в бизнесе.

Регулятивные УДД:

- планирование и оценивание продукта своей деятельности;
- планирование путей достижение целей, умение отбирать методы;
- приобретают аналитические способности, навыки принятия решений на основе сравнительного анализа сберегательных альтернатив.

Коммуникативные УДД:

- приобретают мотивацию к труду;

- стремятся строить свое будущее на основе целеполагания и планирования.

Личностные УУД:

- помогают самоопределиться учащемуся в жизни, что является актуальным как с точки зрения подготовки квалифицированных кадров, так и для личностного развития ученика;
- помогают сформировать уважительное отношение к членам объединения, педагогам, гостям.

Учебно-тематический план

№	Тема	Общее количество часов	Теория	Практика
1.	Общая характеристика ипотеки	10	4	6
2.	Различные виды ипотечного кредитования	10	4	6
3.	Ипотечный механизм	10	4	6
4.	Ипотека и страхование: получи пользу и гарантию личной безопасности.	10	4	6
5.	Ипотека: как не стать жертвой мошенников	5	2	3
6.	Разумные ипотечные инвестиции – это обеспеченная старость	5	2	3
7.	Выбор валюты ипотечного займа: рубли или...?	5	2	3
8.	Права должника по договору ипотеки	5	2	3

№	Тема	Общее количество часов	Теория	Практика
9.	Обязанности должника по договору ипотеки			
10.	Подготовка и оформление творческих проектов	10	4	6
	Итого:	70	28	42

Методическое обеспечение программы

Применяемые технологии:

- «модульное» обучение;
- здоровьесберегающие технологии;
- технологии с использованием информационно-коммуникационных систем.

Средства обучения:

- информационно-коммуникационная сеть Интернет;
- печатная продукция;
- организация встреч с профильными специалистами;
- организация экскурсий.

На выбор программы обучения и УМК для успешной реализации настоящей программы повлияли:

- соответствие УМК возрастным и психофизиологическим особенностям учащихся;
- наличие в школе, где будет реализовываться программа, соответствующей литературы, а также необходимой фото-, аудио-, видео-техники, средств связи.

Заключение

Таким образом, можно констатировать, что Россия в современных условиях претерпевает различные, порой самые значительные изменения в различных областях общественной жизни. Сфера ипотечного кредитования не стала в этом смысле исключением, и даже, напротив, стала первоочередной составляющей, подтверждающей данное утверждение, поскольку ипотека имеет крайне важное значение для нормальной жизнедеятельности отдельных граждан и отдельных домохозяйств, а в конечном итоге – всего региона и государства в целом.

Перечисленное выше обусловило то, что ипотечное кредитование всегда, особенно в последние годы, привлекает внимание различных исследователей. Наибольший вклад в изучение ипотечной проблематики внесли такие зарубежные ученые как Джон Керин («Общие аспекты ипотечного кредитования»), А. Соркинсон («Ипотека: нравственные аспекты заключения договора»), Н. Фридман («О причинах и последствиях кризиса домкомов») и другие.

В России вопросами ипотечного кредитования в сколько-нибудь значимых масштабах начали интересоваться с момента появления в 1998 году федерального закона «Об ипотечных займах (залоге недвижимого имущества)». Самые заметные исследователи в этой сфере – О. М. Ямполький, А. М. Радченко, И. В. Разумовский, А. В. Чуенков, В. В. Шуванов, П. С. Заволоев, Н. Н. Ивашиненко и другие авторы.

Можно утверждать, что ипотека – это в настоящее время один из главных инструментов, позволяющих гражданам решать свои жилищные проблемы в сложных жизненных обстоятельствах и быстро меняющейся экономической ситуации посредством передачи приобретаемого жилья (или иного имущества) в залог банку или иной кредитной организации банковского типа.

Анализ статистических данных показывает, что рынок ипотечного кредитования в нашем государстве является достаточно развитым как по охвату территории страны, так и по количеству выдаваемых ипотечных кредитов. Вместе с тем мы вынуждены констатировать, что многие российские граждане по-прежнему с опасением относятся к приобретению собственности под временный залог этой собственности.

Причин, которые заставляют людей много раз подумать, прежде чем «лезть в ипотеку», довольно много. Это вполне оправданно, так как российская экономика в ее современном виде является экономикой развивающегося типа, а для таких экономик свойственны периоды нестабильности, девальвации и скачки курса национальной валюты, сложные ситуации на рынке труда и многие другие негативные процессы. В совокупности эти негативные процессы могут привести к такой ситуации, когда человек, принявший решение взять ипотечный кредит, может потерять способность совершать постоянные платежи для его погашения, и в итоге лишится совсем недавно приобретенного имущества. Усугубляет ситуацию такого гражданина еще и то обстоятельство, что помимо потери самого имущества лицо теряет и те немалые средства, которые он выплачивал банку в качестве процентов.

Другой проблемный аспект ипотечного вопроса – довольно часто встречающийся факт низкой финансовой грамотности граждан РФ. Субъекты ипотечных правоотношений зачастую недостаточно верно осведомлены об условиях, действующих на рынке ипотечных услуг, им порой недостает соответствующих компетенций, они не могут свободно ориентироваться в том громадном объеме информации, которая сваливается на них с различных сайтов, интернет-ресурсов, прессы и т.д.

Немаловажным фактом на современном ипотечном рынке является то обстоятельство, что многие сведения, касающиеся выдачи кредитов, зачастую умышленно ретушируются и даже сознательно искажаются с целью введения обычного человека в заблуждение, создания в его сознании

иллюзии уверенности в том, что процесс оформления ипотечного кредита пройдет нормально и что он справится с той финансовой нагрузкой, которая неизбежно будет иметь место после заключения соответствующего ипотечного договора того или иного вида.

Следует также упомянуть тот факт, что, несмотря на успешное функционирование в течение уже десятков лет в нашей стране института ипотечного кредитования, соответствующие исследования и социологические опросы показывают, что практически четверть всех тех, кто берет ипотеку, знакомятся с текстом ипотечного договора очень поверхностно, зачастую читают его крайне невнимательно, глубоко не вникая в смысл конкретных пунктов и параграфов документа. Многие при этом не вполне осознают то обстоятельство, что подписывая такой договор они автоматически соглашаются со всеми его условиями и что незнание или фрагментарное знание нормативной базы не будет являться весомым аргументом при разрешении потенциальных споров.

Большинство правоотношений, связанных с ипотекой, регулируются ФЗ «Об ипотечных займах (залоге недвижимого имущества)». Популярность приобретения жилья в ипотеку постепенно повышается, поскольку, с одной стороны, жить в собственной квартире или доме намного удобнее, нежели в съемной, а с другой стороны, оформить ипотечный кредит и стать счастливым обладателем новой квартиры можно в наиболее подходящий для конкретной семьи момент времени.

Анализ источников и литературы по теме исследования показывает, что ипотека выгодна обеим сторонам ипотечного договора: ипотекодержатель берет кредит под относительно невысокий процент, поскольку ставки ипотечного кредита практически всегда самые низкие на рынке и выгодно отличаются от ставок по потребительскому, инвестиционному и иным видам кредитования и, кроме того, ипотека очень часто субсидируется государством; банк же, выдающий займ, также не остается в проигрыше, поскольку получает приличную прибыль.

На законодательно урегулированной основе новая форма кредитования появилась в России в конце 1990-х годов. В 2000-е годы ставки ипотечного кредитования постепенно снижались. 19 июля 2010 года Распоряжением правительства РФ принимается Стратегия развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2030 г. Ипотечное кредитование объявляется основным механизмом, призванным помочь гражданам решить проблему улучшения жилищных условий.

На сегодняшний день существует большое разнообразие программ ипотечного кредитования. Несомненно, ведущую роль в их принятии и развитии играло и играет государство. Методом проб и ошибок оно находило новые рычаги и варианты социальной поддержки граждан в самом насущном жизненном вопросе – вопросе обеспечения жильем.

На сегодняшний день можно говорить о детальной юридической проработанности вопросов предоставления ипотечных кредитов, как в отношении физических, так и в отношении юридических лиц. Закон одинаково защищает интересы банков и получателей кредитов по ипотечному договору, что делает эту форму ипотеки надежной и привлекательной.

Изучение избранной нами проблемы позволяет также сделать вывод о том, что в современных условиях, несмотря на стремительное развитие ипотечного рынка в нашей стране, этому рынку свойственен целый ряд проблем, которые настоятельно требуют скорейшего урегулирования: внедрение льготной ипотеки для молодых людей, многодетных семей, инвалидов и иных групп населения, нуждающихся в поддержке со стороны государства.

В отношении перспектив выдачи ипотечных кредитов можно сказать, такая форма кредита, несомненно, будет существовать и успешно развиваться в будущем. Различные органы государственной власти, в первую очередь Государственная Дума РФ и Центральный Банк РФ, в перспективе продолжают политику сохранения пониженных ставок по ипотечным

кредитам, обеспечивая тем самым стимулирование экономического роста, увеличение ВВП страны и способствуя социальной стабильности российского общества.

Список использованных источников и литературы

I. Нормативно-правовые акты

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями от 05.10.2021) [Электронный ресурс] // URL: http://www.consultant.ru/documents/cons_doc_LAW_1325973/ СПС Консультант плюс (дата обращения 17.02.2023).
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 16.12.2019) [Электронный ресурс] // URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51502342/ СПС Консультант плюс (дата обращения 01.02.2023).
3. Земельный Кодекс РФ от 15 мая 2001 года N 107-ФЗ (ред. от 14.02.2023) [Электронный ресурс] // URL: http://www.consultant.ru/documents/cons_doc_LAW_1845441/ СПС Консультант плюс (дата обращения 10.02.2023).
4. Налоговый Кодекс РФ от 31 июля 1998 года N 146-ФЗ (ред. от 23.10.2022) [Электронный ресурс] // URL: http://www.consultant.ru/documents/cons_doc_LAW_146771/ СПС Консультант плюс (дата обращения 02.02.2023).
5. Федеральный закон от 24 мая 2002 № 67-ФЗ (в ред. от 29.01.2023) «О залоге недвижимости» [Электронный ресурс] // URL: http://www.consultant.ru/documents/cons_doc_LAW_15902351/ СПС Консультант плюс (дата обращения 02.01.2023).
6. Федеральньый закон от 18 июня 1998 № 108-ФЗ (в ред. от 21.14.2022) «Об ипотечных займах (залоге недвижимого имущества)» [Электронный ресурс] // URL: http://www.consultant.ru/documents/cons_doc_LAW_1877971/ СПС Консультант плюс (дата обращения 02.02.2023).

7. Федеральный закон от 20.08.2004 № 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» (ред. от 28.12.2022) [Электронный ресурс] // URL: http://www.consultant.ru/documents/cons_dov_LAW_1568071/ СПС Консультант плюс (дата обращения 12.12.2022).

8. Федеральный закон от 28.09.2008 № 188-ФЗ «О дополнении ряда правовых актов Российской Федерации в связи с изменением способов взыскания заложенной недвижимости» (ред. от 25.09.2017) [Электронный ресурс] // URL: http://www.consultant.ru/documents/cons_doc_LAW_15943055/ СПС Консультант плюс (дата обращения 12.01.2023).

9. Федеральный закон от 23 августа 2015 № 207-ФЗ (в ред. от 12.11.2022) «О государственной регистрации прав на недвижимые имущество и сделок с ним» [Электронный ресурс] // URL: http://www.consultant.ru/documents/cons_dov_LAW_185245671/ СПС Консультант плюс (дата обращения 15.01.2023).

10. Распоряжение Правительства РФ от 19.07.2010 № 1201-р «Об утверждении стратегии развития ипотечного жилищного кредитования в РФ до 2030 г.» (в ред. от 26.03.2014) [Электронный ресурс] // URL: http://www.consultant.ru/documents/cons_dov_LAW_158301/ СПС Консультант плюс (дата обращения 02.01.2023).

11. Постановление Правительства РФ от 18.02.1998 № 219 «Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (в ред. от 22.11.2016) [Электронный ресурс] // URL: http://www.consultant.ru/documents/cons_dov_LAW_1896307/ СПС Консультант плюс (дата обращения 02.02.2023).

12. Распоряжение Правительства РФ от 08.11.2014 № 2242-р «Об утверждении Стратегии развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2020 года» [Электронный ресурс] // URL: http://www.consultant.ru/documents/cons_dov_LAW_582069/ СПС Консультант плюс (дата обращения 18.02.2023).

13. Телеграмма Банка России от 29.12.1991 № 216–91 «О ставке процента по кредитам Банка России, предоставляемым коммерческим банкам» (утратила силу) [Электронный ресурс] // URL: http://www.consultant.ru/documents/cons_doc_LAW_547029/ СПС Консультант плюс (дата обращения 10.01.2023).

II. Монографии и статьи по теме диссертации

14. Бевзенко, Р. С. Комментарий судебной практики разрешения споров по договору / Р. С. Бевзенко. – М.: Статут, 2013. – 321 с.

15. Боймирзоев, К. А. Ипотека (залог недвижимости) как способ приобретения жилья в РФ / К. А. Боймирзоев // Вестник магистратуры. – 2018. – № 1-2 (76). – С. 64-70.

16. Брозилковский, Г. Ф. Особенности ипотечного рынка в Российской Федерации / Г. Ф. Брозилковский // Экономическая жизнь сегодня и завтра. – 2020. – № 5 (27). – С. 29-37.

17. Верноверов, М. И. К вопросу о развития ипотечных займов / М. И. Верноверов // Экономика: федеральные и региональные аспекты. – 2019. – № 1. – С. 26-33.

18. Германцев, Г. Л. Ипотечный кредит: за и против / Г. Л. Германцев // Экономическая жизнь сегодня и завтра. – 2019. – № 1 (23). – С. 89-94.

19. Гнеушева, А. С. Ипотека как инструмент удовлетворения жилищных потребностей населения / А. С. Гнеушева // Аллея науки. – 2018. – Т. 2. – № 3 (19). – С. 34-40.

20. Горемыкин, В. А. Ипотечное кредитование / В. А. Горемыкин. – М.: ПРИОР, 2012. – 287 с.

21. Гранздеб, А. В. Становление баз данных региональной эволюции экономической жизни. / А. В. Гранздеб. – М.:Юнита, 2011. – 355 с.

22. Гришковец, К. П. Ипотека: правовые принципы оформления договора / К. П. Гришковец // Экономика и жизнь. – 2021. – № 7 (19). – С. 187-195.
23. Ефимова, О. В. Ипотека - понятие и правовые возможности ее реализации / О. В. Ефимова // Актуальные проблемы современного законодательства Российской Федерации. Сборник статей. – М. Изд-во СПбГУ, 2019. – 544 с.
24. Заволоев, П. С. Проблемные моменты получения ипотеки в России / П. С. Заволоев. – Самара: Поволжье, 2017. – 289 с.
25. Иванов, В. В. Ипотечное кредитование. / В. В. Иванов. – М.: АСТ, 2012. – 398 с.
26. Иващенко, Н. Н. Рождение механизма взаимодействия на фондовом рынке РФ: граждане и власть / Н. Н. Иващенко // Экономическая социология сегодня. – 2011. – № 4. – С. 215-219.
27. Калинина, А. Н., Лозанчин, А. Л., Караваева, Ю. С. Современные тенденции развития рынка ипотечного кредитования в Российской Федерации / А. Н. Калинина, А. Л. Лозанчин, Ю. С. Караваева // Вестник Евразийской науки. – 2019. – № 4. – С. 12-19.
28. Карюшов, П. И. Актуальные вопросы приобретения недвижимости. / П. И. Карюшов. – М.: Дрофа, 2020. – 305 с.
29. Керин, Джон. Общие аспекты ипотечного кредитования. / Джон Керин. – М.: Наука, 1989. – 419 с.
30. Кораюкин, Д. В. Правовые аспекты реализации заложенного имущества / Д. В. Кораюкин // Экономическая жизнь сегодня и завтра. – 2021. – № 6 (28). – С. 45-56.
31. Косарев, Н. Б. Основы ипотечного кредитования. / Н. Б. Косарев – М.: ПРИОР, 2011. – 324 с.
32. Кострикин, П. Н. Ипотечное кредитование в России. – М.: ИжГУ, 2013. – 411 с.

33. Кудрявцев, В. А., Кудрявцева Е. В. Основы организации ипотечного кредитования. / В. А. Кудрявцев, Е. В. Кудрявцева – М.: Юнита, 2013. – 435 с.
34. Лаврушин, О. И., Валенцева, Н. И., Фетисов, Г. Г. Банковское дело / О. И. Лаврушин, Н. И. Валенцева, Г. Г. Фетисов. – М.: МГУ, 2020. – 209 с.
35. Мамолов, Р. К. Ипотека: динамика содержание понятия // Экономическая жизнь сегодня и завтра / Р. К. Мамолов. – 2019. – № 1 (23). – С. 103-111.
36. Михалев, К. В. Роль банков в ипотечном кредитовании / К. В. Михалев. – М.Аст, 2019. – 257 с.
37. Назаренко, К. И. Проблемные стороны ипотечного кредитования / К. И. Назаренко // Социально-экономические проблемы современности. – 2020. – № 9. – С. 163-177.
38. Новожженов, Р. П. Риски ипотечного займа // Экономические науки в прошлом и настоящем / Р. П. Новожженов. – 2018. – № 7. – С. 122-130.
39. Оселедец, В. М. История развития ипотечного кредита в дореволюционной России / В. М. Оселедец // Финансы. – 2010. – № 3. – С. 105–106.
40. Пастухова, Д. А., Фирсова, Н. В. Договор об ипотеке по российскому законодательству: некоторые особенности / Д. А. Пастухова, Н. В. Фирсова. // Инновационное развитие. – 2019. – № 3 (30). – С. 96-98.
41. Первозваннов, К. Р. Виды ипотечного кредитования в Российской Федерации / К. Р. Первозваннов // Вопросы залогового права. – 2017. – № 5. – С. 155-160.
42. Разумова, Н.А. Ипотечное кредитование: учебное пособие / Н. А. Разумова. – СПб.: Нева, 2011. – 285 с.
43. Савруков, А. Н. Ипотечное кредитование / А. Н. Савруков. – СПб.: Нева, 2013. – 276 с.

44. Сафиуллина, Ю. В., Ахметова, А. Т. Особенности правовой структуры договора об ипотеке и проблемы государственной регистрации договора об ипотеке / Ю. В. Сафиуллина, А. Т. Ахметова // Синергия Наук. – 2018. – № 19. – С. 1233-1237.
45. Соркинсон, А. Ипотека: нравственные аспекты заключения договора / А. Соркинсон. – М.: Наука, 1995. – С. 244-245.
46. Терешкина, Н. Е. Стратегический консенсус при реализации региональной стратегии / Н. Е. Терешкина // Economic Consultant. – 2019. – № 4 (28). – С. 21-30.
47. Файназуллин, Р. В. Ипотека: динамика содержание понятия // Экономическая жизнь сегодня и завтра / Р. В. Файназуллин. – 2021. – № 6 (28). – С. 45-56.
48. Фридман, Н. О. О причинах и последствиях кризиса домкомов / Н. О. Фридман. – М.: Дрофа, 2013.
49. Халтурина, О. А. Реализация федеральных ипотечных программ в России / О. А. Халтурина // Журнал прикладных исследований. – 2022. – № 2. – С. 24-29.
50. Чашников М.А. Понятие ипотеки как способа обеспечения обязательств // Вестник науки. – 2021. – Т. 4. – № 1 (34). – С. 113-120.
51. Чуенков А. В. Финансовые тактики повседневного поведения в условиях бедности. – СПб.: Пресса+, 2018. – 561 с.
52. Чумакова О. В. Особенности и основания возникновения законной ипотеки // Вопросы российского и международного права. – 2020. – Т. 10. – № 9-1. – С. 26-31.
53. Шуванов В. В. Социальная рациональность и ипотека в современном обществе. – М.: Изд-во ВладГУ, 2017. – 374 с.
54. Юдина Е. И. Существенные условия договора ипотеки: проблемы законодательного регулирования // Студенческий. – 2022. – № 3-4 (173). – С. 69-74.

55. Яицков Ю. А. Правовая сущность ипотеки как разновидности залога // Современная ипотека. – 2020. – № 3-1. – С. 261-263.

56. Ямпольский О. М. Закон «Об ипотечных займах (залоге недвижимого имущества)» и его реализация. – М.: Максима, 2005. – 253 с.

III. Материалы судебной практики

57. Постановлении Президиума ВАС РФ от 02.06.2021 №2290/21 [Электронный ресурс] // URL: http://www.consultant.ru/documents/consdoc_LAW_359710/ СПС Консультант плюс (дата обращения 10.11.2022).

58. Постановлении Президиума ВАС РФ от 01.06.2010 №2620/10 [Электронный ресурс] // URL: http://www.consultant.ru/documents/consdoc_LAW_568772/ консультант плюс (дата обращения 10.11.2022).

59. Постановление Президиума ВАС РФ от 10.08.2011 № 902/11 по делу № А29-1504/2010 [Электронный ресурс] // URL: http://www.consultant.ru/documents/consdoc_LAW_3215577/ СПС Консультант плюс (дата обращения 11.11.2022).

IV. Официальные сайты государственных и иных органов и учреждений

60. Основные показатели рынка ипотечного кредитования. // URL: <https://www.дом.рф/upload/iblock/5c9/ze88kalfmbhkseapp6p2t9580xsideyo.pdf> (дата обращения – 15.01.2023).

61. Официальный сайт Центрального Банка Российской Федерации (Банка России) [Электронный ресурс] // URL: <http://www.cbr.ru> (дата обращения 02.02.2023).

62. Портал государственных услуг [Электронный ресурс] // URL: <http://www.gosuslugi.ru/> (дата обращения – 05.01.2023).

63. Цены на рынке жилья // URL: <https://rosstat.gov.ru/statistics/price>
(дата обращения – 15.01.2023).

Приложения

Схема 1. Схема ипотечного кредитования

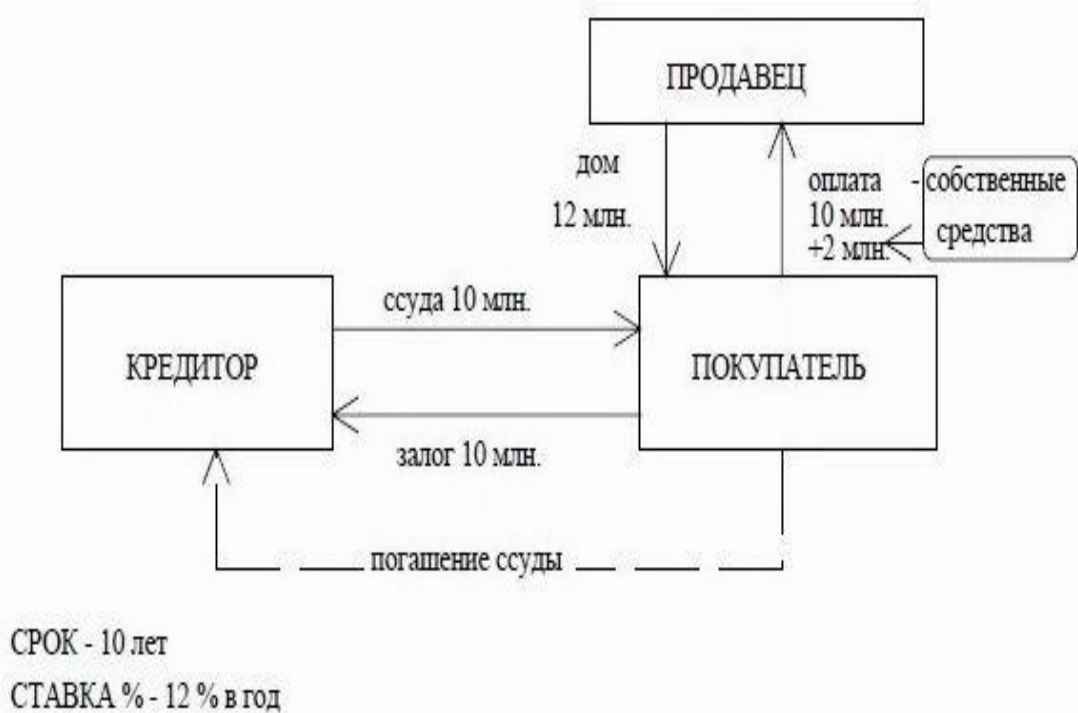


Табл. 1. Динамика остатка долга по ипотеке

месяц	взнос	%	Погашение долга	непогашенный остаток ссуды
1	143.471	100.000	43.471	10.000.000
2	143.471	99.565	43.906	9.956.529
.	.	.	.	.
.	.	.	.	.
.	.	.	.	.
120	143.471	1421	142.050	142.050

Табл. 2. Статистика выдачи ипотечных кредитов

Итоги 6 месяцев 2016 года		Итоги 2015 года		Итоги 2014 года	
Банк	Объем, млн руб.	Банк	Объем, млн руб.	Банк	Объем, млн руб.
1. Сбербанк	333 800	1. Сбербанк	661 800	1. Сбербанк	920 982
2. ВТБ 24	130 142	2. ВТБ24	198 368	2. ВТБ24	350 718
3. Россельхозбанк	30 667	3. Россельхозбанк	37 748	3. Газпромбанк	63 262
4. Дельтакредит	21 742	4. Группа SG	31 678	4. Россельхозбанк	53 832
5. Газпромбанк	20 409	5. Банк Москвы	28 274	5. Банк Москвы	33 796
6. ВТБ Банк Москвы	18 000	6. Газпромбанк	26 839	6. Дельтакредит	32 936
7. Райффайзенбанк	11 103	7. Абсолют Банк	14 973	7. Связь-банк	23 974
8. Санкт-Петербург	9 233	8. Санкт-Петербург	13 189	8. Росбанк	19 069
9. Связь-Банк	9 070	9. Возрождение	11 189	9. Абсолют Банк	16 048
10. Абсолют Банк	8 716	10. Связь-Банк	10 566	10. Санкт-Петербург	15 595

Табл. 3. Виды ипотечных кредитов



Табл. 4. Процентные ставки по ипотеке для банков с государственной поддержкой в 2018 г. (%)

Банки с государственной поддержкой	Процентная ставка	Банки без государственной поддержки	Процентная ставка
Сбербанк	11,4	МТС- Банк	17
ВТБ- 24	11,5	Росгосстрах Банк	16,5
Открытие	12	Райффайзенбанк	15,25
Газпромбанк	12,5	Банк Советский	16
Банк Москвы	13,35	ОТП Банк	15,5
Россельхозбанк	13,5	ЛОКО- Банк	15

Табл. 5. Ставки кредитования (сентябрь 2019 г.)

№	БАНК	вторичное жилье	вторичное жилье	вторичное жилье	вторичное жилье	ново- стройки	ново- стройки	ново- стройки	ново- стройки	ново- стройки
		10%	15%	30%	50%	10%	15%	20%	30%	50%
1.	Сбербанк	9,70*	10,50	10,30	10,30	9,80	10,30	10,10	10,10	10,10
2.	ВТБ	10,50	10,50	9,80	9,80	10,50	10,50	9,80	9,80	9,80
3.	Газпромбанк	10,30**	10,30	10,00	10,00	10,60**	10,60	10,30	10,30	10,30
4.	РОСБАНК	10,24**	10,24	9,99	9,99	10,24**	10,24	9,99	9,99	9,99
5.	Банк ФК Открытие	нет	9,70*	9,60	9,60	нет	9,70*	9,60	9,60	9,60
6.	Райффайзенбанк	нет	9,79	9,29	10,10	9,79*	9,79	9,29	9,29	10,10
7.	Россельхозбанк	10,70**	10,70	9,20	9,20	10,60**	10,60	9,20	9,20	9,20
8.	Промсвязьбанк	10,30	10,05	10,05	10,05	10,40	9,70	9,70	9,70	9,70
9.	Банк ДОМ.РФ	9,80**	11,00	9,80	9,80	9,70**	11,00	9,70	9,70	9,70
10.	Альфа Банк	10,49**	10,49	9,99	9,99	10,19**	10,19	10,19	9,69	9,69

Табл. 6. Кредиты по программе «Военная ипотека»

	Ставка, %	Максимальная сумма, млн руб.	Тип платежа	Новостройки/Вторичка/Дом	По доверенности	Мат. капитал
 СБЕРБАНК	9.5	2.33	фиксированный	+ / + / +	-	-
 ВТБ	9.7	2.29	растущий	+ / + / +	+	-
 Связь Банк	10.9	2.22	растущий	+ / + / +	+	-
 ГАЗПРОМБАНК	9.5	2.33	растущий	+ / + / -	+	-
 АБСОЛЮТ БАНК	9.9	2.6-3.0 (2.2-2.3) x (2)*	фиксированный	+ / + / -	-	+
 БАНК РОССИЯ	9.5	2.27	растущий	+ / + / -	-	-
 АБСОЛЮТ БАНК	9.5	2.91 (2.33)**	фиксированный	+ / + / -	+	-
 ОРИЕНТ БАНК	9	2.41	фиксированный	+ / + / -	+ / -	-
 УРАЛСИБ БАНК	10.9	2.6	фиксированный	+ / + / +	+	-
 БАНК САНКТ-ПЕТЕРБУРГ	10.9	2.22	растущий	+ / + / -	+	-
 ОТКРЫТИЕ БАНК	10	2.24	фиксированный	+ / + / -	-	-
 РОССЕЛЬХОЗБАНК	10.75	2.23	растущий	+ / + / +	+	-
 ОРХБ БАНК	9.5	2.91 (2.33)**	фиксированный	+ / + / -	-	-

* увеличение суммы кредита до 2.6-3.0 млн руб. при условии погашения части ежемесячного платежа за счет собственных средств военнослужащего

** увеличение суммы кредита до 2.91 млн руб. при условии погашения до 25% от ежемесячного платежа за счет собственных средств военнослужащего