

# **Ипотечный кредит как разновидность кредитных обязательств**

## **Mortgage loan as a type of loan obligation**

### **Мирошник С.В.**

Д-р юрид. наук, доцент, профессор кафедры теории права, государства и судебной власти  
ФГБОУ ВО «Российский государственный университет правосудия имени В.М. Лебедева»,  
г. Москва

e-mail: miroshnik67@mail.ru

### **Miroshnik S.V.**

Doctor of Law, Associate Professor, Professor of Department of the Theory of Law, State  
and Judicial Authority, Russian State University of Justice named after V.M. Lebedev, Moscow

e-mail: miroshnik67@mail.ru

### **Звездин А.Е.**

Студент, ФГБОУ ВО «Российский государственный университет правосудия имени  
В.М. Лебедева», г. Москва

e-mail: andrejzvezdin0507@gmail.com

### **Zvezdin A.E.**

Student, Russian State University of Justice named after V.M. Lebedev, Moscow

e-mail: andrejzvezdin0507@gmail.com

### **Аннотация**

Цель написания статьи – раскрыть особенности ипотечного кредита как разновидности кредитных обязательств. Методологическую основу исследования составили разнообразные методы познания правовой действительности, в частности, диалектико-материалистический, логический, формально-юридический. Их применение позволило сформулировать авторское определение понятия «ипотечный кредит», обратить внимание на ряд его особенностей, подчеркнуть двойственную экономико-правовую природу ипотечного кредитования.

**Ключевые слова:** ипотека, кредит, кредитные обязательства, кредитная организация, заемщик, кредитор.

### **Abstract**

The purpose of writing the article is to reveal the features of mortgage credit as a kind of credit obligations. The methodological basis of the study was formed by various methods of knowledge of legal reality, in particular dialectical-materialistic, logical, formal-juridical. Their application allowed to formulate the author's definition of the concept «mortgage credit», pay attention to a number of its features, emphasize the dual economic and legal nature of mortgage lending.

**Keywords:** mortgage, loan, credit obligations, credit institution, borrower, creditor.

### **Введение**

Согласно ст. 819 ГК РФ, по «кредитному договору банк или иная кредитная организация (кредитор) обязуется предоставить денежные средства (кредит) заемщику в размере и на условиях, предусмотренных договором, а заемщик обязуется возвратить полученную денежную сумму, уплатить проценты за пользование ею, а также

предусмотренные кредитным договором иные платежи, в том числе, связанные с предоставлением кредита» [2].

Кредитный договор относится к числу консенсуальных, двусторонних соглашений, он не является публичным (логично, поскольку кредитору важны финансовые возможности заемщика, его кредитоспособность).

Предметом кредитного договора выступают денежные средства в их видовом многообразии (наличные и безналичные). Правоотношения возникают между кредитными организациями и заемщиками.

«Основная функция государства в процессе формирования рыночной системы ипотечного кредитования состоит в создании надлежащей законодательной базы с целью правового обеспечения прав кредиторов-залогодержателей и инвесторов, предоставляющих долгосрочные кредитные ресурсы, а также обеспечение социальных гарантий, предоставляемых гражданам, приобретающих жилье с помощью ипотечных кредитов». Система кредитования, с одной стороны, должна быть рентабельной, наименее рискованной для кредитных организаций, а с другой – «доступной и безопасной для заемщиков» [5; С. 4].

Кредитные обязательства весьма разнообразны. Одной из их разновидностей выступают кредитные обязательства по ипотечному кредитованию.

Среди ученых нет единства в понимании ипотечного кредитования. Так, по мнению авторов коллективной монографии «Ипотечное кредитование и перспективы его развития в России», ипотечный кредит представляет собой «вид долгосрочного кредита, предоставляемого физическим и юридическим лицам под залог недвижимости» [3; С. 11].

Т.В. Чинаев определяет ипотечное жилищное кредитование как «движение ссудного капитала в сфере жилой недвижимости, связанное с предоставлением денежных средств на условиях возвратности, срочности, платности» [9; С. 80].

Д.Е. Чибисова исследует ипотечное кредитование как «экономические отношения, связанные с образованием и движением ссуженной стоимости» [8; С. 469].

А.А. Леошина рассматривает ипотечное кредитование как особую разновидность банковских продуктов, посредством которого можно быстро разрешить жилищную проблему [4; С. 242].

Анализ действующих норм права позволяет определить ипотечный кредит как соглашение, в рамках которого кредитная организация предоставляет заемщику кредит в размере и на условиях, определенных договором, заемщик, в свою очередь, обязуется вернуть полученную денежную сумму и уплатить проценты за пользование ею, а также произвести иные предусмотренные платежи.

Одной из особенностей ипотечного кредита является его целевой характер – полученные денежные средства могут быть использованы исключительно на приобретение жилого помещения (земельного участка с домом) либо улучшения жилищных условий, при этом займ предоставляется под залог приобретаемого жилья.

Субъектный состав системы ипотечного кредитования весьма разнообразен. Прежде всего, продавцы жилья и заемщики – дееспособные физические лица, кредиторы, в роли которых выступают, как правило, кредитные организации. Помимо них, в ипотечную инфраструктуру входят и другие участники – застройщики, страховые компании, риэлтерские фирмы, публичные институты, посредством которых осуществляется государственная поддержка ипотечных программ. Но правоотношения по поводу ипотечного кредитования непосредственно возникают, конечно, между кредитной организацией и заемщиком.

Можно выделить следующие этапы выдачи ипотечного кредита. На первом этапе потенциальный заемщик анализирует свое финансовое положение, знакомится с действующими банковскими программами, оценивает перспективы участия в них. Далее он обращается в один или несколько банков, где происходит детальное обсуждение возможных условий кредитования, по итогу выбирается оптимальный вариант и подается заявление в банк о предоставлении денежных средств в кредит под залог недвижимости.

На следующем этапе кредитная организация изучает информацию о потенциальном заемщике, включая его платежеспособность, проводит оценку предмета залога, прорабатывает возможные риски и принимает окончательное решение – положительное или отрицательное.

В случае принятия первого заключается кредитный договор с банком, затем оформляется договор купли-продажи недвижимости (в нем обязательно указывается условие об ипотеке).

Кредитный договор имеет следующие особенности:

- банк выдает кредит под залог приобретаемого имущества;
- в договоре указывается полная стоимость кредита, приложением к нему идет график платежей, составленный по датам и конкретным суммам;
- отдельный пункт соглашения посвящен вопросам ответственности заемщика, в частности, при нарушении очередного срока платежа могут быть начислены дополнительные проценты – пеня, при определенных оговоренных условиях банк может вернуть свои средства путем обращения взыскания на предмет залога;
- кредитный договор подлежит обязательной государственной регистрации в Росреестре. По мнению А.А. Яковлева и И.А. Благих, государственная регистрация залога является отличительной чертой ипотечного кредита, государственная регистрация позволяет обеспечить дополнительную защиту прав залогодержателя [1; С. 227-231].

Пока ипотечный кредит не будет погашен, недвижимость будет находиться в залоге у банка, при этом заемщик правомочен владеть и пользоваться жильем.

После окончательного расчета с банком Росреестр делает отметку о снятии обременения – заемщик получает полный объем прав собственника.

Ипотечное кредитование строится на основе принципов возвратности, платности, срочности. В литературе обращается внимание на значимость и иных принципов, свойственных именно ипотечному кредитованию. Так, по мнению Д.Е. Чибисовой, его важнейшими началами являются принципы обязательности (информация об ипотеке вносится в Единый государственный реестр прав), специальности (в договоре подробно описывается объект кредитования), гласности (любое заинтересованное лицо вправе получить информацию об ипотечном кредитовании), бесповоротности (невозможность прекращения ипотеки без согласия сторон и решения суда), дифференцированности (индивидуальный подход к каждому заемщику) [8; С. 469-470].

Ипотечные кредиты можно классифицировать по различным основаниям. Одна из самых известных градаций строится на механизме погашения. Выделяют кредит с постоянными выплатами (постоянный ипотечный кредит или аннуитетный кредит) и кредит с переменными выплатами. В первом случае нагрузка по возврату заемных средств распределяется равномерно на весь срок действия договора. Заемщик ежемесячно производит равновеликие платежи.

Ипотечные кредиты с переменным платежом могут строиться по нескольким схемам. Договором может быть предусмотрен «шаровой» платеж, когда крупный итоговый платеж вносится в конце действия соглашения (действует принцип снежного кома, данный ипотечный кредит встречается редко в РФ); стандартные платежи в счет погашения основного долга (значительные в начале действия договора, но позволяющие уменьшить проценты за пользование кредитом); нарастающий платежи (используется заемщиками, рассчитывающими на увеличение своих доходов – первоначальные платежи небольшие, но затем их сумма увеличивается) [1; С. 228].

По общему правилу заемщику необходимо вернуть полученную сумму кредита в сроки и в порядке, предусмотренные ипотечным договором.

Отзыв у банка лицензии не освобождает залогодателя от исполнения своих обязанностей. Даже если начата процедура банкротства, банк имеет полное право получать причитающиеся ему платежи по ипотечному кредиту до признания его банкротом [6].

Денежные средства необходимо перечислять на специальный счет, средства на расчетном счете не могут быть зачтены в счет погашения задолженности.

В период конкурсного производства управление банком осуществляет Агентство по страхованию вкладов. Оно может передать право требования возврата кредита другой кредитной организации – у заемщика появится новый кредитор, однако его обязательства будут теми же.

Согласно действующему законодательству, заемщик имеет право досрочно погашать свою задолженность в полном или частичном объеме. Данное субъективное право заемщик может реализовать при условии уведомления банка о досрочном погашении не менее чем за 30 дней до дня такого возврата и отсутствии просроченной задолженности. При этом надо учитывать, что участники кредитного договора могут устанавливать более короткие сроки извещения кредитной организации.

Для досрочного погашения заемщику требуется обратиться в банк с заявлением о досрочном погашении ипотечного кредита по форме, утвержденной залогодателем. Допускается составление заявления как на бумажном носителе, так и в цифровом формате. При отсутствии данного документа внесённые на счет, используемый для погашения кредита, денежные средства будут списываться в счет текущих платежей (досрочного погашения не будет).

Согласно п. 6 ст. 809 ГК РФ проценты по ипотечному кредиту будут начисляться до дня его погашения включительно.

Заемщику рекомендуется уточнить в банке точную сумму кредита для его досрочного погашения. При ее внесении на соответствующий счет у банка появляется обязанность по досрочному погашению кредита в полном объеме.

Частичное досрочное погашение позволит заемщику либо уменьшить сумму ежемесячного платежа, либо сократить срок кредитования. Банк в этом случае предоставляет ему новый уточненный график платежей и сведения о новой полной стоимости ипотечного кредита.

Заемщику для досрочного погашения необходимо заранее внести соответствующую сумму. После этого ему нужно обратиться в банк с просьбой предоставить справку и иные необходимые документы о полном исполнении своих обязательств по ипотечному кредиту.

Следующий его шаг – обращение в Росреестр для погашения регистрационной записи об ипотеке. Требуется предоставить набор документов, в частности, заявление.

По общему правилу «регистрационная запись об ипотеке погашается в течение трех рабочих дней с момента их поступления в орган регистрации прав» [7]. После чего не позднее следующего рабочего дня Росреестр направляет залогодателю и залогодержателю соответствующее уведомление. За погашение регистрационной записи об ипотеке государственная пошлина не взимается.

Выводы: при анализе ипотечного кредитования следует учитывать, что содержательно в нем присутствуют две составляющие: правовая и экономическая. В первом случае ипотечное кредитование выступает как правоотношение по поводу предоставления кредита под залог недвижимости, во втором – как экономические отношения, связанные с оборотом имущественных прав на недвижимость, позволяющие привлечь дополнительные денежные средства для решения жилищных вопросов.

Ипотечное кредитование характеризуется тем, что основанием возникновения кредитных обязательств выступают кредитный договор и договор о залоге (всегда имеющие письменный характер). Последний выступает в роли юридического факта, порождающего право залога.

Предметом ипотечного кредитования являются денежные средства, они предоставляются под залог недвижимости. Правоотношения возникают между кредитной организацией и заемщиком. Каждая из сторон обладает определенным объемом прав и обязанностей. При этом кредитор обязан информировать заемщика обо всех условиях кредита и рисках неисполнения им обязательств.

По общему правилу заемщику необходимо вернуть полученную сумму кредита в сроки и в порядке, предусмотренные ипотечным договором. Он может выполнить свои обязательства досрочно с учетом действующего законодательства и условий кредитного договора.

Отзыв у банка лицензии не освобождает залогодателя от исполнения своих обязанностей.

### **Литература**

1. Благих И.А., Яковлев А.А. Ипотечное кредитование в Российской Федерации// Проблемы современной экономики. 2010. № 3. С. 227-231.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ// Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410
3. Ипотечное кредитование и перспективы его развития в России. Монография – М.: Мир науки, 2023. Сетевое издание. -103 с.
4. Леошина, А. А. Развитие ипотечного кредитования в России / А. А. Леошина, С. В. Домнина // Наука и образование: новое время. 2019. № 1(30). С. 242-245.
5. Мартемьянов В.В. Проблемы правового регулирования ипотечного кредитования в Российской Федерации. Автореферат дисс. к.ю.н., М., 2008. - 22 с.
6. Федеральный закон от 2 декабря 1990 г. № 395-І «О банках и банковской деятельности»// Собрание законодательства РФ.1996. № 6. ст. 492.
7. Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 №102-ФЗ// Собрание законодательства РФ. 1998. № 29. Ст. 3400.
8. Чибисова, Д. Е. Ипотечное кредитование: сущность и принципы построения / Д. Е. Чибисова // ПОКОЛЕНИЕ БУДУЩЕГО: Взгляд молодых ученых-2019 : Сборник научных статей 8-й Международной молодежной научной конференции, в 6-х томах, Курск, 13–14 ноября 2019 года / Ответственный редактор Горохов А.А.. Том 1. – Курск: Юго-Западный государственный университет, 2019. С. 468-471.
9. Чинаев, Т. В. Сущность и роль ипотечного жилищного кредитования в современной экономике / Т. В. Чинаев // Вестник Башкирского университета. 2006. Т. 11, № 4. С. 79-80.