

Федеральное государственное образовательное бюджетное
учреждение высшего образования
«Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации»
(Финансовый университет)

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА

на тему:

**«ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО
КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ»**

Выполнил:

Вощуков Д.В.

Научный руководитель:

к.юр.н., доцент Залюбовская Н.В.

Актуальность темы

- В настоящее время необходимость обеспечения большого числа граждан качественным жильем является одной из самых острых социально-экономических проблем нашей страны.
- Отсутствие у множества граждан качественного жилья влияет на другие отрасли социальной сферы: миграционную, демографическую, сферу занятости.
- Важность вопроса обеспечения жильем населения, проблемы применения правовых норм в этой сфере обусловили актуальность данного исследования.

Цель работы – всестороннее исследование, а также поиск перспектив развития норм права, регулирующих ипотечное жилищное кредитование.

Задачи:

- 1) историко-правовой анализ института ипотечного кредитования в целом и жилищного кредитования в частности;
- 2) определение сущности и общей характеристики исследуемого института;
- 3) изучение структуры отношений по ипотечному жилищному кредитованию и их государственного регулирования;
- 4) формулирование предложений по совершенствованию института ипотечного жилищного кредитования с целью его оптимального и эффективного использования в соответствии с его значением.

- **Объектом исследования** явились нормативно-правовые акты и работы учёных - специалистов.
- **Предмет исследования** стал анализ института ипотечного жилищного кредитования в нашей стране.

Понятие ипотечного жилищного кредитования

- Ипотечное жилищное кредитование – правовые и экономические отношения, целью которых является предоставление гражданам жилья, в процессах заключения соглашений, предоставления кредитов, займов, обеспеченных залогом жилых помещений, исполнения участниками ипотечного жилищного кредитования договорных обязательств, обращения взыскания на предмет залога, его реализации, а также осуществления государственной поддержки субъектов ипотечного жилищного кредитования.

Объекты ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации

- 1. Право собственности на жилое помещение.
- 2. Право на долю в общей собственности на жилой дом (в случае залога квартиры в многоквартирном жилом доме).
- 3. Право собственности или аренды земельного участка или его части, функционально обеспечивающего жилой дом (в случае залога индивидуального жилого дома).
- 4. Право требования на жилое помещение (в случае приобретения по ипотечному кредиту жилья в строящемся доме).

Субъекты ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации

- 1. Граждане, приобретающие жилье.
- 1.1. Граждане, приобретающие жилье на льготных условиях.
- 2. Организации, предоставляющие гражданам кредиты и являющиеся залогодержателями.
- 3. Государство
- 3.1. Федеральные и региональные организации для создания благоприятных условий для ипотечного кредитования.
- 3.2. Органы государственной власти, осуществляющие контроль и надзор за деятельностью прочих субъектов указанных отношений и регистрацию сделок с недвижимостью.

Кредитный договор как основание предоставления кредита в рамках ипотечного жилищного кредитования

- До сих пор в данной области существуют некоторые пробелы, в частности относительно включения в договор условий о моменте прекращения обязательств по договору и момента вступления договора в законную силу.
- Также необходимо максимально сократить сроки подготовки к заключению кредитных договоров при повышении единообразия, точности и беспристрастности оценки банками готовности и вероятности погашения клиентом кредита.

Государственная поддержка ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации: достоинства и недостатки

- Существуют разнообразные реально действующие механизмы государственного контроля и воздействия на кредиторов в отношениях по ипотечному жилищному кредитованию. Кроме того, наметилась тенденция по снижению процентной ставки по таким кредитам.
- Однако защита интересов заемщиков-граждан ограничивается пока лишь помощью и участием государства в создании условий для приобретения гражданами жилья на более выгодных условиях.
- Благодаря функционированию большого количества федеральных и региональных программ некоторые категории граждан имеют возможность получить ипотечный жилищный кредит на льготных условиях.

Выводы

- 1. На данный момент имеются механизмы реального воздействия и регулирования на кредиторов по договорам ипотечного жилищного кредитования.
- 2. Механизмов защиты государством прав и интересов приобретателей жилья по договорам ипотечного жилищного кредитования в настоящий момент не существует.
- 3. Программы поддержки строительства и приобретения жилья, в том числе по договорам ипотечного жилищного кредитования, до сих пор в большинстве своем не имеют значимого эффекта.
- 4. Меры по предупреждению злоупотреблений при реализации программ помощи нуждающимся в жилье не выполняют своего назначения и отрицательно воздействуют на лиц – приобретателей жилья, но не на самих виновников злоупотреблений.

Меры по решению указанных проблем

- Создание базового специального законодательного акта об ипотечном жилищном кредитовании.
- Разработка законодательных или подзаконных актов о защите интересов приобретателей жилья по сделкам с ипотечным жилищным кредитованием.
- Оптимизация механизмов государственной поддержки жилищного строительства в регионах и оказания помощи в приобретении жилья лицам, нуждающимся в улучшении жилищных условий.
- Реализация на практике новых моделей решения проблемы обеспечения жильем населения нашей страны, например, предоставления ипотечных кредитов застройщикам для строительства социальных доходных домов.



Спасибо за внимание!