
ПЕРСПЕКТИВЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ

Юзефович Лидия Анатольевна,
магистрант, Мурманский Арктический Университет,
Россия, г. Мурманск
suslikbonya@gmail.com

Аннотация

В статье проведен комплексный анализ правового регулирования ипотечного кредитования в России. Особое внимание уделено исследованию актуальной судебной практики по вопросам защиты прав заемщиков, механизмам реструктуризации ипотечных кредитов и утверждения мировых соглашений. На основе анализа правоприменительной практики определены основные направления совершенствования правового регулирования ипотечного кредитования.

Ключевые слова: ипотечное кредитование, правовое регулирование, судебная практика, защита прав заемщиков, мировое соглашение, банкротство, реструктуризация долга.

PROSPECTS FOR LEGAL REGULATION OF MORTGAGE LENDING IN RUSSIA

Lidiya A. Uzefovich,
master's student, Murmansk Arctic University,
Russia, Murmansk
suslikbonya@gmail.com

ABSTRACT

The article provides a comprehensive analysis of the legal regulation of mortgage lending in Russia. Special attention is paid to the study of current judicial practice on the protection of borrowers' rights, mechanisms for restructuring mortgage loans, and approval of settlement agreements. Based on the analysis of law enforcement practice, the main directions for improving the legal regulation of mortgage lending are identified.

Keywords: mortgage lending, legal regulation, judicial practice, protection of borrowers' rights, settlement agreement, bankruptcy, debt restructuring.

Правовое регулирование ипотечного кредитования в России представляет собой сложную многоуровневую систему, включающую как общие нормы гражданского законодательства, так и специальные нормативные акты. Основопологающими документами выступают Гражданский кодекс РФ, Федеральный закон «Об ипотеке (залоге

недвижимости)», Федеральный закон «О потребительском кредите (займе)», а также ряд подзаконных актов и нормативных документов Банка России [1, 4, 5].

Актуальность исследования обусловлена необходимостью анализа новых правовых механизмов, направленных на обеспечение устойчивости системы ипотечного кредитования и защиту прав ее участников. В частности, особый интерес представляет практика утверждения мировых соглашений в делах о банкротстве физических лиц, имеющих ипотечные обязательства [3].

Исследование основано на комплексном анализе статистических данных рынка ипотечного кредитования, включая показатели объемов выдачи кредитов, процентных ставок, сроков кредитования и других параметров. Используются методы статистического анализа, сравнительного анализа, системного подхода. Проведен анализ актуальной судебной практики по вопросам ипотечного кредитования. Информационной базой исследования послужили данные Банка России, Frank RG, материалы судебной практики.

Анализ современного состояния рынка ипотечного кредитования в России демонстрирует значительные изменения в 2024 году. Предложение на рынке жилой недвижимости за год выросло на 12%, достигнув 102,9 млн кв. м. При этом первичный рынок показал более динамичный рост — до 52,9 млн кв. м, что составляет 51% от общего объема предложения [6]. Далее рассмотрим динамику спроса на рынке недвижимости (таблица 1).

Таблица 1 - Динамика количества сделок с недвижимостью в 2023-2024 гг. [6]

Период	Всего сделок (тыс. шт.)	Первичный рынок (тыс. шт.)	Вторичный рынок (тыс. шт.)
3Q2023	1034	251	783
4Q2023	1003	270	733
1Q2024	604	134	470
2Q2024	742	212	530
3Q2024	671	125	546

Анализ данных таблицы 1 показывает существенное снижение количества сделок в 3 квартале 2024 года на 35% по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года [6]. Существенные изменения произошли в структуре ипотечного кредитования (рисунок 1).

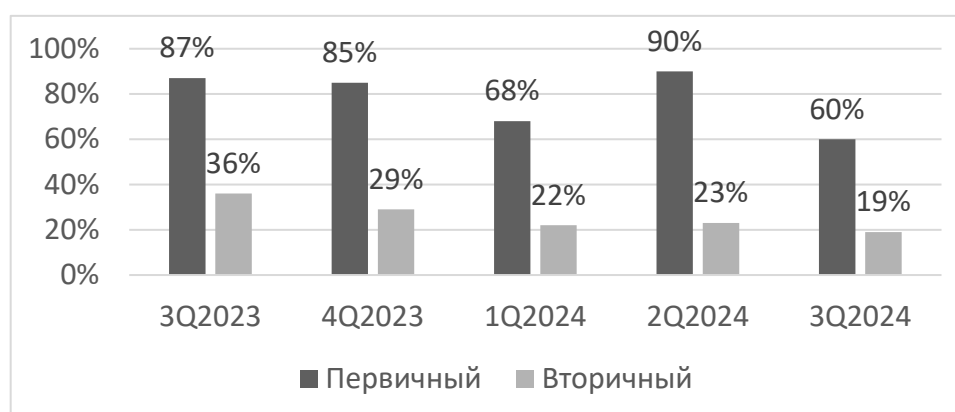


Рисунок 1 - Доля сделок с ипотекой на первичном и вторичном рынках, % [6]

Как видно из рисунка 1, после отмены льготной программы доля сделок с ипотекой на первичном рынке упала на 30 процентных пунктов. Наиболее заметное снижение наблюдается на вторичном рынке — с 36% до 19% за год [8].

Далее проводится анализ правовых аспектов регулирования ипотечного кредитования. Правовое регулирование ипотечного кредитования в России характеризуется многоуровневой структурой. Базовые положения установлены Гражданским кодексом РФ, определяющим общие принципы залоговых правоотношений. Специальное регулирование осуществляется Федеральным законом «Об ипотеке», который детализирует особенности залога недвижимого имущества [1, 4].

Существенные изменения в правовом регулировании ипотечного кредитования связаны с принятием «Стандарта защиты прав и законных интересов ипотечных заемщиков», согласованного Банком России. Данный документ устанавливает дополнительные механизмы защиты прав заемщиков и определяет стандарты поведения кредитных организаций при взаимодействии с клиентами [2; 7].

Особый интерес представляет анализ судебной практики по вопросам ипотечного кредитования. В 2024 году сформировался ряд значимых правовых позиций:

Защита единственного жилья должника. В деле № А60-53775/2022 суд сформулировал важный подход к оценке альтернативного жилья. При решении вопроса о статусе жилого помещения как единственного пригодного для проживания учитываются не только формальные признаки права собственности, но и фактическая пригодность помещения для постоянного проживания, включая уровень благоустройства и процент износа [3].

Баланс интересов при обращении взыскания. Президиум Верховного Суда РФ в «Обзоре судебной практики разрешения споров о несостоятельности (банкротстве) за 2023 г.» указал, что при отсутствии просрочки по обеспеченному обязательству действия банка по обращению взыскания на предмет залога могут нарушить баланс взаимных прав и обязанностей сторон [3].

Условия утверждения мирового соглашения. В деле № А40-264322/2021 суд определил критерии для утверждения мирового соглашения в деле о банкротстве должника-гражданина. Ключевым фактором является раскрытие должником источников для погашения задолженности перед залоговым кредитором [3].

Правоприменительная практика демонстрирует особое внимание к вопросам защиты прав заемщиков при реструктуризации ипотечных обязательств. В деле № А73-282/2023 суд поддержал утверждение локального плана реструктуризации по инициативе бывшей супруги должника, учитывая интересы несовершеннолетних детей, один из которых является инвалидом [3].

Значимым направлением развития правового регулирования становится институт мирового соглашения в делах о банкротстве должников-граждан. Судебная практика выработала три ключевых критерия для утверждения такого соглашения:

- статус жилья как единственного пригодного для проживания;
- отсутствие просрочки по ипотечному обязательству;
- наличие реальной возможности исполнения обязательств третьим лицом [3].

Анализ правоприменительной практики показывает, что суды при рассмотрении споров, связанных с ипотечным кредитованием, стремятся обеспечить справедливый баланс интересов кредиторов и должников. Особое внимание уделяется случаям, когда заемщик демонстрирует добросовестное поведение и готовность к погашению задолженности.

Показательным является Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 24.09.2024 № Ф09-4764/24 по делу № А71-9354/2023, где суд указал, что «позиция залогового кредитора не направлена на мирное достижение компромисса, при том, что его права фактически не были нарушены, должником производились платежи во исполнение

кредитного договора и есть возможность исполнять обязательства в дальнейшем согласно графику платежей» [3].

Существенное значение для развития правового регулирования ипотечного кредитования имеет практика применения норм о банкротстве физических лиц. Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» предусмотрена возможность заключения мирового соглашения между должником и залоговым кредитором в отношении единственного жилья должника [11]. При этом важным условием является то, что должник не освобождается от исполнения обязательств перед залоговым кредитором по завершении процедуры банкротства [3].

В 2025 году ожидается введение новых правовых механизмов регулирования ипотечного кредитования. С 1 января 2025 года вступает в силу новый ипотечный стандарт, направленный на повышение прозрачности и эффективности ипотечного кредитования [10]. С 1 марта 2025 года будет введен механизм эскроу-счетов для индивидуального жилищного строительства, что создаст дополнительные гарантии для участников ипотечных правоотношений [12].

Проведенное исследование показывает, что правовое регулирование ипотечного кредитования в России находится в стадии активного развития. Формируется устойчивая судебная практика, направленная на обеспечение баланса интересов участников ипотечных правоотношений. Особое значение приобретают механизмы защиты прав заемщиков при сохранении единственного жилья [9].

- Анализ правоприменительной практики позволяет выделить следующие основные тенденции развития правового регулирования ипотечного кредитования:
- формирование комплексного подхода к защите прав заемщиков при сохранении интересов кредиторов;
- развитие института мирового соглашения в делах о банкротстве физических лиц, имеющих ипотечные обязательства;
- совершенствование механизмов реструктуризации ипотечной задолженности;
- усиление роли государственного регулирования в сфере ипотечного кредитования.
- Дальнейшее развитие правового регулирования ипотечного кредитования должно быть направлено на:
- совершенствование механизмов досудебного урегулирования споров;
- развитие правовых инструментов реструктуризации ипотечной задолженности;
- создание эффективных механизмов защиты прав заемщиков при сохранении устойчивости банковской системы;
- гармонизацию правового регулирования различных видов ипотечных программ.

Реализация указанных направлений позволит создать эффективную правовую основу для дальнейшего развития системы ипотечного кредитования в России, обеспечивающую надежную защиту прав всех участников ипотечных правоотношений.

Список литературы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 08.08.2024, с изм. от 31.10.2024). URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/ (дата обращения 18.12.2024).
2. Стандарт защиты прав и законных интересов ипотечных заемщиков» (согласовано Банком России). URL: <https://cbr.ru/press/event/?id=21019> (дата обращения 18.12.2024).
3. Обзор судебной практики по вопросам ипотечного кредитования. URL: https://zakon.ru/blog/2024/11/07/utverzhdzenie_lokalnogo_mirovogo_soglasheniya_v_otnoshenii_ipotechnogo_zhilya_aktualnaya_sudebnaya_pr (дата обращения 18.12.2024).
4. Федеральный закон от 16.07.1998 N 102-ФЗ (ред. от 12.06.2024) «Об ипотеке (залоге недвижимости)». URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19396/ (дата обращения 18.12.2024).
5. Федеральный закон от 21.12.2013 N 353-ФЗ (ред. от 22.06.2024) «О потребительском кредите (займе)». URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_155986/ (дата обращения 18.12.2024).
6. Аналитика: Ипотека в России 2024. URL: [https://arb.ru/upload/iblock/98d/0b8c7951cba8%20\(1\).pdf](https://arb.ru/upload/iblock/98d/0b8c7951cba8%20(1).pdf) (дата обращения 18.12.2024).
7. Боряева, Т. Ф. Ипотечное кредитование и перспективы его развития в России, 2021. С. 155-157.
8. Голосова, К. О. Проблемы и перспективы развития ипотечного кредитования в России / К. О. Голосова // Студенческий вестник. 2023. № 44-8(283). С. 38-40.
9. Савин, А. А. Перспективы развития ипотечного кредитования в России / А. А. Савин // Обществознание и социальная психология. 2022. № 9(39). С. 341-344.
10. Стеблева, М. А. Ипотечное кредитование и перспективы его развития в России / Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова, 2021. С. 202-205.
11. Хохлова, Г. И. Ипотечное кредитование и перспективы его развития в России / Иркутский национальный исследовательский технический университет, 2023. С. 77-79.
12. Чухраева Д.А. Современное состояние рынка ипотечного кредитования в России: ключевые проблемы и перспективы развития / Д.А. Чухраева // В сборнике: Финансовые рынки и инвестиционные процессы. Сборник трудов по материалам IX научно-практической конференции с международным участием. 2022. С. 190-192.

References:

1. Civil Code of the Russian Federation (Part One) dated 30.11.1994 N 51-FZ (as amended on 08.08.2024, as amended on 31.10.2024). URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/ (accessed on 18.12.2024).

2. Standard for the Protection of the Rights and Legitimate Interests of Mortgage Borrowers (approved by the Bank of Russia). URL: <https://cbr.ru/press/event/?id=21019> (accessed on 18.12.2024).
3. Review of judicial practice on mortgage lending. URL: https://zakon.ru/blog/2024/11/07/utverzhdienie_lokalnogo_mirovogo_soglasheniya_v_otnoshenii_ipotechnogo_zhilya_aktualnaya_sudebnaya_pr (date of access 18.12.2024).
4. Federal Law of 16.07.1998 N 102-FZ (as amended on 12.06.2024) «On Mortgages (Pledges of Real Estate)». URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19396/ (date of access 18.12.2024).
5. Federal Law of 21.12.2013 N 353-FZ (as amended on 22.06.2024) On Consumer Credit (Loan). URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_155986/ (date of access 12/18/2024).
6. Analytics: Mortgage in Russia 2024. URL: [https://arb.ru/upload/iblock/98d/0b8c7951cba8%20\(1\).pdf](https://arb.ru/upload/iblock/98d/0b8c7951cba8%20(1).pdf) (date of access 12/18/2024).
7. Boryaeva, TF Mortgage lending and prospects for its development in Russia, 2021. Pp. 155-157.
8. Golosova, K.O. Problems and prospects for the development of mortgage lending in Russia / KO Golosova // Student Bulletin. 2023. No. 44-8 (283). Pp. 38-40.
9. Savin, A. A. Prospects for the Development of Mortgage Lending in Russia / A. A. Savin // Social Science and Social Psychology. 2022. No. 9 (39). Pp. 341-344.
10. Stebleva, M. A. Mortgage Lending and Prospects of Its Development in Russia / Plekhanov Russian University of Economics, 2021. Pp. 202-205.
11. Khokhlova, G. I. Mortgage Lending and Prospects of Its Development in Russia / Irkutsk National Research Technical University, 2023. Pp. 77-79.
12. Chukhraeva D.A. Current state of the mortgage lending market in Russia: key problems and development prospects / D.A. Chukhraeva // In the collection: Financial markets and investment processes. Collection of papers based on the materials of the IX scientific and practical conference with international participation. 2022. Pp. 190-192.