

Гладышев Антон Викторович

Магистрант

Направление: Юриспруденция

Магистерская программа: Гражданское право, семейное право, международное частное право

**Анализ проблем правового регулирования залога недвижимости
в РФ**

Аннотация. Статья написана на актуальную тему и имеет определенное значение для дальнейшего совершенствования и эффективного правового регулирования ипотечного кредитования граждан РФ. В статье рассмотрены основные социальные и экономические факторы, существенно влияющие на развитие современного рынка жилья. На основе этого автор сформулировал некоторые предложения по улучшению правового регулирования и увеличению жилищного фонда в России.

Ключевые слова: залог, договор управления залогом, залогодержатель, залогодатель, кредитор, ипотека

В соответствии с Гражданским Кодексом РФ ипотека является «залогом земельных участков, предприятий, зданий, сооружений, квартир и прочего имущества, которое является недвижимым» [1].

Сущность ипотеки состоит в следующих особенностях:

- в случае невыполнения обязательства обращение взыскание производится лишь на заложенное имущество;
- кредитор – залогодержатель имеет преимущественное право на удовлетворение своих требований перед другими кредиторами должника [3, с. 434].

На сегодняшний день анализ проблем правового регулирования залога недвижимости в РФ является актуальным, так как существует множество недостатков в этой сфере.

Рассмотрим детально наиболее актуальные проблемы.

1. К числу основных проблем, возникающих при исполнении сделок по приобретению жилых помещений по договору ипотеки, является платежеспособность должника. Проблема экономической нестабильности граждан является одной из важнейших. Из-за нее увеличивается риск коммерческих банков, связанных с ипотечным кредитованием. Это один из факторов, который влияет на увеличение ставки по ипотечным кредитам. Ипотека самая длинная и потому самая рискованная. В результате ставки по ипотечным кредитам в России выше, чем во множестве зарубежных странах. Так, средняя фиксированная ставка по ипотечным кредитам ЕС и США составляет 2,5–7%, а по банкам в Российской Федерации ипотечные ставки: Газпромбанк – 4,5%; Сбербанк России – 5%; ВТБ – 5% [4, с. 29].

2. Определение правовой природы залога недвижимости. В настоящее время существует два подхода к определению природы залога: первый подход заключается в том, что залог рассматривается как вещное право; второй – как обязательственное право. Залог недвижимости не является вещным правом в той степени, каким является. Обладая, в некоторой степени, вещно-правовыми характеристиками, исторически и практически главным предназначением ипотеки всегда было обеспечение определенных обязательств. Без них она не может существовать. А вещьность в ипотеке присутствует лишь постольку, поскольку она способна обеспечить выполнение основного обязательства. Исходя из этого, правильным представляется отнесение ипотеки именно к обязательственному праву и понимание ее как вещного способа обеспечения обязательств.

Таким образом, отнесение залога к обязательственному праву позволит избежать коллизий, возникающих в случае утраты залога либо его порчи, а также в случае залога вещи, которая может появиться в будущем.

3. Следующая важная проблема, связанная с ипотекой, – это иммиграционная политика. Существует разница в уровне жизни в городах. Это приводит к притоку населения в более крупных и развитых городах, где наблюдается повышенный спрос на недвижимость. Выравнивание семейного дохода может привести к снижению заработной платы членов правления, что положительно скажется на расширении ипотечного кредитования. Для объяснения взрывного роста ипотечного кредитования необходимо учитывать фундаментальные факторы, формирующие рынок жилья:

А) уровень обеспеченности населения жилой площадью (кв. м./чел).

Б) спрос на жилье (сколько еще жилья нужно построить, чтобы уровень обеспеченности жилплощадью мог достичь приемлемой величины – около 30 кв. м на человека).

В) доступность жилья для покупки (соотношение доходов покупателей и цены недвижимости).

Согласно Федеральной службе государственной статистики РФ, на данный момент общий жилищный фонд в России составляет около 3,4 млрд кв. м, что лишь немногим превышает 23 кв. км в пересчете на постоянное население страны (146,9 млн человек на 1 января 2018 года). Этот уровень можно считать низким по сравнению с большинством развитых зарубежных стран (39 кв. м / чел. во Франции и Германии; 70 кв. м / чел. в США, 76 кв. м / чел. в Канаде).

Минимально комфортные условия проживания достигаются при уровне обеспеченности не менее 30 кв. м / чел. согласно социальным стандартам ООН, и это является целью государственных жилищных программ в России. Для того чтобы жизненное пространство населения достигло этой цели при сохранении численности населения страны на нынешнем уровне, необходимо построить еще 1,0 млрд кв. м жилой площади.

Таким образом, низкий уровень обеспеченности жильем является гарантом сохранения спроса на новые жилищные проекты на длительный срок. В ближайшие несколько лет наиболее вероятным сценарием развития

ипотечного кредитования в России является продолжающийся рост объемных показателей.

Положительная динамика будет способствовать увеличению доступности ипотечных кредитов, связанному с прогнозируемым ростом реальных доходов населения за счет продолжающегося снижения процентных ставок по ипотечным продуктам [3, с. 435].

Таким образом, проблемы доступности ипотечного кредитования населению должны быть учтены и решены государственной властью. События, которые способствуют восстановлению ипотечного рынка страны должны включать в себя:

- уменьшение процентной ставки и рост средних сроков ипотеки;
- снижение налогов и содействие официальной занятости;
- строгий контроль за деятельностью разработчика;
- контроль качества квартир и строящихся домов;
- создание новых государственных программ ипотечного кредитования для особо уязвимых групп населения;
- разработка ипотечных программ для конкретных регионов.

Сущность проблем правового регулирования ипотеки жилых помещений в соответствии с законодательством Российской Федерации заключается, в первую очередь, в несоответствии ситуации в стране современному законодательству Российской Федерации, отсутствию конкретизации некоторых перечней, понятий, невысоком уровне дохода населения, а также несовершенству механизма возврата кредита. Решение представленных проблем обеспечит эффективное выполнение новой государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» и достижение ожидаемых результатов.

В заключение хотелось бы согласиться с мнением М.М. Булатских, что в целях будущего развития института ипотечного кредитования в Российской Федерации нужно придерживаться следующих правил [2]:

1. Исключить противоречие в действующем законодательстве;
2. Законодательные акты необходимо согласовать. Так как нормативные акты в РФ, которые относятся к разным отраслям и подотраслям права, приводятся в соответствие друг с другом только формально. Что в свою очередь ведет к противоречию в законах и актах.

Литература

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (последняя редакция) [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 29.12.2021).
2. Булатских М.М. Проблемы правового регулирования ипотечного кредитования // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. 2021. № 3-1 (54).
3. Козловская Р.Н. Значение ипотеки в гражданском праве // Синергия Наук. 2020. № 46.
4. Нетишинская Л.Ф. К вопросу о правовом регулировании залога недвижимого имущества // Гражданское право. 2019. № 3.