

*Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой:*

<https://studservis.ru/gotovye-raboty/referat/148493>

**Тип работы:** Реферат

**Предмет:** Гражданское право

Защита слабой стороны в договорах, связанных с кредитным договором, обеспеченным ипотекой 3  
Заключение 12

Список литературы 13

Защита слабой стороны в договорах, связанных с кредитным договором, обеспеченным ипотекой

Главными задачами современного договорного права признаются необходимость защиты слабой стороны договора, обязывание участников договорных отношений добросовестно учитывать интересы друг друга, справедливое сотрудничество .

На основании п. 1 ст. 819 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) кредитный договор – это сделка, соглашение, заключенное между банком или иной кредитной организацией (кредитором) по передаче денежных средств заемщику (гражданину) в размере и на условиях, которые предусмотрены вышеуказанным контрактом, а заемщик обязуется возвратить полученную денежную сумму и уплатить проценты на нее.

Договор об ипотеке - это гражданско-правовой договор, являющийся разновидностью сделки. Обратим внимание на один интересный факт. Основные права участников ипотечного кредитования зафиксированы в ГК РФ, Федеральном законе «О банках и банковской деятельности» от 02.12.1990 № 395-1 , Федеральном законе «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 № 102-ФЗ (далее - Закон) и т.д.

При анализе вышеуказанных нормативно-правовых актов можно заметить одну неприятную закономерность - права заемщика не так четко регламентированы нежели права кредитора. Ярким примером может быть следующая ситуация, вытекающая из ранее отмеченных особенностей данного кредита.

Срок ипотечного займа варьируется от 10 до 30 лет, а сумма платежа начинается с 10 тысяч и выше, предел не ограничен. За столь долгий период времени заемщик может потерять работу, получить инвалидность и прочие непредвиденные ситуации исходя из которых внести очередной платеж не представляется возможным.

В случае, если заемщик воспользовался страхованием от всего вышеперечисленного, то такая проблема решается довольно легко. Однако же на практике происходит по-другому. При анализе кредитных договоров можно заметить тот факт, что банки предусматривают штрафы и пени при невыполнении взятых обязательств .

Кроме этого в случае ненадлежащего исполнения взятых обязательств договора ипотечного кредитования, залогодержатель имеет право обратиться в суд. При этом же стоит отметить тот факт, что банки до последнего пытаются не обращаться в эту инстанцию, так как это с одной стороны не выгодно банку - суд может отменить или уменьшить штраф, или сумму пени.

Кроме дополнительного денежного обременения в виде штрафов и пени, банк имеет право обратиться взыскание на заложенное имущество. Нормами ст. 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации законодатель предусмотрел перечень имущества, на которое не распространяется исполнительное производство, за исключением жилого помещения, являющегося предметом ипотечного займа.

Обратим внимание на один пробел в законодательстве. Исходя из банковской практики чаще всего на первоначальный взнос идет материнский капитал. Нормами Федерального закона от 29.12.2006 № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» предусмотрено оформление долей на всех членов семьи, в том числе и несовершеннолетних. В случае если родители (заемщики) нарушают ипотечный кредит, то банк имеет право на основании ст. 78 Закона обратиться в суд для дальнейшего взыскания на заложенное имущество.

Исходя из судебной практики такое имущество выставляется на торги, а семья неплательщиков вынуждена покинуть жилье. Однако же нормами международных актов, Конституцией Российской Федерации, Семейным кодексом Российской Федерации общество закрепило обязанность государства защищать один

из слабейших слоев населения- несовершеннолетних лиц.

При этом же Конституционный суд подтвердил возможность обращения взыскания на залоговую жилую недвижимость за долги по кредиту даже при наличии детей (Определение от 17.02.2015 года № 246-О ; Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» ).

Кроме этого законодателем до сих пор не урегулирован вопрос по поводу возврата материнского капитала, так как им можно воспользоваться единожды .

Стоит отметить, что законодатель в п. 2 ст. 348 ГК РФ устанавливает вышеуказанный критерий в качестве презумпции. Предполагается, если не установлено иное, что нарушение обеспеченного залогом обязательства незначительно и размер требований залогодержателя явно несоразмерен стоимости заложенного имущества, то должны быть одновременно соблюдены два условия:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 29.01.1996. № 5. Ст. 410.
2. Федеральный закон от 02.12.1990 № 395-1 «О банках и банковской деятельности» // Собрание законодательства РФ. 05.02.1996. № 6. Ст. 492.
3. Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // Собрание законодательства РФ. 20.07.1998. № 29. Ст. 3400.
4. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» // Бюллетень Верховного Суда РФ. № 9. 2009.
5. Определение Конституционного Суда РФ от 17.02.2015 № 246-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Матюхиной Аллы Владимировны на нарушение конституционных прав ее несовершеннолетнего сына абзацем вторым пункта 1 статьи 28, пунктом 2 статьи 37 Гражданского кодекса Российской Федерации и пунктом 5 статьи 74 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)»// СПС «КонсультантПлюс».
6. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 01.08.2017 № 89-КГ17-10 // СПС «КонсультантПлюс».
7. Апелляционное определение Алтайского краевого суда от 11.07.2017 № 33-7309/2017 // СПС «КонсультантПлюс».
8. Апелляционное определение Кемеровского областного Суда от 13.11.2018 № 33-11518 // СПС «КонсультантПлюс».
9. Решение Индустриального районного суда г. Барнаула от 06.09.2017 по делу № 2-1117/2017 // СПС «КонсультантПлюс».
10. Белявцев А.И. Проблема реализации принципа защиты слабой стороны по договору присоединения // Научные горизонты. 2020. № 5 (33). С. 24-28.
11. Демитрашвили Н.А. Правовые проблемы, возникающие в случае неисполнения договора ипотечного кредитования и пути их решения // Частное право в эволюционирующем обществе: традиции и новации. сборник научных статей Всероссийской научной конференции, посвященной памяти доктора юридических наук, профессора В.Н. Сусликова. 2019. С. 182-185.
12. Завадский А.Н. Правовые особенности ипотечного кредитования населения через призму заключения кредитного договора // Студенческий вестник. 2020. № 45-2 (143). С. 83-84.
13. Кирышина О.А. Совершенствование правовых механизмов защиты заемщиков в договоре ипотечного кредитования // Ломоносовские чтения на Алтае: фундаментальные проблемы науки и техники. Сборник научных статей международной конференции: электронный ресурс. Ответственный редактор: Родионов Е. Д., 2018. С. 2784-2789.
14. Коваленко Е.Ю., Филиппова Т.А. Правовое обеспечение интересов сторон договора ипотечного кредитования // Вестник Омского университета. Серия: Право. 2019. Т. 16. № 1. С. 92-102.
15. Стрельников В.А. Правовое положение договоров ипотечного кредитования // Исследование путей совершенствования научно-технического потенциала общества в стратегическом периоде: сборник статей Международной научно-практической конференции. Саратов, 2020. С. 130-132.

*Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой:*

<https://studservis.ru/gotovye-raboty/referat/148493>