

*На правах рукописи*

**АББАСОВ Тимур Октаевич**

**ПРОБЛЕМЫ ФИНАНСОВО-ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ  
ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ:  
ФЕДЕРАЛЬНЫЙ И РЕГИОНАЛЬНЫЙ АСПЕКТЫ**

12.00.04 – финансовое право; налоговое право; бюджетное право

**АВТОРЕФЕРАТ**

диссертации на соискание ученой степени

кандидата юридических наук

Саратов – 2013

Работа выполнена в федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего профессионального образования «Саратовская государственная юридическая академия».

**Научный руководитель** доктор юридических наук, профессор  
**ПОКАЧАЛОВА Елена Вячеславовна**

**Официальные оппоненты:** **СМИРНИКОВА Юлия Леонтьевна**  
доктор юридических наук, доцент,  
ФГБОУ ВПО «Российская правовая академия  
Министерства юстиции Российской Федерации», профессор

**СЕРЕБРЯКОВА Татьяна Александровна**  
доктор юридических наук, доцент,  
Самарский филиал ГБОУ ВПО  
города Москвы «Московский городской педагогический университет», декан

**Ведущая организация** ФГАОУ ВПО «Северо-Кавказский  
**федеральный университет**  
(юридический институт)

Защита состоится 18 декабря 2013 г. в 14 часов на заседании диссертационного совета Д-212.239.01 при федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего профессионального образования «Саратовская государственная юридическая академия» по адресу: 410056, г. Саратов, ул. Чернышевского, 104, зал заседаний диссертационных советов.

С диссертацией можно ознакомиться в научной библиотеке федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Саратовская государственная юридическая академия» по адресу: 410056, г. Саратов, ул. Чернышевского, 104.

Автореферат разослан «\_\_» ноября 2013 года.

**Ученый секретарь**  
**диссертационного совета**



**Кобзева Елена Васильевна**

## ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

**Актуальность темы диссертационного исследования.** На современном этапе экономического развития России вопросы обеспечения граждан доступным и комфортным жильем вышли на первый план в социально-экономической политике государства. Это обусловливается рыночными реформами начала 1990-х гг., закономерным следствием которых стало «шоковое» сокращение бюджетного финансирования жилищной сферы, сворачивание практики бесплатного распределения жилья, невозможность для подавляющей части трудоспособного населения решить жилищный вопрос за счет собственных доходов и сбережений в банках ввиду их недостаточности. Социальные обязательства государства свелись к обеспечению нормированным жильем и безвозмездными целевыми жилищными субсидиями только некоторых, социально незащищенных категорий граждан.

В качестве рыночного механизма решения жилищного вопроса населению, располагающему стабильно-средними доходами и бесплатно приватизированным жильем, был предложен механизм долгосрочного ипотечного жилищного кредитования, интенсивное формирование и стимулирование которого стало новым приоритетом государственной жилищной политики. Ипотечное кредитование – признанный в мировой практике эффективный инструмент мобилизации частного внебюджетного капитала в жилищную сферу, обеспечивающий оптимальное сочетание интересов всех участников ипотечной системы.

Государство, утратив роль основного инвестора в области массового жилищного строительства, тем не менее, осталось на жилищном рынке в качестве его системообразующего публично-правового субъекта. Ему принадлежит ведущая роль в организации данного рынка и управлении его финансово-экономическими институтами.

Важнейшая задача государства в рассматриваемой сфере заключается в формировании надлежащей финансово-правовой основы регулирования отношений ипотечного жилищного кредитования и непосредственно связанных с ними отношений – основы, обеспечивающей приемлемые условия банковской деятельности, минимизацию финансовых рисков и доступность кредитных ресурсов для россиян, нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Сложность, многоплановость общественных отношений, возникающих в сфере ипотечного жилищного кредитования, обуславливает их регулирование методами и нормами различных отраслей права – финансового, административного, гражданского. Причем именно финансовому праву принадлежит ведущая регулятивная роль в организации ипотечного рынка и

кредитного процесса, поскольку по своей экономической природе ипотечное жилищное кредитование представляет собой банковскую операцию, осуществляемую специальными субъектами финансового права – кредитными организациями. Финансово-правовой подход к их статусу означает исследование, прежде всего, вопросов публично-правового санкционирования их банковской деятельности, правил ведения банковских операций и пруденциальных требований, устанавливаемых Банком России в целях минимизации рисков ликвидности и неплатежеспособности, повышения финансовой устойчивости кредитных организаций, что является исключительной финансовой функцией государства.

Между тем в науке финансового права не уделено достаточного внимания специфике финансово-правового регулирования ипотечного жилищного кредитования; не проведено четкое и научно обоснованное разграничение предметов регулирования финансового и гражданского права в рассматриваемой сфере экономических отношений; не исследована в должной мере роль финансового права в урегулировании отношений, непосредственно связанных с ипотечным жилищным кредитованием, как и место механизма правового регулирования организации ипотечного жилищного кредитования в системе финансового права. При этом под отношениями, непосредственно связанными с ипотечным жилищным кредитованием, понимаются, в частности, отношения по финансово-бюджетной поддержке некоторых категорий заемщиков, а также в сфере льготного налогообложения доходов и прибыли участников ипотечного рынка.

Решение жилищного вопроса, относящегося к одной из приоритетных социальных задач Российского государства, требует своевременного и, что особенно важно, качественного совершенствования нормативной базы в сфере ипотечного банковского кредитования, что невозможно без комплексного исследования обозначенных выше проблем финансово-правовой теории и практики.

Особую актуальность заявленной теме диссертационного исследования придает подчас противоречивый характер действующего законодательства, регламентирующего отношения, непосредственно связанные с ипотечным жилищным кредитованием. В частности, речь идет о противоречии налогового и жилищного законодательства в вопросе повышения доступности жилья и ипотечных кредитов для граждан России. Без разрешения имеющихся в законодательных актах противоречий развитие российской системы ипотечного жилищного кредитования как единственно возможного способа решения жилищного вопроса для значительной части работающих россиян невозможно. При этом научная разработка эффективного механизма реализации

в праве публичных и частных интересов, делающего ипотечное жилищное кредитование востребованным и наименее рискованным, лежит в плоскости финансового права, поскольку связана, прежде всего, с исследованием социального содержания его регулятивной функции, соблюдением публичного интереса в оптимально функционирующей финансово-кредитной системе страны.

Учитывая приоритетный статус национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», в настоящее время необходимо системно проанализировать финансовое и смежное с ним законодательство в целях своевременного выявления правовых коллизий, а также разработки аргументированных предложений по совершенствованию финансово-правовой базы организации ипотечного жилищного кредитования с целью дальнейшего развития ипотечной системы в России.

Все изложенное обусловило актуальность исследования вопросов финансово-правового регулирования ипотечного жилищного кредитования, его федеральных и региональных аспектов, востребованность данного исследования как в научно-теоретическом плане, так и в плане практической деятельности законодательных и исполнительных органов, в т. ч. финансово-кредитных.

**Степень научной разработанности темы исследования.** Проблемы правового регулирования ипотечного жилищного кредитования и непосредственно связанных с ним отношений в науке финансового права в достаточной мере еще не изучены. В то же время общие вопросы правового регулирования финансово-кредитной системы, финансовых отношений в сфере банковского и государственного кредита, теории и практики банковской деятельности – традиционные предметы исследований специалистов в области права и экономики.

Существенный вклад в формирование учения о банках и их операциях внесли дореволюционные исследователи: А. Бишоф, Ю. Вейденгаммер, В.А. Дмитриев-Мамонов, З.П. Евзлин, И.И. Кауфман, М.Ф. Орлов, Л.А. Рафалович, И.Т. Тарасов, М.Ф. Шимановский.

Богатое теоретическое наследие оставили ученые, трудившиеся в советский период развития юридической науки. В частности, А.Э. Вормс, И.С. Гуревич, О.С. Иоффе, Е.А. Флейшиц рассматривали частноправовые аспекты регулирования кредитных и расчетных отношений, способов обеспечения обязательств кредитно-заемного характера. Б.Н. Иванов, Н.С. Малейн, Е.А. Ровинский, Р.О. Халфина, Н.И. Химичева и другие советские правоведы обосновывали публично-правовую, т. е. финансово-правовую природу отношений, возникающих в сфере организации банковского кредитования бюджетной системы и народного хозяйства.

Над вопросами организации безналичного денежного оборота и кредитных операций коммерческих банков плодотворно работали и видные советские экономисты: Н.И. Валенцева, З.С. Каценеленбаум, О.И. Лаврушин, Я.Е. Рубинштейн, Г.А. Шварц и др.

На современном этапе актуальные проблемы правового регулирования банковского кредитования, в т. ч. ипотечного жилищного, находятся в поле пристального внимания специалистов самых различных основных отраслей права: финансового, административного и гражданского.

В числе юристов, активно работающих сегодня над обозначенной тематикой, следует упомянуть Д.Г. Алексею, А.Ю. Викулина, Л.Г. Ефимову, О.М. Иванову, Е.Н. Пастушенко, Е.В. Покачалову, С.В. Пыхтина, С.В. Рыбакову, Г.А. Тосуняна.

Отдельные аспекты финансово-правового регулирования в области кредитования исследовались представителями науки финансового права: Д.С. Пастушенко (контроль в сфере банковского кредитования), Д.А. Красиковым (проблемы формирования и функционирования банковской системы РФ), Т.А. Серебряковой (регулирование инвестиционной деятельности), Ю.Л. Смирниковой (содержание регулятивной функции финансового права), Д.А. Смирновым (вопросы реализации принципов российского налогового права), Е.В. Черниковой (финансово-правовые аспекты публично-правового регулирования банковской деятельности).

Проблемы содержания и исполнения кредитного договора нашли свое отражение в трудах ученых-цивилистов: М.И. Брагинского, В.В. Витрянского, С.П. Гришаева, Е.Б. Лаутс, Е.А. Павлодского, И.В. Сарнакова, С.К. Соломина и др.

Отдельного внимания заслуживают смежные, гражданско-правовые исследования частноправовых обязательств, вытекающих из договора ипотечного жилищного кредита, а также из реализации залоговых прав кредитора на предмет ипотеки. В них анализируются некоторые публично-правовые аспекты воздействия мер банковского надзора, налогообложения и рефинансирования ипотечных жилищных кредитов на рентабельность и финансовую безопасность российского рынка ипотечного кредитования. Авторами подобных исследований (в т. ч. диссертационных) выступили: Л.Ю. Грудцына, Л.Л. Гусева, Е.В. Дударева, Е.В. Ливанская, Е.Б. Казакова, Л.Б. Лазаренко, В.В. Мартемьянов, И.В. Осадченко, П.В. Сокол, А.В. Столярова, Д.Б. Пашов, Л.Б. Ратманов, Е.С. Филиппова, Л.М. Хуснетдинова, Д.А. Шевчук и др.

Экономические основы ипотечного кредита (вопросы формирования ресурсной базы, концептуальные подходы к рефинансированию ипотечного кредита, мировой опыт его развития и др.) раскрыты

в диссертации В.А. Савиновой «Ипотечный кредит в системе финансово-кредитных отношений» на соискание ученой степени доктора экономических наук (Самара, 2008).

Комплексных, цельных специальных исследований в области финансово-правового регулирования ипотечного жилищного кредитования в настоящее время не имеется, что является одним из факторов, обусловивших актуальность избранной темы диссертационного исследования.

**Объектом диссертационного исследования** являются финансовые общественные отношения, возникающие при ипотечном жилищном кредитовании, а также непосредственно связанные с ними иные отношения.

**Предметом исследования** выступают:

– нормы финансового права, регулирующие ипотечное жилищное кредитование, его организацию и непосредственно связанные с ним общественные отношения (в т. ч. нормы бюджетного, налогового, банковского права);

– нормы иных отраслей российского права (административного, гражданского и др.), регулирующие смежные отношения;

– вопросы финансово-правовой теории и практики регулирования отношений в сфере ипотечного жилищного кредитования на федеральном и региональном уровнях.

Отдельное внимание в диссертации уделено исследованию актов законодательства субъектов РФ, содержащих финансово-правовые нормы, регулирующие отношения по аккумуляции, распределению и использованию средств бюджетов субъектов РФ, назначением которых является государственная поддержка семей, имеющих детей, т. е. средств регионального материнского капитала.

**Эмпирической базой исследования** послужили акты толкования права, принимаемые высшими судебными инстанциями, материалы судебно-арбитражной практики, разъяснительные письма Центрального банка Российской Федерации, Федеральной антимонопольной службы, Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека, а также практика крупнейших российских банков (Сбербанка России, ВТБ 24, Банка Москвы и др.).

**Цели и задачи исследования.** *Целью* диссертационного исследования является разработка концептуальных основ финансово-правового регулирования отношений в сфере ипотечного жилищного кредитования в федеральном и региональном аспектах и формирование предложений по совершенствованию финансового и иного смежного законодательства, а также правоприменительной практики в обозначенной сфере.

Для достижения указанной цели поставлены следующие задачи исследования:

1) определить правовую природу и место банковского кредита в структуре финансовой системы России;

2) рассмотреть существующие научные подходы к вопросу о месте правового регулирования организации банковского кредитования в системе финансового права;

3) обосновать понятие и место правового регулирования организации ипотечного жилищного кредитования в системе современного финансового права;

4) обозначить круг общественных отношений, непосредственно связанных с ипотечным жилищным кредитованием, регулируемых финансовым правом и его основными подотраслями;

5) выявить специфику и проблемы финансово-правового регулирования государственной системы рефинансирования ипотечных жилищных кредитов;

6) раскрыть особенности механизма финансово-правового регулирования использования материнского капитала для погашения ипотечных жилищных кредитов;

7) выявить правовые проблемы налогообложения доходов и прибыли, связанных с ипотечным жилищным кредитованием;

8) рассмотреть особенности финансово-правового регулирования организации обязательного ипотечного страхования;

9) определить специфику и проблемы регулирования обязательных резервов кредитных организаций на возможные потери по ссудам, обеспеченным ипотекой (залогом недвижимости);

10) выработать научно обоснованные предложения по изменению и дополнению финансово-правовой базы регламентации отношений ипотечного жилищного кредитования с целью ее совершенствования.

**Теоретическая основа исследования.** При проведении исследования были использованы труды ученых в области общей теории права: М.И. Байтина, О.С. Иоффе, Е.А. Киримовой, Н.И. Матузова, Д.Е. Петрова, С.В. Полениной, М.Д. Шаргородского, В.Ф. Яковлева и др.

Базовое значение для рассмотрения специальных вопросов приобрели исследования специалистов в области финансового права, таких как: О.В. Болтинова, Л.К. Воронова, О.Н. Горбунова, Е.Ю. Грачева, С.В. Запольский, Б.Н. Иванов, М.В. Карасева, И.В. Мартынов, Е.В. Покачалова, Н.Н. Ровинский, И.В. Рукавишникова, Э.Д. Соколова, Н.И. Химичева, А.И. Худяков, С.Д. Цыпкин.



Диссертант в своих научных умозаключениях опирался также на труды ученых в области банковского права. В их числе: М.М. Агарков, Д.Г. Алексева, А.Ю. Викулин, Л.Г. Ефимова, О.М. Иванов, А.А. Курбатов, Т.Э. Рождественская, С.В. Рыбакова, С.К. Соломин, Г.А. Тосунян, А.М. Экмальян и др.

Для разграничения предметов регулирования финансового права и смежных отраслей в рассматриваемой сфере общественных отношений весьма существенными оказались выводы, изложенные в трудах исследователей гражданского права, таких как: В.С. Белых, М.И. Брагинский, К.А. Граве, С.П. Гришаев, Л.Ю. Грудцына, М.Н. Козлова, О.А. Красавчиков, И.В. Кривошеев, Л.А. Лунц, Н.С. Малеин и др.

Учитывая, что вопросы, касающиеся банковского кредитования, в т. ч. и ипотечного жилищного, разрабатываются также представителями экономической науки, в настоящем исследовании использовались выводы ведущих ученых-экономистов: А.М. Александрова, Д.А. Аллахвердяна, Н.И. Валенцевой, Э.А. Вознесенского, Л.А. Дробозиной, О.И. Лаврушина, С.И. Лушина, А.А. Севастьянова, В.А. Слепова, Г.М. Точильникова и др.

**Научная новизна диссертационного исследования.** Диссертация представляет собой исследование, в котором осуществлена разработка концептуальных основ финансово-правового регулирования отношений в сфере ипотечного жилищного кредитования (в его федеральных и региональных аспектах) и сформированы предложения по совершенствованию финансового и иного смежного законодательства, а также правоприменительной практики в обозначенной сфере. Диссертант одним из первых в юридической науке интегрировал в цельное исследование правовые проблемы бюджетного, налогового, страхового, пруденциального банковского регулирования упомянутых отношений, а также вопросы финансово-правового регулирования аккумуляции и использования внебюджетных (инвестиционных) ресурсов в целях стимулирования развития ипотечной системы в России.

Теоретические выводы, содержащиеся в работе, служат основой для формулирования полноценной концепции правового регулирования ипотечного жилищного кредитования в качестве института банковского права и, соответственно, субинститута российского финансового права. Кроме того, научная новизна работы определяется также самой постановкой обозначенных проблем и комплексным подходом к их исследованию с учетом степени разработанности.

Анализ проблем финансово-правового регулирования ипотечного жилищного кредитования и непосредственно связанных с ним общественных

отношений позволил разработать ряд **положений, отличающихся новизной или содержащих элементы новизны, выносимых на защиту:**

1. Нормы финансового права регулируют больший круг финансовых отношений, возникающих в сфере кредитной деятельности коммерческих банков, в т. ч. в сфере ипотечного жилищного кредитования, чем это принято считать в специальной юридической литературе. Помимо отношений, связанных с реализацией надзорных полномочий Банка России в сфере соблюдения кредитными организациями обязательных экономических нормативов, резервных требований, соблюдения правил ведения банковских операций и организации внутренней деятельности, в предмет финансово-правового регулирования включены также общественные отношения, связанные с банковским кредитованием, с обособлением отношений в сфере ипотечного жилищного кредитования.

Под отношениями, непосредственно связанными с банковским кредитованием, необходимо понимать отношения по государственному рефинансированию кредитов; по реализации дополнительных мер государственной поддержки отдельных категорий заемщиков; по предоставлению налоговых льгот в качестве инструмента стимулирования платежеспособного спроса заемщиков на кредиты; по организации страхования финансовых рисков, связанных с невозможностью возврата кредита заемщиком и ликвидностью обеспечения. Названные отношения возникают и в сфере ипотечного жилищного кредитования, отличаясь спецификой их финансово-правового регулирования.

2. Нормам финансового права принадлежит решающая роль в урегулировании рынка ипотечного жилищного кредитования, в правовом обеспечении его рентабельности и рыночного механизма ценообразования, а также доступности кредитных ресурсов заемщикам. В частности, это касается правового регулирования в сфере организации финансовой деятельности профессиональных участников рынка ипотечного жилищного кредитования, функционирования вторичного рынка ипотечных кредитов, бюджетного и внебюджетного дотирования процентов по жилищным кредитам в рамках программ «социальной ипотеки». При этом нормами финансового права регулируется сама организация системы ипотечного жилищного банковского кредитования – не единичная кредитная сделка, а систематическое и лицензированное размещение кредитными организациями привлеченных денежных средств в форме жилищных кредитов, обеспечиваемых ипотекой (залогом недвижимого имущества), как направление банковской деятельности и банковская операция.

3. В настоящее время имеются исчерпывающие теоретические и практические предпосылки для выделения в рамках банковского права, рассматриваемого как подотрасль финансового права, группы публич-

но-правовых норм, регулирующих общественные отношения по организации ипотечного жилищного кредитования, в статусе субинститута банковского и, соответственно, финансового права. В качестве таких предпосылок-критериев вариантного финансово-правового регулирования данных экономических отношений указывается их особая природа, обусловленная субъектным составом, целевым назначением ипотечного жилищного кредитования, его преимущественно долгосрочным характером и наличием высоколиквидного обеспечения по ссуде, что влияет на расчетные размеры обязательных резервов, формируемых банками. Под ипотечным жилищным кредитованием в качестве субинститута российского финансового права необходимо понимать обособленную внутри правового института банковского кредитования совокупность финансово-правовых норм, регулирующих экономические (финансовые) отношения, возникающие в сфере размещения кредитными организациями привлеченных денежных средств в виде жилищных кредитов, обеспечиваемых ипотекой (залогом недвижимости).

4. Финансовая деятельность ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (далее – АИЖК) должна быть рассмотрена через призму ее регулирующего воздействия на кредитный процесс, оказываемого в публичных целях. Регулирующее воздействие финансовой деятельности АИЖК выражается в установлении им стандартных правил и требований к параметрам выкупаемых ипотечных кредитов, имеющих обязательный характер для партнеров Агентства, являющихся кредитными организациями, и расширяется по мере увеличения числа таких партнеров.

5. Содержание финансовой деятельности АИЖК составляют его действия по привлечению (из бюджетных и внебюджетных источников), распределению и использованию финансовых ресурсов в целях реализации публично значимой задачи социально-экономического развития страны, а именно в целях повышения доступности жилья и долгосрочного ипотечного жилищного кредитования гражданам России. Финансовой деятельности АИЖК свойствен публично-правовой характер, поскольку ее задачи формулируются в правовых и программных актах Правительства РФ, а показатели бюджетного финансирования закрепляются в федеральных законах о федеральном бюджете. При этом деятельность АИЖК по выкупу у банков пулов ипотечных жилищных кредитов и залладных не является банковской деятельностью и не подлежит лицензированию Банком России, что подтверждается комплексным анализом действующего законодательства, специальной юридической литературы и судебно-арбитражной практики.

6. Основанием возникновения финансового правоотношения по использованию средств материнского капитала для погашения ипотечного кредита выступает сложный юридический состав:

- наличие кредитного договора на приобретение жилья и задолженности по кредитному договору;
- наличие государственного сертификата на материнский капитал;
- подача в органы Пенсионного фонда РФ (далее – ПФР) заявления о распоряжении материнским капиталом для погашения кредитного договора;
- право собственности на приобретенное жилое помещение у лица, получившего сертификат;
- обязательство лица, которому принадлежит жилое помещение, оформить указанное жилое помещение в общую собственность.

7. Обложение налогом на доходы физических лиц материальной выгоды от экономии на процентах за пользование ипотечными кредитами прямо противоречит Концепции развития системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации (утв. Постановлением Правительства РФ от 11 января 2000 г. № 28), а именно данный режим налогообложения противоречит ключевым требованиям обозначенной Концепции о повышении доступности ипотечных кредитов для населения (прежде всего, со средними доходами) и о рыночном ценообразовании. При этом содержащийся в ст. 220 НК РФ запрет на повторное предоставление имущественного налогового вычета на указанный объект налогообложения противоречит ст. 40 Конституции РФ, поскольку лишает граждан гарантий на улучшение жилищных условий после первичной реализации права на вычет. В связи с этим предлагается исключить запрет повторного предоставления вычета (абз. 27 подп. 2 п. 1 ст. 220 НК РФ), заменив его срочностью вычета (один раз в 15 лет, начиная с момента окончания налогового периода, в котором право на первичный вычет прекратилось ввиду его полного исчерпания). Рекомендуемый режим налогообложения создаст благоприятные условия для последующего улучшения жилищных условий семьями, в которых необходимость расширения жилплощади продиктована приближающимся совершеннолетием детей.

8. Налогообложение доходов физических лиц в части получения ими материальной выгоды от экономии на процентах за пользование кредитами, предоставленными в целях рефинансирования ранее полученных жилищных кредитов (абз. 4 подп. 1 п. 1 ст. 212 НК РФ) является дискриминационным по признаку источника происхождения облагаемой материальной выгоды. На основании указанной нормы (при наличии у налогоплательщика права на имущественный налоговый вычет) от нало-

гообложения освобождается только такая материальная выгода, которая получена в результате перекредитования жилищных кредитов исключительно российскими банками. Данной налоговой льготой не охватываются случаи перекредитования за счет беспроцентного займа, выданного физическому лицу некредитной организацией, в т. ч. являющейся работодателем заемщика по рефинансируемому ипотечному кредиту, что влечет за собой обложение НДФЛ доходов в виде материальной выгоды в этих случаях. В связи с этим рекомендуется норму абз. 4 подп. 1 п. 1 ст. 212 НК РФ скорректировать, заменив слово «банками» словами «кредитными и иными организациями».

9. Пункт 51 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28 июня 2012 г. № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» следует признать утратившим силу, поскольку он необоснованно требует признания существенной части финансовой (рефинансирующей) деятельности АИЖК незаконной.

10. Выработаны предложения по совершенствованию Федерального закона от 29 декабря 2006 г. № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» (далее – Закон о материнском капитале). В частности, рекомендовано внести изменение в ст. 8 упомянутого Федерального закона, закрепив максимально допустимый срок рассмотрения Пенсионным фондом РФ заявления о распоряжении средствами материнского капитала и перевода ПФР указанных средств на счет заемщика в кредитной организации, предоставившей ипотечный кредит, равный одному месяцу. Одновременно предложено признать подп. «а» п. 3 и п. 12 Правил направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий (утв. Постановлением Правительства РФ от 12 декабря 2007 г. № 862) утратившими силу как изначально не реализуемые в банковской деятельности, поскольку они не позволяют принимать материнский капитал в качестве первоначального взноса по ипотечному кредиту ввиду невозможности его обналечить в момент заключения кредитного договора.

11. Для налогового стимулирования участия организаций-работодателей в реализации локальных программ улучшения жилищных условий своих работников, в погашении работниками ипотечных жилищных кредитов предлагается в ст. 255 НК РФ приравнять соответствующие платежи организаций-работодателей к суммам денежной компенсации за непредоставление бесплатного жилья, уменьшающим налогооблагаемую базу по налогу на прибыль организаций. Сформулированное предложение подкреплено анализом зарубежного опыта в аналогичной сфере.

12. Решена проблема банковской практики, связанная с нарушениями кредитными организациями антимонопольных правил в процессе ипотечного жилищного кредитования, нуждающаяся в разрешении финансово-правовыми средствами. Эти нарушения заключаются в умышленном ограничении круга страховых компаний, с которыми заемщик может заключить соответствующий договор страхования предмета ипотеки; заблаговременном определении существенных условий договоров страхования, которые не относятся к предмету кредитного договора и не выгодны для заемщиков, т. е. в ограничении конкуренции на рынке страховых услуг. В целях защиты конкуренции на рынке страховых финансовых услуг в сфере ипотечного жилищного кредитования и предупреждения монополистических действий профессиональных участников рынка ипотечного жилищного кредитования рекомендовано издать совместную Инструкцию Банка России и Федеральной антимонопольной службы «По стандартам раскрытия информации при предоставлении ипотечных жилищных кредитов». Данной Инструкцией следует обязать кредитные организации публиковать в открытом доступе требования к страхованию финансовых рисков и самим страховщикам, перечень которых раскрывается в диссертационном исследовании.

13. Необходимо законодательно уточнить финансовый риск, подлежащий страхованию, как риск невозможности погашения заемщиком кредита при недостаточности денежных средств, вырученных кредитором от реализации заложенного имущества и распределенных в порядке, установленном законодательством об ипотеке (риск невозврата кредита заемщиком). Для этого надлежит изложить наименование и ч. 4 ст. 31 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в новой редакции.

14. Рекомендовано исключить из текста Положения Банка России от 26 марта 2004 г. № 254-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, по ссудной и приравненной к ней задолженности» оценочный термин «справедливая стоимость» предмета залога. Предложено заменить его термином «ликвидационная стоимость», закрепив, что она определяется кредитными организациями на постоянной основе (не реже одного раза в месяц на отчетную дату) в соответствии с разработанной формулой.

**Теоретическая и практическая значимость работы.** Теоретическая значимость проведенного исследования заключается в углублении и расширении научных познаний о предмете финансового права и его регулятивной функции в сфере организации ипотечного жилищного кредитования, а также в развитии науки современного финансового

и банковского права. Изложенные в диссертации выводы могут найти применение при проведении дальнейших исследований по финансово-правовой проблематике.

Результаты работы могут быть использованы в учебном процессе при преподавании курсов: «Финансовое право», «Банковское право», «Налоговое право», «Страховое право», «Правовое регулирование инвестиционного процесса» в юридических вузах и на юридических факультетах, а также при осуществлении профессиональной деятельности кредитных и страховых организаций, налоговых органов, Банка России.

Теоретическая значимость исследования обусловлена и актуальностью разработанных проблем в аспекте реализации государством национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», имеющего приоритетный статус в его социально-экономической политике.

Практическая значимость содержащихся в работе выводов состоит в возможности их использования для совершенствования финансово-правовой базы организации ипотечного жилищного кредитования и правоприменительной деятельности в данной сфере общественных отношений, в т. ч. при реализации упомянутого приоритетного национального проекта. Должный учет рекомендаций диссертанта позволит сократить операционные и экономические издержки кредиторов и заемщиков в кредитном процессе.

**Методология и методы диссертационного исследования.** Для достижения поставленных в диссертации целей и задач исследования использовались как общенаучные, так и частнонаучные методы познания.

В частности, *диалектический метод* позволил рассмотреть финансово-правовые вопросы ипотечного жилищного кредитования всесторонне, во взаимосвязи с политическими, социальными и экономическими аспектами его организации. *Исторический метод* дал возможность рассмотреть генезис и развитие ипотечных отношений в экономической деятельности, выявить тенденции совершенствования законодательства РФ о налогах и сборах в части обложения НДФЛ доходов, связанных с ипотечным жилищным кредитованием. *Системно-структурный метод* применен при обосновании места и роли публично-правового регулирования ипотечного жилищного кредитования в системе современного финансового права. При помощи *методов анализа и синтеза* исследованы содержание и правовая природа финансовой деятельности АИЖК. Благодаря использованию *методов дедукции и индукции* выявлен ряд проблем банковской практики, связанных с невозможностью реализации некоторых норм Закона о материнском капитале, а также с негативными послед-

ствиями акта толкования права, изданного Верховным Судом РФ, для продолжения финансовой деятельности АИЖК.

*Сравнительно-правовой метод* позволил выявить специфику финансово-правового регулирования отношений ипотечного жилищного кредитования по сравнению с регламентацией банковского кредитования в целом; обнаружить недостатки юридической техники и коллизии финансово-правовой и смежной нормативной базы ипотечного жилищного кредитования. *Формально-юридический метод* применен при анализе финансового, банковского, налогового и страхового законодательства, регулирующего ипотечное жилищное кредитование, а также при выработке предложений по его совершенствованию.

**Нормативно-правовую основу исследования** составили:

- Конституция Российской Федерации;
- федеральные законы: «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)», «О банках и банковской деятельности», «Об ипотеке (залоге недвижимости)», «О дополнительных мерах по поддержке финансовой системы Российской Федерации», «Об организации страхового дела в Российской Федерации», а также Гражданский, Налоговый кодексы Российской Федерации;
- другие нормативные акты, содержащие финансово-правовые нормы, регулирующие отношения ипотечного жилищного кредитования, в т. ч. регионального уровня.

**Степень достоверности и апробация результатов диссертационного исследования.** Диссертация прошла обсуждение и получила одобрение на кафедре финансового, банковского и таможенного права ФГБОУ ВПО «Саратовская государственная юридическая академия». Ряд положений и выводов, содержащихся в исследовании, были представлены на научных и научно-практических конференциях, в т. ч. международного уровня:

- I Международной научной студенческой конференции «Международно-правовой опыт формирования компетенции следователя» (г. Саратов, 2010 г.);
- Всероссийской ежегодной научной студенческой конференции «Актуальные проблемы реформирования современного законодательства Российской Федерации» (г. Саратов, 2010 г.);
- Международной научно-практической конференции «Взаимодействие частных и публичных интересов: актуальные проблемы экономики и права» (г. Саратов, 2011 г.);
- Международной научно-практической конференции «Институциональные проблемы современного финансового права» (г. Саратов, 2011 г.);



– Международной научно-практической конференции «Современная юридическая наука и правоприменение» (IV Саратовские правовые чтения) (г. Саратов, 2011 г.);

– Международной научно-практической конференции «Право и его реализация в XXI веке», посвященной 80-летию Саратовской государственной юридической академии (г. Саратов, 2011 г.);

– Всероссийской научно-практической конференции «Юридическая наука и правоприменение» (V Саратовские правовые чтения) (г. Саратов, 2012 г.);

– Международной научно-практической конференции «Финансовая безопасность: экономические и правовые проблемы» (г. Саратов, 2012 г.);

– Международной научно-практической конференции «Юридическая конструкция в правотворчестве, реализации, доктрине» (г. Н. Новгород, 2012 г.);

– III Международной научно-теоретической конференции «Субъекты финансового права» (Худяковские чтения по финансовому праву) (Казахстан, Алматы, 2013 г.).

Основные результаты проведенного исследования опубликованы в печати, в т. ч. в рецензируемых научных изданиях, входящих в перечень, рекомендуемый Высшей аттестационной комиссией при Минобрнауки России, использовались в научно-исследовательской и научно-педагогической работе в ФГБОУ ВПО «Саратовская государственная юридическая академия», ФГБОУ ВПО «Саратовский государственный социально-экономический университет».

**Структура диссертационного исследования** обусловлена целью и задачами, поставленными в исследовании. Работа состоит из введения, трех глав, объединяющих семь параграфов, заключения и библиографического списка использованных источников.

## ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

Во **введении** обосновывается актуальность избранной темы исследования; характеризуется степень научной разработанности проблемы; определяются цель и задачи, объект и предмет исследования, его теоретическая и методологическая основы, а также нормативно-правовая база; формулируются основные результаты проведенного исследования, обусловившие научную новизну; приводятся данные об апробации результатов исследования.

В **главе первой «Природа ипотечного жилищного кредитования: финансово-правовой аспект теории»**, состоящей из двух параграфов, на основе анализа достижений экономической и финансово-правовой

науки раскрываются понятие, место и роль банковского кредитования в финансовой системе России и системе финансового права. Исследуется правовая природа отношений ипотечного жилищного кредитования; обосновывается вычленение финансово-правового элемента в указанных отношениях, а также формулируются выводы о понятии и месте данных отношений в системе российского финансового права.

В первом параграфе «*Банковское кредитование в финансовой системе России и системе финансового права*» анализируются имеющиеся в финансово-правовой науке подходы к определению понятий «кредит», «банковский кредит», пониманию их экономической и правовой сущности, принципов функционирования. Особое внимание уделяется рассмотрению воззрений ученых-экономистов и финансоведов на место и роль фондов банковского кредитования в финансовой системе страны. Аргументируется вывод о необходимости расширительного толкования категории «финансы», т. е. включения в нее понятия банковского кредита, поскольку особые признаки последнего (добровольность, срочность, возвратность и возмездность) не мешают ему взаимодействовать со всеми остальными звеньями финансовой системы в качестве компонент единой системы.

При рассмотрении правовой формы отношений банковского кредитования проводится последовательное вычленение тех из них, которые основаны на публично-правовом, т. е. финансово-правовом методе воздействия. В этом аспекте отмечается, что, помимо отношений, связанных с реализацией Банком России методов денежно-кредитной политики, надзорных полномочий и мер пруденциального регулирования (в т. ч. требований о соблюдении экономических нормативов, формировании обязательных резервов), под регулирующее воздействие финансового права попадают и иные экономические отношения, непосредственно связанные с банковским кредитованием. Под ними понимаются отношения в сфере государственного рефинансирования банковских кредитов; реализации дополнительных мер государственной поддержки некоторых категорий заемщиков; налогового льготирования заемщиков в качестве инструмента стимулирования спроса на кредитные ресурсы; организации страхования ответственности заемщиков за несвоевременный возврат кредита, причитающихся процентов и иных финансовых рисков. Все указанные отношения должны быть включены в проблематику исследований предмета российского финансового права.

Формулируется авторское определение финансово-правового института банковского кредитования. Он представляет собой организационные экономические отношения, при которых государство в лице Банка России осуществляет банковский надзор и регулирование процесса аккумуляции, распределения и использования коммерческими банками кредитных (фи-

нансовых) ресурсов, т. е. движения ссудного капитала, обеспечивающего потребности бюджетной системы (в дополнительных финансовых ресурсах), хозяйствующих субъектов (в заёмных оборотных средствах) и граждан (в приобретении публично значимых благ), с применением при их регулировании преимущественно метода «власти и подчинения» и установлением санкций преимущественно финансового характера.

Во *втором параграфе «Ипотечное жилищное кредитование: понятие и место в системе финансового права»* исследуется смысловая и этимологическая нагрузка термина «ипотека», его соотношение с понятиями залоговых обязательств в гражданском праве и ипотечного жилищного кредитования как банковской операции кредитных организаций, регулируемой нормами финансового права.

В ходе рассмотрения смысловых аспектов ипотеки (юридического, экономического, документарного) аргументируется вывод о том, что имеющееся многообразие трактовок порождает негативные последствия.

Автором формулируется вывод о необходимости четкого структурирования ипотечных кредитных отношений в целях вычленения из них финансово-правового элемента. Обосновано положение о том, что имущественные отношения, в которых реализуются частноправовые обязательства, вытекающие из кредитного договора с установлением ипотеки (договора ипотечного жилищного кредита), и только они должны рассматриваться как институт частного (гражданского) права. Другая же часть отношений, возникающих в сфере ипотечного жилищного кредитования, является элементом предмета регулирования финансового права. Это отношения, основанные на методах властных предписаний и экономического (косвенного) регулирования, применении санкций преимущественно финансового характера.

Доказано, что нормами финансового права регулируется сама *организация* системы ипотечного жилищного кредитования. «Организирующее» финансово-правовое регулирование касается и финансово-хозяйственной деятельности профессиональных участников рынка ипотечного жилищного кредитования (коммерческих банков, страховых компаний, ипотечных агентов и др.), стабильного оборота инвестиционных инструментов на вторичном рынке кредитования, бюджетного дотирования процентов по ипотечным жилищным кредитам в рамках программ «социальной ипотеки».

На основе достижений общей теории права и финансово-правовой науки сформулирован вывод о том, что, будучи урегулированными нормами финансового права, отношения по ипотечному жилищному кредитованию становятся элементом системы финансового права в качестве его субинститута в рамках института банковского кредитования. В обоснование данного вывода раскрываются предпосылки и сущность

вариантного регулирования рассматриваемых отношений нормами финансового права (специфический субъектный состав, целевое назначение и долгосрочный характер ипотечного жилищного кредитования, наличие высоколиквидного обеспечения по ипотечной ссуде).

Формулируется авторское определение понятия «ипотечное жилищное кредитование» в статусе субинститута российского финансового права.

**Глава вторая «Финансово-правовое регулирование институтов развития рынка ипотечного жилищного кредитования»**, включающая два параграфа, посвящена вопросам регламентации финансово-хозяйственной деятельности ипотечного агента со стопроцентным государственным участием – Агентства по ипотечному жилищному кредитованию – на вторичном ипотечном рынке; деятельности Пенсионного фонда РФ по администрированию средств материнского капитала, ежеквартально переводимых ему из федерального бюджета. Предметом диссертационного исследования в рамках данной главы выступают и разнообразные проблемы, порождаемые недостатками юридической техники действующего законодательства и практикой реализации упомянутых видов финансовой деятельности.

В *первом параграфе «Финансово-правовое регулирование государственного рефинансирования ипотечных жилищных кредитов»* констатируется, что, несмотря на наличие солидной правовой и институциональной базы, рынок ипотечного жилищного кредитования все еще не является законченной и самодостаточной системой, по-прежнему требует дополнительных мер государственной поддержки в виде значительного бюджетного целевого финансирования. При этом государством применяются и внебюджетные инструменты привлечения долгосрочных инвестиций в данную сферу. Этим целям служат учрежденный Правительством РФ федеральный ипотечный агент – ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию», а также аналогичные агентства в организационно-правовой форме хозяйственного общества или фонда, учрежденные на региональном уровне. Подробно освещаются полномочия ипотечных агентов по рефинансированию кредитных организаций.

При анализе видов уставной деятельности АИЖК аргументируется вывод о том, что она (в значительной своей части) является финансовой. Причем данную деятельность, по мнению диссертанта, необходимо рассматривать через призму ее существенного регулирующего воздействия на кредитный процесс, оказываемого в публичных целях. Отмечается, что регулирующее воздействие финансовой деятельности АИЖК проявляется в установлении им стандартных правил и требований к параметрам выкупаемых ипотечных кредитов, имеющих обязательный характер

для партнеров Агентства, являющихся кредитными организациями, и расширяется по мере увеличения числа таких партнеров.

Содержанием финансовой деятельности АИЖК являются его действия по аккумуляции (из бюджетных и внебюджетных источников), распределению и использованию финансовых ресурсов для достижения публично значимой задачи социально-экономического развития страны – повышения доступности жилья и долгосрочного ипотечного жилищного кредитования гражданам России. Финансовой деятельностью АИЖК свойствен публично-правовой (финансово-правовой) характер, поскольку ее задачи формулируются в правовых и программных актах Правительства РФ, а показатели бюджетного финансирования закрепляются в федеральных законах о федеральном бюджете.

В заключение параграфа диссертант приходит к выводу: АИЖК представляет собой юридическое лицо, хотя и учрежденное в иной, нежели государственная корпорация, организационно-правовой форме, однако с государственным участием и осуществляющее в публичных интересах негосударственное регулирование кредитной деятельности коммерческих банков на основе стандартизации банковских правил и процедур в сфере ипотечного жилищного кредитования.

Во *втором параграфе «Финансово-правовое регулирование использования материнского капитала для погашения ипотечных жилищных кредитов»* исследуются содержание и проблемы финансово-правового регулирования бюджетной деятельности государства и, в более значительной степени, деятельности Пенсионного фонда РФ по администрированию средств материнского капитала, в абсолютном большинстве случаев направляемого семьями, имеющими детей, на погашение ипотечных жилищных кредитов.

Доказывается, что экономические денежные отношения, возникающие в процессе аккумуляции, распределения и использования бюджетных ресурсов, предназначаемых семьям, имеющим детей, в качестве меры государственной поддержки рождаемости («материнского капитала»), представляют собой элемент предмета финансово-правового регулирования. Если при аккумуляции данных финансовых ресурсов в бюджетную систему специфика не обнаруживается (применяются методы обязательных и добровольных платежей), то при рассмотрении финансового механизма распределения и использования бюджетных средств материнского капитала как раз выявляется определенная специфика финансово-правового регулирования. Она связана с особенностями получателя данных денежных средств (семья, имеющая детей, строго ограниченная сроками и направлениями расходования сумм государственной поддержки),

а также с невозможностью точного планирования бюджетных расходов в этой части.

Раскрывается субъектный состав финансового правоотношения по распределению и использованию средств материнского капитала для погашения ипотечного жилищного кредита. Он включает:

- государство в лице целевого внебюджетного фонда – Пенсионного фонда РФ, администрирующие средства материнского капитала;
- граждан, имеющих детей и реализующих право на использование средств государственной поддержки в виде материнского капитала для погашения ипотечных жилищных кредитов;
- кредитные организации, предоставившие указанным категориям граждан целевые кредиты (в т. ч. ипотечные) на приобретение на территории России жилого помещения и одобрившие возможность погашения данных кредитов материнским капиталом.

При этом основанием возникновения рассматриваемого вида финансового правоотношения является юридический состав:

- наличие кредитного договора на приобретение жилья и задолженности по кредитному договору;
- наличие государственного сертификата на материнский капитал;
- подача в органы ПФР заявления о распоряжении материнским капиталом в целях погашения договора жилищного кредита (в т. ч. с установлением ипотеки);
- право собственности на приобретенное жилое помещение у лица, получившего сертификат;
- обязательство лица, которому принадлежит жилое помещение, оформить указанное жилое помещение в общую собственность всех членов семьи.

В ходе анализа действующего финансового и смежного законодательства сформулированы предложения по их совершенствованию. Основная их часть отражена в положениях, выносимых на защиту.

В главе третьей **«Финансово-правовое регулирование деятельности участников первичного рынка ипотечного кредитования»**, объединяющей три параграфа, рассматриваются содержание и проблемные моменты различных финансово-правовых аспектов регулирования видов экономической деятельности, осуществляемых субъектами первичного рынка ипотечного жилищного кредитования. Имеются в виду следующие виды деятельности:

- деятельность ипотечных заемщиков, результатом которой выступает получение облагаемых НДФЛ доходов от реализации жилых помещений, приобретенных в кредит;

– деятельность их работодателей, испытывающих трудности в реализации локальных программ улучшения жилищных условий трудового коллектива, устранение которых лежит в плоскости налогово-правового регулирования обложения прибыли организаций;

– деятельность страховых организаций, реализующих финансовые услуги по обязательному и добровольному страхованию рисков в сфере ипотечного жилищного кредитования;

– банковская деятельность кредитных организаций, которым лицензией Банка России разрешено размещать привлеченные денежные средства в форме кредитов, в т. ч. ипотечных жилищных, что требует соблюдения специальных банковских норм о формировании резервов на возможные потери.

Соответственно изложенным видам деятельности исследуются вопросы налогового, страхового финансово-правового регулирования и пруденциального банковского регулирования.

В *первом параграфе «Финансово-правовое регулирование налогообложения доходов и прибыли, связанных с ипотечным жилищным кредитованием»* раскрывается налогово-правовой режим регулирования обложения НДФЛ доходов физических лиц, возникающих в связи с ипотечным жилищным кредитованием.

Аргументируется оспариваемая отдельными авторами правомерность взимания НДФЛ с материальной выгоды от экономии на процентах за пользование кредитными средствами (при отсутствии права на имущественный налоговый вычет).

При анализе абз. 4 подп. 1 п. 1 ст. 212 НК РФ диссертант приходит к выводу о дискриминационности налогообложения доходов физических лиц в виде материальной выгоды от экономии на процентах за пользование кредитными средствами, предоставленными в целях рефинансирования (перекредитования) ранее полученных жилищных кредитов. В обоснование вывода указывается, что в соответствии с указанной нормой права (при наличии у налогоплательщика права на имущественный налоговый вычет) от налогообложения освобождается такая материальная выгода, которая получена в результате перекредитования жилищных кредитов исключительно российскими банками, и не освобождается такая, которая получена в результате перекредитования российскими некредитными организациями.

Выявлена проблема, связанная с невключением в перечень расходов, закрепленный ст. 255 НК РФ, платежей организаций-работодателей, направленных на погашение (перекредитование) ипотечных жилищных кредитов своих работников и процентов по ним.

Для разрешения обозначенных проблем налогово-правового регулирования и стимулирования спроса заемщиков на ипотечные жилищные кредиты предложены меры по совершенствованию налогового законодательства, отраженные в положениях, выносимых на защиту.

Во *втором параграфе* «*Финансово-правовое регулирование ипотечного страхования*» исследуются отраслевая принадлежность общественных отношений, возникающих в сфере страхования рисков, а также понятие страхового права и его место в системе российского права.

Автором исследована проблема, порожденная пробелами в банковском и смежном административном правовом регулировании организации страхования финансовых рисков в сфере ипотечного жилищного кредитования. Она заключается в следующих нарушениях, допускаемых кредитными организациями, в т. ч. крупными федеральными:

– в умышленном ограничении круга страховых компаний, с которыми заемщик может заключить договор страхования предмета ипотеки и иных рисков;

– в заблаговременном определении банками существенных условий договоров страхования, не относящихся к предмету кредитного договора и не выгодных для заемщиков, т.е. в ограничении конкуренции на рынке страховых финансовых услуг.

Указанные нарушения антимонопольных правил совершаются на основе партнерских соглашений и агентских договоров, заключаемых коммерческими банками со страховщиками.

Для разрешения обозначенных правовых проблем предложены меры совершенствования действующего страхового законодательства (в т. ч. нормами финансового права), отраженные в положениях, выносимых на защиту.

В *третьем параграфе* «*Финансово-правовое регулирование резервов кредитных организаций на возможные потери по ипотечным ссудам*» рассматривается база финансово-правового и банковского регулирования формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, обеспеченным ипотекой. Выявлены проблемы в практике банковской деятельности, выражающиеся:

– в наличии у кредитных организаций несвойственной им функции оценки стоимости предмета ипотеки;

– в необоснованном завышении «справедливой» стоимости предмета ипотеки в отчетах об оценке, что во многом связано с применением в тексте Положения Банка России от 26 марта 2004 г. № 254-П данного оценочного термина.



Для разрешения обозначенных правовых проблем предложены меры совершенствования действующего законодательства нормами финансового права, отраженные в положениях, выносимых на защиту.

В **заключении** приводятся основные итоги проведенного исследования, формулируются научные выводы и обобщаются предложения, направленные на совершенствование законодательства и правоприменительной практики в сфере финансово-правового регулирования организации ипотечного жилищного кредитования.

**Основные результаты диссертации отражены в следующих опубликованных автором работах:**

*Статьи в рецензируемых научных изданиях,  
перечень которых утвержден ВАК при Минобрнауки России*

1. *Аббасов, Т.О.* Ипотечное жилищное кредитование: понятие и место в системе финансового права [Текст] / Т.О. Аббасов // Банковское право. – 2011. – № 4. – С. 58–64 (0,5 п.л.);

2. *Аббасов, Т.О.* Банковское и антимонопольное регулирование страхования в сфере ипотечного жилищного кредитования: актуальные проблемы [Текст] / Т. О. Аббасов // Банковское право. – 2013. – № 4. – С. 48–52 (0,4 п.л.);

3. *Аббасов, Т.О.* Кредитно-накопительный механизм в системе ипотечного кредитования: экономический и финансово-правовой аспекты [Текст] / Т.О. Аббасов // Вопросы экономики и права. – 2013. – № 8. (0,5 п.л.);

*Статьи в иных научных изданиях*

4. *Аббасов, Т.О.* Правовые проблемы банковского надзора за исполнением законодательства в части доведения до заемщиков размера эффективной процентной ставки при осуществлении ипотечного кредитования физических лиц [Текст] / Т. О. Аббасов // Актуальные проблемы реформирования современного законодательства РФ : сб. тез. докл. (по матер. Всерос. ежегодной науч. студ. конф., Саратов, 16 апреля 2010 г.). – Саратов : Изд-во ГОУ ВПО «СГАП», 2010. – С. 390–392 (0,25 п.л.);

5. *Аббасов, Т.О.* Проблемы взаимодействия Банка России с органами Следственного комитета при МВД России при осуществлении банковского надзора [Текст] / Т.О. Аббасов // Международно-правовой опыт формирования компетенции следователя : сб. тез. докл. (по ма-

тер. I Междунар. науч. студ. конф., Саратов, 26 апреля 2010 г.). – Саратов : Изд-во ГОУ ВПО «СГАП», 2010. – С. 146–148 (0,25 п.л.);

6. *Аббасов, Т.О.* Гармонизация частных и публичных интересов в банковском регулировании как условие развития ипотечного жилищного кредитования в РФ [Текст] / Т. О. Аббасов // Взаимодействие частных и публичных интересов: актуальные проблемы экономики и права : матер. Междунар. науч.-практ. конф. / под общ. ред. О.Ю. Бакаевой. – Саратов : СГСЭУ, 2011. – С. 135–136 (0,25 п.л.);

7. *Аббасов, Т.О.* Острые вопросы оптимизации налогообложения субъектов ипотечного жилищного кредитования [Текст] / Т.О. Аббасов // Институциональные проблемы современного финансового права : сб. науч. тр. (по матер. Междунар. науч.-практ. конф., Саратов, 2 июня 2011 г.). – Саратов : Изд-во ГОУ ВПО «СГАП», 2011. – С. 210–213 (0,25 п.л.);

8. *Аббасов, Т. О.* Особенности банковского надзора в сфере формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ипотечным ссудам [Текст] / Т.О. Аббасов // Современная юридическая наука и правоприменение (IV Саратовские правовые чтения) : сб. тез. докл. (по матер. Междунар. науч.-практ. конф., Саратов, 3-4 июня 2011 г.). – Саратов : Изд-во ГОУ ВПО «СГАП», 2011. – С. 133–134 (0,25 п.л.);

9. *Аббасов, Т. О.* Модели рефинансирования ипотечных кредитов: сравнительно-правовая характеристика [Текст] / Т. О. Аббасов // Право и его реализация в XXI веке : сб. науч. тр. (по матер. Междунар. науч.-практ. конф., посвящ. 80-летию Саратовской государственной юридической академии, Саратов, 29-30 сентября 2011 г.) : в 2 ч. / под общ. ред. С.Н. Туманова. – Саратов : Изд-во ФГБОУ ВПО «СГЮА», 2011. – Ч. 2. – С. 3–4 (0,25 п.л.);

10. *Аббасов, Т. О.* Вложение материнского (семейного) капитала в ипотеку: правовая процедура и банковские риски [Текст] / Т. О. Аббасов // Финансовая безопасность: экономические и правовые проблемы : сб. науч. тр. (по матер. междунар. науч.-практ. конф., Саратов, 31 мая 2012 г.); ФГБОУ ВПО «СГЮА». – Саратов : Изд-во ФГБОУ ВПО «СГЮА», 2012. С. 3–6 (0,25 п.л.);

11. *Аббасов, Т. О.* Получение и обслуживание ипотечного кредита с использованием средств материнского (семейного) капитала [Текст] / Т. О. Аббасов // Юридическая наука и правоприменение (V Саратовские правовые чтения) : сб. тез. докл. Всерос. науч.-практ. конф., Саратов, 1-2 июня 2012 г.). – Саратов : Изд-во ФГБОУ ВПО «СГЮА», 2012. – С. 189–190 (0,25 п.л.);

12. *Аббасов, Т. О.* Международное валютно-финансовое регулирование и обеспечение стабильности в финансовом секторе [Текст] / Т.О. Аббасов, К.О. Морозова // Научный альманах Юридического факультета : сб. науч. тр. – Вып. 2 / под ред. Б.В. Чернышева, Н.И. Ильина, А.В. Солдунова. – Саратов : ИП Моисеева Е.В., 2012. – С. 65–67 (в соавторстве, авторство не разделено, 0,2 п.л.);

13. *Аббасов, Т. О.* Юридические конструкции ипотечного жилищного кредита и строительных сберегательных касс: сравнительно-правовое исследование [Текст] / Т. О. Аббасов // Юридическая техника. Ежегодник. – № 7. – Ч. 2 : Юридическая конструкция в правотворчестве, реализации, доктрине. – Н. Новгород, 2013. – С. 78–82 (0,35 п.л.).

Подписано в печать 12.11.2013 г. Формат 60x84<sup>1</sup>/<sub>16</sub>.  
Бумага офсетная. Гарнитура «Times». Печать офсетная.  
Усл. печ. л. 1,5. Тираж 140 экз. Заказ 433

Отпечатано в типографии издательства  
ФГБОУ ВПО «Саратовская государственная юридическая академия»  
410056, Саратов, ул. Вольская, 1.

