

Некоторые проблемы, связанные с ипотечным кредитованием в Российской Федерации

Л. Ю. Новицкая

кандидат юридических наук, доцент кафедры гражданско-правовых дисциплин РЭУ им. Г. В. Плеханова.
Адрес: ФГБОУ ВО «Российский экономический университет имени Г. В. Плеханова»,
117997, Москва, Стремянный пер., д. 36.
E-mail: novilu@mail.ru

М. В. Кошелева

студентка 4-го курса РЭУ им. Г. В. Плеханова.
Адрес: ФГБОУ ВО «Российский экономический университет имени Г. В. Плеханова»,
117997, Москва, Стремянный пер., д. 36.
E-mail: mk@bgmp.ru

Some Problems Associated with Mortgage Lending in the Russian Federation

L. Yu. Novitskaya

PhD of Law, Associate Professor of the Department of Civil Legal Disciplines of the PRUE.
Address: Plekhanov Russian University of Economics, 36 Stremyanny Lane,
Moscow, 117997, Russian Federation.
E-mail: novilu@mail.ru

M. V. Kosheleva

Fourth-Year Student of the Faculty of Economics and Law of the PRUE.
Address: Plekhanov Russian University of Economics, 36 Stremyanny Lane,
Moscow, 117997, Russian Federation.
E-mail: mk@bgmp.ru

Аннотация

В настоящее время ипотечное кредитование является важным фактором, способствующим развитию экономики нашей страны и всего мира. Исполнение обязательств, связанных с залогом недвижимого имущества, является одним из инструментов, помогающих обеспечить нормальное функционирование экономической и финансовой системы той или иной страны. Ипотечное кредитование используется как средство обеспечения обязательств заложенного имущества, что является дополнительной гарантией защиты прав и законных интересов граждан. Задача обеспечения своих граждан жилищем, доступным по цене и способу приобретения, сегодня является для любого государства одним из определяющих факторов его социальной политики. Однако на данный момент в этой сфере остается открытым целый комплекс вопросов. Множество проблем, возникающих при жилищном ипотечном кредитовании, ипотеке жилища, остаются неисследованными либо дискуссионными.

Ключевые слова: право, юриспруденция, гражданское законодательство, ипотека, ипотечное кредитование, риски, проблемы, жилье, договор.

Abstract

Nowadays a mortgage lending is an important factor contributing to the development of the economy of our country and all over the world. The performance of the obligations related to security of real estate is one of the tools that help to ensure a well-functioning economic and financial system of any country. Mortgage lending is used as a means of securing obligations of the mortgaged property, which is an additional guarantee of protection of rights and legitimate interests of citizens. The task of providing its citizens with housing available at a price and method of acquisition, and is still a for any country one of the determining factors of its social policy. However, today this area remains open the whole package. Many problems arising in the housing mortgage lending, the mortgage of the apartments, remain unexplored or controversial.

Keywords: law, jurisprudence, civil law, mortgage, mortgage lending, risks, problems, apartment, contract.

В Российской Федерации под ипотекой понимается получение кредита в банке для покупки жилой недвижимости. Таким образом, ипотека не преследует иные цели (покупка машины, бытовой техники и др.), кроме как для приобретения жилого помещения [11. – С. 75].

В настоящее время в условиях рыночной экономики ипотечное кредитование приобретает все большее значение. Стоит уделить внимание особенностям данного вида кредитования.

«Главной особенностью ипотеки как формы кредитования является высокая стоимость займов», – отмечает Л. Г. Селютина [8. – С. 57–66]. Государство активно пытается снизить стоимость ипотеки, однако до европейских процентов кредитования (3% годовых) нашей стране еще далеко. В обоснование данной особенности ипотеки Л. Г. Селютина указывает на то, что в России позволить ипотеку могут лишь 2–4% россиян [9. – С. 174]. А. Г. Шингалин называет в качестве отличительной черты тот факт, что банк может одобрить сумму кредита, отличную от той, которую указал заемщик, а последний, в свою очередь, может отказаться от такого варианта, неся при этом издержки, связанные со сбором необходимых документов [14. – С. 27–31].

В процессе предоставления ипотеки населению могут возникать следующие проблемы:

1. Ограниченная платежеспособность граждан.
2. Недостаточное количество новостроек в субъекте.
3. Неразвитость инфраструктуры и жилищного строительства.

Однако, несмотря на все указанные недостатки, ипотечное кредитование является важным инструментом в области повышения доступности и обеспечения населения жильем. Основными клиентами в банке являются граждане со средним уровнем дохода, следовательно, должны создаваться все условия, удовлетворяющие интересам именно данной категории граждан. Таким образом, банки стараются подобрать наиболее оптимальные условия для каждого конкретного гражданина,

предоставляя помощь в сборе необходимых документов, проводят различные консультации юридического и экономического характера.

В условиях финансового кризиса развитие ипотечного рынка замедляется, некоторые банки прекращают выдавать кредиты или повышают ставки по ипотеке. В связи с ухудшением положения для заемщика некоторые банки стали предлагать различного рода компенсации. Так, ВТБ24 отменил комиссию за выдачу кредита и оплачивает в полном объеме за свои средства оценку стоимости жилья [7. – С. 86–87]. Однако, несмотря на это, потребительский спрос значительно падает на фоне нестабильной экономики России, люди не уверены в завтрашнем дне, сделок становится все меньше и меньше.

Как уже было отмечено, ипотека является одним из факторов развития экономики страны. Развитию непосредственно ипотеки способствуют такие факторы, как рост доходов населения, платежеспособность населения, потребность в улучшении жилищных условий.

В соответствии с действующим российским законодательством и практикой можно выделить два основания возникновения ипотеки: из договора и из закона. В этой связи выделяются и два вида ипотеки: в силу договора (договорная ипотека) и в силу закона (легальная ипотека).

Ипотека в силу договора возникает в случае, когда заключается договор, согласно которому недвижимое имущество, принадлежащее залогодателю, обременяется залогом в пользу залогодержателя.

Ипотечный договор – это договор о залоге недвижимого имущества или прав на него, согласно которому одна сторона (залогодержатель) имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику из стоимости заложенного имущества другой стороны (залогодателя) преимущественно перед другими кредиторами залогодателя. Таким образом, можно отметить, что договор об ипотеке является двусторонним и консенсуальным, сторонами которого являются залогодатель и залогодержатель.

Договор об ипотеке не является самостоятельным обязательством, а заключается лишь в дополнение к главному обязательству

(основному). Ипотечный договор является дополнительным (акцессорным) обязательством. Он может заключаться только при наличии основного обязательства.

Характерно, что данный договор заключается только в письменной форме, когда между сторонами достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Договор ипотеки подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. К условиям, которые должны обязательно включаться в договор, относятся:

1. Предмет ипотеки.
2. Его оценка.
3. Существо.
4. Размер.
5. Срок исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой [12].

Часть 2 статьи 9 ГК РФ говорит о том, что предмет ипотеки определяется в договоре указанием его наименования, места нахождения и достаточным для его идентификации описанием.

В законодательстве нет расшифровки того, что имеется в виду под достаточным для идентификации описанием. В этой связи могут возникать определенные проблемы. По одному и тому же адресу может находиться несколько различных зданий. Если в договоре нет указаний на более конкретные отличительные черты того или иного здания, сооружения, то такой договор считается незаключенным [5. – С. 238].

Обязательство, которое обеспечивается ипотекой, также должно быть указано в договоре об ипотеке с указанием его суммы, основания возникновения и срока исполнения. В случаях, когда обязательство основано на конкретном договоре, должны быть указаны стороны, дата и место заключения договора. Если сумма подлежит определению в будущем, то должны быть указаны порядок и иные условия ее определения (часть 4 статьи 9 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)»). Часть 5 указанной статьи говорит о том, что если обязательство, обеспечиваемое ипотекой, подлежит исполнению по частям, то в договоре об ипотеке должны быть указаны сроки платежей и их размеры

или же иные условия, которые позволят определить данные размеры.

В случае когда хотя бы одно из существенных условий договора об ипотеке не согласовано сторонами, такой договор считается незаключенным.

Легальная ипотека возникает, когда договор об ипотеке или условия в данном договоре отсутствуют. Для того чтобы ипотека признавалась легальной, должны соблюдаться следующие условия:

1. В законе должно быть указано на возникновение ипотеки.
2. Залогодержателя можно определить.
3. Наличие в законе обязательств, из-за которых может возникнуть ипотека.
4. Отражение в законе обязательств, которые будут обеспечиваться ипотекой в силу закона.

Статья 65 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» говорит о том, что если в залоге находится земельный участок, на котором располагаются какие-либо сооружения и здания, то ипотека будет распространяться и на них.

Согласно статье 77 данного федерального закона, если иное не предусмотрено федеральным законом или договором, жилой дом, который полностью или частично построен с использованием средств какой-либо кредитной организации или с помощью целевого займа у юридического лица, считается находящимся в залоге с момента регистрации права собственности заемщика.

В соответствии со статьей 76 названного федерального закона, если право собственности было зарегистрировано на объект незавершенного строительства, то в случае завершения строительства ипотека сохраняется, а предметом становится здание, строительство которого завершено.

А. Д. Батуева дает перечень преимуществ легальной ипотеки по сравнению с договорной:

1. Упрощенный порядок.
2. Сокращенный срок государственной регистрации.
3. Отсутствие издержек на подготовку и регистрацию договора об ипотеке.

4. Снижение вероятности признания договора ипотеки недействительным [1. – С. 171–173].

В науке гражданского права существуют и иные точки зрения, нежели существующие у нас в законодательстве. Так, Л. В. Щенникова указывает на отсутствие ипотеки в силу закона, признавая единственным основанием возникновения таковой только договор [16. – С. 78]. Другие исследователи, к числу которых относятся А. А. Киселев и А. Д. Батуева, наряду с договорной и легальной ипотекой выделяют судебную [1; 4. – С. 172]. У данных концепций есть свои сторонники, и определить, какая из них верная, не представляется возможным, однако в законодательстве выделяются лишь два основания возникновения ипотеки: в силу закона и в силу договора.

Ипотека является одним из самых надежных видов кредитования в банковской сфере, однако не стоит забывать и о рисках в данной области.

Во-первых, заемщик подвержен рыночному риску, который появляется в результате резкого снижения цен на жилье. Для заемщика как для потребителя продукта ипотеки это крайне плохо, поскольку, оформляя жилое помещение в кредит, он рассчитывает на то, что стоимость данного жилья не будет меняться, по крайней мере на срок выплаты кредита. В противном случае заемщику придется выплачивать полную стоимость жилья в размере, который был определен до падения цен на жилое помещение. Порой выгоднее перестать выплачивать старый кредит и взять новый, поскольку квартиры стали дешевле, соответственно, и переплата будет меньше.

Рыночный риск может также оказать негативное влияние и на кредитора. Заемщику придется выплачивать по кредиту больше, чем он в итоге получит, поэтому увеличивается вероятность невозврата кредита. При таком раскладе кредитная организация не сможет в полном объеме компенсировать потери.

Во-вторых, в сфере ипотечного кредитования существует риск изменения валютного курса. Данный вид риска характерен для валютных займов и несет неблагоприятные последствия только для заемщика. Банк в этой ситуации не рискует. Указанная ситуация

возникает тогда, когда ипотека выплачивается в иностранной валюте, в то время как доход заемщика рассчитывается в рублях. При малейшем повышении курса иностранной валюты заемщику придется переплачивать в несколько раз больше.

Данная проблема характерна для нашей страны. Совсем недавно был резкий скачок доллара, вызванный нестабильной ситуацией на фондовом рынке. Многие заемщики брали кредит в иностранной валюте из-за более низких процентов. В 2014–2015 гг. рубль резко ослаб, таким образом, платежи по валютному кредиту резко возросли.

Валютные кредиты выгодны только для заемщиков, получающих свой доход в иностранной валюте, в которой они и выплачивают кредит.

Некоторые банки предлагают защититься от данного вида риска путем переоформления кредита в рублевый номинал. Однако ставки по рублевым кредитам могут быть в несколько раз выше ставок по валютным кредитам, поэтому сумма, подлежащая выплате, примерно одинаковая.

Третий вид риска – это риск утраты трудоспособности, который относится только к заемщику. В данном случае лицо становится нетрудоспособным, а значит, больше не имеет возможности трудиться и получать доход, что приводит к невозможности выплаты кредита. Кредитная организация обращает взыскание на заложенное жилое помещение. В итоге заемщик остается без денег либо ему выплачивается незначительная часть денежных средств, оставшихся после погашения кредита, и без квартиры.

Четвертый вид риска – риск неплатежа. Данный вид характерен для кредитора в результате рыночного риска. Риск неплатежа, или кредитный риск, заключается в несвоевременности исполнения обязательств по ипотеке заемщиком. В этом случае кредитор не получит ожидаемых денежных средств. Для того чтобы минимизировать потери, кредитная организация должна провести андеррайтинг, т. е. проверку платежеспособности потенциального заемщика [2. – С. 83].

Большие потери для кредитора приносит риск ликвидности. Он возникает тогда, когда

при наступлении сроков выплаты банком денежных средств у данной кредитной организации нет в наличии суммы денег, необходимой для исполнения своего обязательства. В основном данная ситуация происходит из-за того, что банк в большей части выдает краткосрочные кредиты. Снижение ликвидности активов приводит к ухудшению баланса банка, что может повлечь его закрытие.

Громким делом стало в 2008 г. закрытие одного из крупнейших банков на американском рынке Lehman Brothers. Стоит отметить, что и в России за последние несколько лет произошло закрытие ряда банков путем отзыва лицензии.

Еще один возможный вид риска – риск досрочного погашения кредита. Заемщик имеет право досрочно погасить кредит, однако в договоре могут быть предусмотрены условия, запрещающие досрочно погашать кредит в первые несколько лет. Досрочное погашение может быть выгодно и для кредитора, поскольку он сразу получает большой объем денег, которые можно в дальнейшем инвестировать. Минусом является то, что кредитор не знает, когда именно ожидать появления огромной суммы денежных средств. От времени получения указанной суммы зависит и ставка реинвестирования, которая в тот или иной момент может быть очень низкой, что, естественно, невыгодно кредитору.

Существуют риски, связанные с объектом кредитования, или имущественные риски, к числу которых можно отнести риск утраты права собственности и риск повреждения имущества.

В случае если находящаяся в залоге квартира подвергнется повреждению вследствие непреодолимой силы (пожар, наводнение, землетрясение или иное стихийное бедствие), то обязательства заемщика не прекратятся. Для данных случаев предусмотрено страхование рисков, и в данной ситуации расходы по возврату кредита будет нести не заемщик, а непосредственно страхования компания.

Существуют ситуации, когда после заключения договора купли-продажи становится известно о вполне обоснованных притязаниях на данный объект недвижимости со стороны

третьих лиц. В данном случае появляется риск утраты права собственности. Если заложенная квартира подверглась несчастному случаю и при этом не была застрахована, то заемщику придется выплачивать кредит за квартиру, которая, по сути, ему не принадлежит.

Обобщая все вышесказанное, следует отметить, что рискам больше подвержены кредитор и заемщик. В современных условиях в процессе ипотечного развития актуален вопрос о минимизации рисков в ипотечном секторе, поскольку развитие ипотечного кредитования непосредственно связано с развитием экономики страны в целом. Важно знать о существующих рисках, причинах возникновения и их последствиях, так как, владея данной информацией, можно найти способ, позволяющий бороться с данной проблемой.

Ипотечное кредитование становится все более и более актуальным средством получения в собственность жилого помещения. Институт ипотеки позволяет гражданам приобрести квартиру уже сегодня, а полную оплату стоимости можно произвести в течение нескольких последующих лет [10]. Данный механизм является более удобным, нежели накопление денежных средств, которые в свою очередь подвержены инфляции.

Ф. Н. Шагизданов обращается к статистическим данным и говорит о том, что рост ипотечного кредитования в начале 2015 г., по сравнению с 2014-м, составил 30%. В 2014 г. банки выдали кредитов на общую сумму 1,7 трлн рублей. Однако в связи с падением курса рубля, снижением доходов населения, повышением уровня инфляции рост ипотечного кредитования будет не больше 15% по сравнению с прошлым годом [13].

Институт ипотечного кредитования довольно активно развивается, однако сталкивается с рядом проблем, таких как высокая процентная ставка, снижение доходов населения и, как следствие, его неплатежеспособность. Д. А. Прохорова отмечает, что 60% населения нуждаются в улучшении своих жилых помещений, но лишь малая часть может позволить себе приобрести новое жилое помещение, не прибегая к ипотечному кредитованию [6].

Проблема состоит не только в том, что среднестатистический доход населения очень низок, но и в том, что банк может и не одобрить кредит тому или иному гражданину, если не будет уверен в его дальнейшей платежеспособности. Многие заемщики в такой ситуации представляют документы, в которых указывается завышенная заработная плата, однако в итоге они сталкиваются с проблемой выживания.

В начале 2015 г. средняя зарплата в России составляла 900 долларов, а в большинстве регионов – намного меньше указанной цифры, что свидетельствует о том, что ипотека для большинства населения практически недоступна [7. – С. 86–87]. Данная проблема может быть решена только путем улучшения благосостояния населения.

Другой актуальной в настоящее время проблемой являются высокие процентные ставки по кредитам. В России граждане, как правило, берут ипотеку на длительный период, чтобы минимизировать ежемесячные отчисления на квартиру, в этой связи переплата за ипотеку становится крайне существенной.

Ипотечный рынок быстро развивается в условиях экономической стабильности, однако на сегодняшний день мы можем отметить значительный рост инфляции, что вызвано зависимостью российской экономики от мировых цен на сырье.

А. С. Широков указывает на такую проблему ипотечного кредитования, как банкротство физических лиц. Должника нельзя выселить из ипотечной квартиры, если данное жилое помещение является единственным для него и его семьи [15. – С. 37].

Ипотечное кредитование могло бы развиваться активнее, если бы не ряд указанных проблем. Государству необходимо решить вопрос об улучшении благосостояния населения страны, увеличении темпов экономического развития Российской Федерации и развитии различных программ социальной направленности.

Наиболее востребованным сегодня по-прежнему остается ипотечный кредит на приобретение готового жилья. Это обусловлено самой структурой рынка недвижимости, на котором готовые квартиры преобладают над новостройками, несмотря даже на то, что развитие ипотеки положительным образом повлияло на развитие строительной области. Массовый спрос на жилые помещения способствовал наращиванию производственных мощностей и активизации жилищного строительства.

Ипотека фактически стоит во главе экономики в строительной сфере. Благодаря гарантированному сбыту построенного жилья увеличились бы объемы производства строительных материалов, активизировалась бы деятельность строительных компаний.

Таким образом, упрощение процедур ипотечного кредитования, что не является призывом к упрощению выдачи указанных кредитов и снижений требований к заемщикам, формирование единой законодательной базы, понятной для всех участников, позволили бы развивать экономику страны, а граждане имели бы возможность разрешить свои жилищные проблемы.

Список литературы

1. Батуева А. Д. Ипотека в силу закона: краткий обзор института // Закон. – 2009. – № 6. – С. 171–176.
2. Берестова Ю. С. Риски ипотечного кредитования: причины, последствия и способы минимизации // Вестник Челябинского государственного университета. – 2009. – № 1. – С. 81–88.
3. Бузырев В. В., Селютина Л. Г. Жилищная проблема и пути ее решения в современных условиях. – СПб. : СПбГЭУ, 2013.
4. Киселев А. А. Ипотека как гражданское правоотношение : дис. ... канд. юрид. наук. – М. : 2000.
5. Наумова Л. Н. Комментарий к Федеральному закону «Об ипотеке (залоге недвижимости)». – М. : Волтерс Клувер, 2008.

6. Прохорова Д. А. Проблемы и перспективы развития ипотечного кредитования в России // Молодой ученый. – 2015. – № 11. – С. 39–45.
7. Рохманова Д. А. Особенности инвестирования строительства в современных условиях // Международный научно-исследовательский журнал. – 2015. – № 34. – С. 86–87.
8. Селютина Л. Г. Анализ основных социально-экономических показателей потребности в жилье // Экономические проблемы развития строительства в регионе в современных условиях : сборник научных трудов. – СПб. : СПбГУЭФ, 2002. – С. 57–66.
9. Селютина Л. Г. Проблемы оптимизации структуры жилищного строительства в крупном городе в современных условиях. – СПб. : СПбГУЭФ, 2002.
10. Селютина Л. Г. Экономическая оценка инвестиций : учебное пособие. – СПб. : СПбГИЭУ, 2010.
11. Сидоренко Е. Н. Проблемы и перспективы развития системы ипотечного жилищного кредитования в России // Приволжский научный вестник. – 2015. – № 7. – С. 75–77.
12. Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке» (залоге недвижимости)» (ред. от 05.10.2015) // Собрание законодательства РФ. – 1998. – 20 июля. – № 29. – Ст. 3400. – Ч. 1. – Ст. 9.
13. Шагизданов Ф. Н. Проблема доступности жилья для граждан России и пути ее решения // Проблемы современной экономики (Новосибирск). – 2015. – № 25. – С. 57–62.
14. Шингалин А. Г. Новые тенденции развития жилищного строительства в условиях социально ориентированной рыночной экономики // Современные научные исследования и новации. – 2014. – № 8. – С. 27–31.
15. Широков А. С. Повышение доступности жилья и качества жилищного обеспечения населения России // Молодой ученый. – 2015. – № 12. – С. 529–531.
16. Щенникова Л. В. Вещные права в гражданском праве России. – М. : БЕК, 1996.