

Сокольникова Владлена Викторовна

Магистрант НАЧОУ ВПО СГА

Направление: Юриспруденция

Магистерская программа: Банки и банковская деятельность

Реструктуризация ипотечного кредита

Аннотация. В статье описана история возникновения термина «ипотека», ипотечное жилищное кредитование раскрыто как составная часть государственной жилищной политики; дана характеристика ряду особенностей данного вида кредитования; рассмотрено понятие реструктуризации ипотечных жилищных кредитов, выделены методы реструктуризации.

Ключевые слова: ипотека, залог, реструктуризация.

Ипотека – это деньги, занимаемые у банка под залог недвижимого имущества. В основном ипотечный кредит оформляется на покупку квартиры или дома [4]. История вопроса такова. Понятие «ипотека» возникло в древней Греции (предположительно в VI веке до н.э.). Этим термином в то время называли столб с информацией о залоге какого-либо участка, стоящий на земле должника. Дословно «ипотека» переводится на русский язык как «подставка». Также залог недвижимости для обеспечения обязательств, применялся в Древнем Египте. Сегодня ипотекой принято считать кредит, выдаваемый банком, под залог недвижимости (квартиры, дома, земельного участка, гаража и т.д.).

Ипотечное жилищное кредитование стало составной частью государственной жилищной политики с 1990-х годов. После принятия Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» была одобрена Федеральная целевая программа «Жилище» на 2002–2010 гг. Федеральная программа «Жилище 2011–2015» была разработана

в 2002 году, а в 2010 году была дополнительно продлена на пять лет. Программа нацелена на формирование рынка жилья экономкласса, которое было бы доступно большинству граждан нашей страны, на устранение недостатка экологичных и комфортных жилых помещений, на стимулирование спроса на жилые помещения и повышение качества жилищного фонда России. (Постановление Правительства РФ от 17.09.2001г) [3]. Правительство РФ продлило федеральную целевую программу "Жилище" на 2011–2015 годы [5]. Постановлением Правительства РФ от 12 октября 2013г. № 923 внесен целый ряд изменений в федеральную целевую программу "Жилище" на 2011–2015 годы. Основным блоком изменений является включение в состав ФЦП "Жилище" в качестве отдельного мероприятия – порядок и условия обеспечения жилыми помещениями граждан, пострадавших от наводнений, имевших место в июле – сентябре 2013 года на территории Магаданской, Амурской областей, Республики Саха (Якутия), Хабаровского и Приморского краев, Еврейской автономной области [3]. Другая часть изменений относится к корректировке объектов финансирования ФЦП "Жилище" и входящих в ее состав подпрограмм, приведения их в соответствии с бюджетным законодательством. Ипотечным законодательством признается перечень утвержденных государством норм, которые регламентируют процесс получения и выплаты ипотечного кредита. Следит за исполнением данных норм Центральный банк, а также надзорные и правоохранительные органы.

С сентября 2008 года Правительство РФ приступило к реализации антикризисных мер, важной составляющей которых являлись меры прямой поддержки граждан, в числе которых наиболее важная роль отводилась прямой поддержке ипотечных заёмщиков, оказавшихся в сложной жизненной ситуации, та как с 2008 года на развитие рынка ипотеки начал оказывать влияние мировой финансовый кризис. Кризис показал, что, несмотря на интенсивное развитие рынка ипотеки, в российской системе жилищного кредитования на момент начала кризиса практически отсутствовали механизмы

поддержки ипотечных заемщиков, испытывающих трудности с обслуживанием долговых обязательств.

В период кризиса 2008 года на базе ОАО «АИЖК» было создано специализированное Агентство – ОАО «Агентство по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов» («АРИЖК»). В начале 2009 года ОАО «АРИЖК» публично и массово запустило программу реструктуризации проблемной ипотечной задолженности [1]. Реструктуризация ипотечного жилищного кредита – это изменение условия погашения ипотечного кредита с целью оказания помощи заемщику в исполнение обязательств по ипотечному кредиту (займу), позволяющее ему избежать утраты единственного жилья для проживания и восстановить свою платежеспособность. Причины возникновения таких условий кроются во многих моментах, и ничего не остается делать, как просить о реструктуризации [5, с. 5].

Ипотечный кредит, в отличие от иных видов потребительского кредитования, имеет ряд особенностей, которые позволяют применять к нему иные подходы, нежели в классическом розничном кредитовании. Из общего числа особенностей следует выделить [2, с. 21]:

1. Долговременность ипотечного кредита. В отличие от краткосрочного кредитования (до 3-х лет) в течение срока ипотечного кредита (15 лет и более) с высокой вероятностью у заемщика могут возникнуть кратковременные проблемы с обслуживанием своего обязательства.

2. Наличие полноценного обеспечения. Большинство кредиторов при выдаче ипотечного кредита требуют привлечения собственных средств заемщика в размере не менее 30% для покупки недвижимости.

3. Высокое соотношение долга и доходов у источника погашения. Следует учитывать, что средний срок ипотечных кредитов (при выдаче) составляет примерно 200 месяцев, а большинство добросовестных кредиторов при выдаче кредитов стараются ориентироваться именно на доходы заемщика, понимая, что реализация предмета залога является скорее исключением, чем правилом.

Детально остановимся на элементах и методах реструктуризации. Ключевым элементом успешной реструктуризации, является «Аналитика», которая должна дать ответы на следующие вопросы: причины, приведшие к дефолту заемщика, перспектива (уровень, стабильность) восстановления платежеспособности заемщика, поведенческая оценка (т. е. готовность заемщика бороться за сохранность своего жилья). Из числа методов реструктуризации мы выделим:

1. Методы, позволяющие пережить временные финансовые трудности (отсрочка, рассрочка, льготный период).

2. Методы, позволяющие «снизить» расходы заемщика на обслуживание своего ипотечного кредита (удлинение срока кредита, перекредитование на новых (скорее всего, более мягких) рыночных условиях, переезд в более дешёвое жильё).

3. Методы, позволяющие повысить доходы заемщика (переезд в иной регион, где более востребована данная специальность заемщика с заменой предмета залога), заметим, что данная мера является перспективным направлением.

Обозначим задачи реструктуризации с позиции государства:

1. Обеспечение социальной защиты населения. Помощь оказывается тем слоям населения, которые не могут найти средств для сохранения текущих платежей по ипотеке и наиболее подвержены риску утраты единственного жилья для проживания.

2. Сохранение и развитие института ипотеки. Возможность обратиться за помощью в трудную минуту и реструктурировать свой долг – ключевой элемент психологической поддержки ипотеки как многолетнего финансового обязательства.

3. Стабилизация положения на рынке недвижимости.

Выделим основные принципы реструктуризации, согласно Стандартам выдачи ОАО «АРИЖК» [1]:

Возвратность – все предоставленные заемщику средства должны быть возвращены. При этом с учетом вновь возникшего обязательства дополнительная нагрузка на заемщика по окончании периода помощи не должна, по возможности превышать 15% по отношению к платежу по ипотечному кредиту.

Срочность – средства выделяются заемщику на фиксированный срок, который больше или равен остатку срока по ипотечному кредиту.

Платность – за предоставленные на уплату ежемесячных платежей по ипотечному кредиту денежные средства (заем) заемщику необходимо уплачивать проценты. При этом процентная ставка по предоставляемому займу должна быть не выше, чем по основному ипотечному кредиту.

Совершенствование – осуществление постоянного сбора и анализа информации и замечаний от участников программы.

В своей деятельности ОАО «АРИЖК» учитывает сложности рынка и оказывает существенную поддержку всем его участникам.

Литература

1. Агентство по реструктуризации ипотечного жилищного кредитования [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.arhml.ru/>
2. Пастухова Н.С., Рогожина Н.Н. Инструменты ипотечного жилищного кредитования. М.: Фонд «Институт экономики города». 2013.
3. Правительство РФ [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.government.ru/>
4. Свободная энциклопедия Википедия [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://ru.wikipedia.org>
5. Языкова А.Д., Чепенко Е.В. Реструктуризация ипотечных кредитов: // Учебное пособие. М.: Фонд содействия государственной регистрации недвижимости, 2011.