

Гожева Лиана Александровна

Магистрант

Направление: Юриспруденция

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

**Мошенничество в российском ипотечном кредитовании и пути его
устранения**

Аннотация. В статье освещены проблемы функционирования рынка ипотечного кредитования в текущих условиях, обоснована необходимость государственного регулирования этой сферы. Охарактеризовано состояние рынка ипотеки, рассматриваются теневые процессы, происходящие в ипотечном кредитовании в России: финансовые схемы кредиторов и заемщиков, нарушения при ипотеке с государственной поддержкой, а также предлагаются меры по предотвращению указанных видов мошенничеств, обеспечивающих экономическую безопасность государства в целом.

Ключевые слова: мошенничество, ипотека, ипотечное кредитование, теневые процессы, проектное финансирование, экономическая безопасность.

Важными задачами развития системы ипотечного кредитования является, во-первых, повышения уровня качества жилищных условий населения, во-вторых, стимулирование спроса на рынке недвижимости и строительства [6].

Государственная поддержка ипотеки является предпосылкой достижения реального экономического роста в стране, но отметим, что теневые процессы также присутствуют и в ипотечном кредитовании, и влияют на экономическую безопасность личности и государства [3].

Мошенничество в сфере ипотеки со стороны заемщиков можно разделить на две группы.

Первый вариант такого мошенничества начинается еще на этапе получения займа, когда заемщики пытаются обмануть банковские организации при оформлении кредита.

Во втором варианте теневые процессы связаны с осуществлением сделок купли-продажи объектов недвижимости и, как правило, в таких случаях сотрудники банков не всегда вовремя замечают происходящие не законные схемы.

Стоит отметить, что некоторые заемщики заключают мнимые сделки относительно купли-продажи недвижимости на денежные средства, которые были получены путем заключения ипотечного договора, с целью обналичивания финансовых средств. Например, два бизнес-партнера берут кредит на покупку жилья друг у друга, а денежные средства перенаправляют на развитие своей организации [1].

По словам специалистов, мошенничество, связанное с оформлением ипотечного кредита и подачей соответствующих документов, наблюдается не более чем в 5% случаев. Однако финансовые организации создают специальные «черные списки», в которых содержатся данные о заемщиках, пытавшихся преступным путем получить ипотечный кредит, что в последующем приводит к их судебному преследованию.

Некоторые заемщики договариваются с представителями банковских организаций, которые посредством взяточничества ускоряют процесс получения указанного кредита. Данный вид мошенничества считается сговором и является наиболее оправданным для заемщика, и все же существуют определенные риски, потому как сговоры с кредитными менеджерами и брокерами часто выявляются системой безопасности банка и правоохранительными органами, что в дальнейшем влияет на репутацию заемщика и сотрудника банка [2].

Что касается мошенничества со стороны кредиторов, то одной из распространенных сегодня альтернатив ипотечному кредиту является жилищный накопительный кооператив. Это некоммерческая организация,

которая занимается сбором паевых взносов со своих членов и даёт возможность каждому из них купить жилое помещение. Вступившие в жилищный кооператив пайщики в порядке очереди, выплачивая ежемесячно паевой взнос на покупку жилья и собрав нужную сумму, получают выбранные ими квартиры. Те, кто получил квартиры, так же с помощью взносов постепенно выкупают ее у кооператива. С точки зрения покупателя, жилищный кооператив – это квартира в рассрочку.

Существует три вида жилищных кооперативов: жилищные, жилищно-строительные и жилищно-накопительные. И примером теневых процессов в ипотечном кредитовании может послужить «Лайф-из-гуд» – жилищный кооператив «Бест-вей», который предлагает дешевую ипотеку. Квартиры ЖК покупает за деньги, которые приносят пайщики, поэтому количество пайщиков влияет на продвижение очереди, что указывает на пирамидальность схемы [5].

Теневые процессы также встречаются и в ипотеке с государственной поддержкой. Таким наглядным примером может служить программа «Доступное жилье», где основными показателями являются строительство в 2012–2020 гг. около 60 млн. кв. м общей жилой площади, качество условий проживания около одного миллиона семей и усовершенствование 35 млн. кв. м вторичного жилья. Но уже на первых этапах ее осуществления выявлены нарушения, связанные с выдачей льготных ипотечных кредитов не реально нуждающимся молодым семьям, а руководству государственных банков – главных участников программы льготного кредитования – и сотрудникам акиматов (городских администраций). В ходе проверки также обращено внимание на нарушения при заполнении журнала регистрации заявлений и списка участников программы, что снижает прозрачность предоставления социальных выплат. И это только один из многочисленных примеров, который отражает текущие проблемы в сфере ипотечного кредитования.

Данные статистических опросов позволяют отметить и другие рискообразующие проблемы в рассматриваемой сфере. Так, текущий уровень покупательского спроса остается на прежнем уровне, отмечено падение уровня

реальных располагаемых денежных доходов населения. Причем опрошенные выражают мнение, что, не смотря на повышение гарантий банков, спрос не вырастет. Жилая недвижимость, жилье первичного рынка, по-прежнему является высокодоходным для застройщика, и значит высокорисковым сегментом. Отметим, что к 2021 году закончится реализация строительства по стандартной схеме финансирования, что вызовет уход мелких застройщиков и сильно изменит структуру рынка. Это обстоятельство подогревает интерес других участников.

Не смотря на рост объемов ипотечного кредитования, из-за снижения ключевой ставки, для банков данный портфель стал низкодоходным. Мегарегулятор активно способствует снижению ипотечных ставок в соответствии с национальным проектом «Жилье и городская среда» до 7,9% в текущем 2020 году. Также созданы благоприятные условия для получения кредитов, а риск «ипотечного пузыря» отсутствует в текущем периоде.

Динамика спроса на приобретение жилья с применением ипотечного кредита зависит от уровня ипотечной ставки, и показатели 2019 года сигнализируют о росте спроса, что создает предпосылки для заключения новых соглашений с применением инструмента проектного финансирования. Однако, мнение о том, что с введением эскроу-счетов цены заключаемых договоров по продаже жилой недвижимости вырастут, преобладают.

Также необходимо обратить внимание на программу реновации жилья, которая активно вступила в действие в 2018 году. Это многомасштабное мероприятие не может не повлиять на рынок жилья и ипотеки. Большинство ожиданий сходится на том, что реализация данной программы не даст дополнительных факторов для изменения цен на жилье (42%), однако с точки зрения девелопмента участники рынка сконцентрируются на премиум и бизнес классах (23%), так как в силу активного насыщения рынка новым предложением строить проекты эконом и комфорт класса станет невыгодно. Теневые процессы на рассмотренных уровнях требуют своевременного вмешательства:

– следует модернизировать скоринговые системы;

– обучить сотрудников, с целью предотвращения мошеннических схем;

– усилить взаимодействие контрольно-надзорных органов по мониторингу кооперативов, пользующихся доверчивостью заемщиков и занимающихся чаще всего кражей денежных средств и т.п. Мониторинг соответствующих органов, организованный государством [4] позволит сократить проявление теневых процессов в рассмотренном секторе и повысит уровень благосостояния населения и обеспечит его экономическую безопасность.

Литература

1. Богданова Е.Е., Богданов Д.Е., Василевская Л.Ю. Гражданское право: Учебник. В 2 т. Т. 2. М.: Проспект, 2020.
2. Ипотечное мошенничество [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://electrowelder.ru/index.php/news/-fraud.html> (дата обращения: 20.01.2020).
3. Караваева Ю.С. Современный рынок ипотечного кредитования и проблемы его развития // Вестник НИИЭИ. 2018. №2 (81).
4. Тарасова Н.В., Беловицкий К.Н., Лотарева К.В. Основные методы противодействия легализации (отмыванию) незаконно полученных доходов и финансированию терроризма / Актуальные проблемы обеспечения экономической безопасности и противодействия теневой экономики: сборник научных трудов. М.: Научный консультант, 2018.
5. Шепелев Е. Жилищный кооператив «Бэст-вей» [Электронный ресурс] // Режим доступа: <https://joumaLtinkoff.ru/wtf/lifeisgood-bestway/> (дата обращения: 20.01.2020).
6. Шеховцов В.В., Шевцова Н.В., Шандаков А.А. Современное состояние и перспективы развития ипотечного кредитования в России: региональный аспект // Финансовая аналитика: проблемы и решения. 2015. № 24.