

Турбал Сергей Валерьевич

Магистрант

Направление: Юриспруденция

Магистерская программа: Гражданское право, предпринимательское право, семейное право

**Теоретические и организационно-правовые основы ипотечного кредитования
в Российской Федерации**

Аннотация. В статье проанализированы основные направления развития ипотечного кредитования как способа решения жилищной проблемы. Сделанные предложения могут быть учтены в правотворческой деятельности по совершенствованию законодательства об ипотечном кредитовании и использованы в правоприменительной практике при разрешении споров, связанных с ними.

Ключевые слова: жилищные программы, инфляция, ипотека, ипотечное кредитование, ипотечный договор, кредитование строительства жилья.

Во всем мире ипотечное кредитование развивается и функционирует как форма долгосрочного финансирования жилищных программ. Ипотечное кредитование, с одной стороны, способствует решению ряда социальных и экономических проблем страны, и, прежде всего, проблемы обеспечения жильем, с другой – снижению инфляции, перенося на себя временно свободные денежные средства граждан и предприятий.

Актуальность темы обусловлена тем, что ипотечное кредитование выступает одним из главных направлений в развитии и совершенствовании жилищной политики государства.

Ипотека является долгосрочным кредитом, который выдается на приобретение недвижимости. Это наиболее распространенный вид финансовых операций. В ней участвует большая часть населения страны, а вложения средств в ипотечное

кредитование строительства жилья можно отнести к наиболее ликвидным банковским активам.

Ипотечная система страны выполняет ряд важных функций и решает социально значимые проблемы:

- реализация построенных объектов жилья,
- решение вопросов нехватки жилья для отдельных категорий граждан,
- рост производства строительных материалов,
- решение проблемы безработных граждан путем предоставления им рабочих мест на производстве,
- усовершенствование технологий строительства,
- рост налоговых отчислений, что в конечном итоге способствует росту экономического потенциала страны [1, с. 15].

В России с каждым годом все большей популярностью пользуется данный вид кредита (ссуда под залог покупаемой недвижимости). Ипотечный кредит позволяет приобрести жилье уже сегодня, жить в нём, а полную стоимость его погашать на протяжении многих лет.

Оплата стоимости недвижимости, в соответствии с условиями ипотеки, происходит не единовременно, а растянута на долгий срок, что финансово значительно выгоднее одномоментной оплаты. Суммы выплат, связанные с погашением ипотечного кредита, фиксируются в момент получения кредита.

Предметом ипотеки может быть следующие имущества:

- земельные участки, которые находятся в частной собственности;
- предприятия, здания или сооружения, а также иное недвижимое имущество;
- жилые дома, квартиры (сюда можно причислить и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат);
- дачи, садовые дома, гаражи и т.д.;
- воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания [2, с. 15].

Заемщик и все совершеннолетние члены его семьи дают нотариально заверенное согласие на освобождение переданного в ипотеку жилого помещения в случае обращения к нему наказания. Переданное в ипотеку жилье должно быть

освобождено от всяческих ограничений, также не должно быть передано в обеспечение других обязательств.

Долгосрочное ипотечное кредитование предоставляется на срок от 3 и более лет. Однако наиболее оптимальным считается срок от 20 до 25 лет [1, с. 18].

В связи с длительным сроком погашения займа, с течением времени размер ежемесячного платежа заемщика уменьшается.

Большинство ипотечных кредитов ориентированы. Ипотечное кредитование имеет низкий уровень риска относительно уровня риска прочих банковских кредитов.

Обычно общая сумма ипотечного кредита в процентном соотношении составляет 60-70%. При этом размер платежа тоже должен соответствовать уровню дохода заемщика (или созаемщиков) и быть не более 30%.

Также при заключении договора ипотеки важно учитывать, что вероятность погасить данный вид кредита зависит от правильной оценки банком такой вероятности. Для этого важно опираться только на проверенные и подтвержденные данные об уровне дохода заемщика. Это позволит снизить риск для всех участников договора.

Основной целью долгосрочного ипотечного кредитования является создание эффективной системы обеспечения доступного жилья для граждан России со средним уровнем дохода.

Двумя крупными элементами системы ипотечного кредитования являются система ипотечных кредитных институтов и поддерживающая их инфраструктура [3, с. 45].

К системе ипотечных кредитных институтов принято относить ипотечные кредитные учреждения, которые выдают ссуду по договорам ипотечного кредитования, а также осуществляют иные операции, связанные с ипотекой.

Инфраструктура представлена совокупностью учреждений, призванных обеспечить деятельность ипотечных кредитных институтов. Эффективная деятельность инфраструктуры и ипотечных кредитных институтов обусловлена качественным выполнением своих функций каждого элемента ипотечной системы.

Основным звеном системы ипотечного кредитования остается система ипотечных кредитных институтов, главная задача которой – выдача ипотечных кредитов под залог недвижимости.

Для того чтобы удовлетворить спрос на ипотечные займы, ипотечные кредитные институты нуждаются в наличии достаточных средств в виде кредитных ресурсов, к которым в первую очередь относятся: срочные вклады клиентов банка, накопительные программы по вкладам населения, средства на расчетных счетах клиентов, являющихся юридическими лицами, средства, полученные по международным банковским займам и др.

Следовательно, на сегодняшний день невозможно себе представить эффективное функционирование ипотечной системы государства без помощи ипотечной инфраструктуры. Данная инфраструктура представляет собой комплекс взаимосвязанных элементов одной системы, обеспечивающий деятельность и осуществление функций ипотечных кредитных институтов.

Рассмотрим подробнее крупнейшие звенья системы инфраструктурных объектов ипотечной системы страны.

Фундаментом в правовом поле ипотечной системы нашей страны выступают системы регистраторов сделок с недвижимым имуществом, страховые компании, а также профессиональные оценщики с имеющейся лицензией на этот вид деятельности.

В связи с активным развитием в нашей стране вторичного рынка ипотечных ценных бумаг набирают свою популярность и организации, действующие на вторичном рынке ценных бумаг: нотариальные конторы, регистраторы сделок с ценными бумагами, депозитарии, службы статистики по вопросам, касающимся сделок с ипотечными ценными бумагами, бюро кредитных историй, рейтинговые агентства, научно-исследовательские и образовательные организации и многие другие учреждения.

Необходимым шагом в анализе ипотечной системы страны является сбор основных характеристик звеньев инфраструктуры ипотечной системы РФ.

Основным элементом системы ипотечной инфраструктуры РФ являются органы регистрации сделок с недвижимым имуществом. Специфика ипотечных договоров состоит в том, что данные сделки проходят обязательную государственную регистрацию, а также обязательную регистрацию любых изменений статуса недвижимости. Функционирование органов государственной регистрации статуса собственности по договорам ипотеки предполагает создание единой базы данных по любому рода сделкам с недвижимостью, обремененной ипотечным займом.

Следующий элемент инфраструктуры ипотечной системы — страховые компании. Данные организации играют огромную роль в снижении рисков по ипотечным договорам, как для заемщика, так и для кредитора, в виде имущественного и личного страхования, страхования ответственности.

Другим важным элементом системы ипотечного кредитования РФ являются компании по оценке недвижимости. Ни один договор ипотечного кредитования на сегодняшний день не обходится в той или иной степени без привлечения услуг профессиональных оценщиков недвижимости. Оценка недвижимого имущества как вид профессиональной деятельности подразумевает наличие обязательной лицензии на осуществление оценочной деятельности, развитой информационной базы о состоянии объектов недвижимости, развернутой методики проведения оценочных действий, страхование деятельности оценочных организаций и многое другое.

Таким образом, ипотечная система России представлена двумя основными элементами – системой кредитных организаций и системой поддерживающей ее инфраструктуры, совокупность которых имеет огромное значение для социально-экономических процессов, влияющих на состояние народного хозяйства и в целом на многие социальные параметры жизни страны.

Литература

1. Постановление Правительства РФ от 11.01.2000 № 28 (ред. от 08.05.2002) «О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации» (вместе с «Концепцией развития системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации», «Планом подготовки проектов

нормативных правовых актов, обеспечивающих развитие системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации») / Электронный ресурс: URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_25763/

2. Ипотечное кредитование и перспективы его развития в России. Монография – М.: Мир науки, 2023 / Электронный ресурс: URL: <https://izd-mn.com/PDF/19MNNPM23.pdf>

3. Литвинова С.А. Ипотечное кредитование: Учеб.пособие для вузов/ С.А. Литвинова. – М.: ДиректМедиа. – 2022. - 182 с.

@Бюллетень магистранта 2024 год №4