

Ропотова Ирина Михайловна

Магистрант

Направление: Юриспруденция

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

Проблемы ипотечного кредитования физических лиц

Аннотация. В статье рассматривается актуальность использования ипотеки, с помощью которой можно решить много социальных и экономических проблем. Роль ипотеки в экономической сфере России весьма велика. Развитие ипотеки положительно влияет на сектор экономики благодаря которой приостанавливается спад производства в некоторых отраслях промышленности. Рассматриваются некоторые аспекты правового регулирования ипотеки в Российской Федерации, которое имеет важное значение для решения жилищной проблемы в современных условиях. Приведены общие нормы гражданского права, регулирующие договор об ипотеке, условия его заключения. Отмечена возможная проблематика на начальном этапе заключения договора об ипотеке.

Ключевые слова: ипотека, ипотечное кредитование, залог, недвижимое имущество, условия договора об ипотеке, предмет договора об ипотеке, залог имущества, недвижимость, жилищная политика.

Ипотека важнейший институт поддержания семьи, и в целом экономики. В целом данный институт является столь важным ещё со времен древней Греции и Рима. Хотя в римском государстве и была поддержана идея развития ипотеки, какой мы сейчас ее знаем, зародилась она не в Риме, а в другом центре цивилизации древности - Древней Греции, само понятие ипотеки пошло оттуда [5]. «Ипотека» - это столб, который был расположен на линии разграничения на участке земли заемщика, который передал данную землю в залог. Тем самым это обеспечивало претензии займодавца и ставило условие, что этот заёмщик не имел право на вывоз

всего приведенного и привезенного [10].

Природа же современной ипотеки – это залог имущества в целях получения денежной суммы, которая будет потрачена на приобретение недвижимости. Чаще всего в залог идет все та же купленная недвижимость, на которую и брали кредит. В то время как предмет соглашения остается у банка в залоге, сам заемщик имеет право постоянно пользоваться им, с ограничением на распоряжение данным объектом недвижимости без разрешения банка.

Многие молодые семьи мечтают о большой просторной квартире или о своем доме, но, к сожалению, не у всех есть финансовая возможность приобрести недвижимость. Всем нам знакомое слово «ипотека» состоит из старых французских и латинских слов, которые означают «мертвый залог». Сегодня такое понятие как «ипотека» встречается довольно часто, однако многие не дочери понимают, что это такое. Простыми словами, это получение в банке кредита при условии его оформления под залог наличной или приобретаемой недвижимости. В свою очередь, кредитное учреждение при подписании договора с заемщиком дает ему возможность пользования этой недвижимостью на время выплаты кредита. Если же по определенным причинам клиент потеряет свою платежеспособность, банк вправе распорядиться домом или квартирой, отданных под залог, по своему усмотрению. Это и есть суть ипотеки в простом ее понимании [7].

Институт ипотеки в российской правовой системе регулируется Гражданским кодексом [1] в части, неурегулированной специализированными законами об ипотеке [2]. В настоящее время ипотека занимает значительную долю на рынке банковских услуг. Ипотека-это кредит, обеспеченный недвижимостью, на условиях срочности, оплаты и погашения. Целью ипотечного кредита является финансирование приобретения, строительства и перепланировки жилых и производственных помещений, а также освоения земельных участков.

Основными участниками жилищного кредитования являются:

- залогодатель-лицо, предоставляющее недвижимое имущество в залог;
- ипотечные кредиторы (залогодержатели) - юридические лица, выдающие кредиты под залог недвижимого имущества;

- ипотечный Банк-учреждение, специализирующееся на выдаче долгосрочных кредитов под залог недвижимости.

В Карачаево-Черкесской Республике основным банком по предоставлению ипотечных кредитов является Сбербанк России. Сбербанк России сегодня является лидером российского банковского сектора по объему совокупных активов.

Основными программами ипотечного кредитования в Сбербанке России являются: новое здание; готовое жилье; загородная недвижимость; строительство жилья; военная ипотека; ипотека с материнским капиталом.

Ипотечное кредитование набирает обороты, несмотря на экономический кризис и снижение доходов населения.

Направления совершенствования ипотечного кредитования ОАО «Сбербанк России»:

- расширение ассортимента ипотечных продуктов;
- более низкие процентные ставки;
- сокращение количества документов, а также сокращение сроков рассмотрения представленных документов.

Возможно снижение процентной ставки по ипотечному кредиту до 10%, что позволит вовлечь в ипотеку значительные слои населения с разным уровнем доходов. В краткосрочной перспективе такое снижение ставки по ипотечным жилищным кредитам, предоставляемым гражданам коммерческими банками, вполне возможно в нынешних условиях, поскольку на данный момент ставка рефинансирования Центрального Банка РФ составляет 7,75%.

В марте 2022 года ЦБ резко поднял ключевую ставку, чтобы снизить эффект от западных санкций, и рынок ипотечного кредитования замедлился. Он стал жить за счет программ с государственным субсидированием, а застройщики вместе с банками стали придумывать новые схемы для увеличения выдачи ипотек. Так появилась льготная ипотека от застройщиков с экстремально низкими ставками 0,1–1% при рыночных ставках 8–9%. Подвох был в цене квартиры: она оказывалась выше стандартной на 10–30%. Почему застройщики дают льготную ставку по ипотеке. ЦБ начал бороться с подобными программами, так как посчитал их

рискованными:

- заемщик покупает недвижимость по завышенной цене, и неизвестно, когда сможет продать ее без убытка;

- банк берет в залог недвижимость, которая не соответствует справедливой рыночной цене, и, если заемщик перестанет платить, продать квартиру с торгов по цене ее покупки не выйдет;

- дешевая ипотека создает повышенную нагрузку на государственный бюджет: заемщикам невыгодно досрочное погашение – государству придется дольше субсидировать льготную ставку.

Увеличение коэффициента риска – один из механизмов, чтобы ограничить банки в выдаче потенциально проблемных кредитов. Первое ужесточение произошло 1 декабря 2022 года и коснулось ипотечных кредитов по ДДУ со взносом менее 10%. Последнее повышение коэффициента случилось 1 мая 2023 года и тоже затронуло квартиры, продаваемые в ипотеку по ДДУ, а на вторичном рынке – ипотеку с минимальным взносом от 10-15%.

Есть много людей, которые хотят получить ипотечный кредит на квартиры от частных застройщиков. Хотя риск будет очень высок, стоимость таких квартир почти в 2 раза дешевле.

Как оказалось, еще из-за пандемии коронавируса заемщики уже уведомляли банки о своей неспособности погасить долги. «Если человек оказался в трудной жизненной ситуации, а именно: его ежемесячный доход резко снизился более чем на 30%, он должен был иметь право на временную приостановку обслуживания своего долга и продление его. Конечно, без всяких штрафов», - сказал президент.

Ипотечные каникулы - это льготный период для ипотечных заемщиков, находящихся в трудной жизненной ситуации [3]. Меры поддержки ипотечного кредитования утверждены Банком России:

Для поддержания доступности ипотечного кредитования в условиях, когда банки приостанавливают снижение ставок, Банк России:

Уменьшено значение надбавок к коэффициентам риска по ипотечным кредитам и кредитам на финансирование по договору долевого участия в

строительстве (ДДУ), выданным с 1 апреля 2020 года;

Изменен порядок применения резервов по кредитам с низким первоначальным взносом. Для ипотечных кредитов с низким первоначальным взносом (до 10%), погашаемых материнским капиталом, надбавки к фактору риска теперь будут снижаться по мере погашения кредита, что расширит возможности получения ипотеки для семей с детьми;

Принято решение о включении в ломбардный список серии ипотечных облигаций, которые обладают необходимым кредитным качеством и соответствуют другим законодательным требованиям [4].

Вопросами ипотечного кредитования занимаются не только практики, но и исследователи-теоретики. В своих работах они освещают, как правило, проблемы ипотечного жилищного кредитования, которые можно разделить на несколько категорий [8]. Если рассматривать ситуацию на примере Российской Федерации, то они включают в себя следующие проблемы:

Общэкономические. Из-за долгосрочного характера ипотечного кредитования его выгодное использование возможно только в условиях как экономической, так и политической стабильности, которая сохраняется на протяжении десятилетий.

Инфляционный. Еще одной причиной проблемы ипотечного кредитования в России является высокий уровень инфляции.

Связанные с условиями кредитования. Банки заинтересованы в так называемых коротких деньгах, которые быстро возвращаются к ним [6]. Что касается средств, вложенных в ипотеку, то их возврата нужно ждать десятилетиями. За такой длительный промежуток времени ситуация как в стране, так и в мире может измениться диаметрально.

Связанные с монополиями. Факт оборота крупных денежных сумм не способствует повышению прозрачности рынка первичного жилищного строительства.

Проблемы, связанные с доступностью альтернативных вариантов инвестирования для развития ипотечного кредитования, означают, что

коммерческий банк предпочитает более выгодные и краткосрочные кредиты, а не ипотеку.

Рассматривая вопрос о том, в чем заключаются проблемы и перспективы ипотечного кредитования, невозможно обойти вниманием доступные решения возникающих трудностей, которые предлагают эксперты. Все они сходятся во мнении, что решение насущных проблем на рассматриваемом рынке должно носить комплексный характер [11]. В противном случае добиться желаемого результата будет невозможно. Как видно из перечня обозначенных проблем, задача по их устранению затрагивает ряд сфер: макроэкономику страны, миграционную и социальную политику, деятельность банковских учреждений, позицию строительных компаний.

На всех уровнях должны быть предприняты усилия для обеспечения того, чтобы покупка недвижимости в кредит стала доступной широким массам населения, оставаясь при этом выгодной сделкой для банков.

Меры, направленные на увеличение доходов заемщика, в будущем могут способствовать увеличению спроса на ипотечное кредитование и, как следствие, снижению стоимости такого кредита [9].

Финансирование из государственного бюджета является эффективной мерой борьбы с проблемами ипотечного кредитования. В частности, возможность использовать материнский капитал в рамках погашения стоимости жилья является важной финансовой помощью для многих семей на пути к приобретению своей квартиры или дома.

Стороны по договору ипотечного кредитования имеют корреспондирующие друг другу права и обязанности. Именно выполнение обязанностей гарантирует права для другой стороны. Ответственность за невыполнение своих обязанностей несетя в соответствии с законодательством и нормами договора.

Из анализа правовых норм, регулирующих институт ипотеки, можно прийти к выводу, что существуют пробелы законодательства. В силу того, что в нормативных актах не выделено понятие «социальная ипотека», предлагается в ст. 1 закона «Об ипотеке» добавить абзац и сформулировать его следующим образом: «Социальная

ипотека - это программа, направленная на улучшение условий жизни социально незащищенных граждан, с использованием ипотечного кредитования и государственной финансовой поддержки».

Развитие системы ипотечного кредитования порождает проблему неисполнения заемщиками своих обязательств перед кредиторами. В подобном результате. Заемщики с низкой зарплатой не смогут обслуживать ипотечные кредиты. В то же время исследования показывают, что уровень финансовой грамотности населения в большей степени влияет на стратегию принятия решений в домашних хозяйствах, чем размер доходов граждан, традиционно рассматривающийся в качестве ключевого детерминанта финансового поведения населения [9]. Для увеличения уровня сбережений в доходах населения следует планомерно осуществлять ряд важнейших мероприятий: реализовывать систему государственных мер по повышению реальных денежных доходов населения, сокращать неравенство в доходах, продолжать политику снижения темпов инфляции, реализовывать мониторинг сберегательного процесса.

Литература

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 24.07.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2023) // Собрание законодательства РФ, 05.12.1994, № 32, ст. 3301.

2. Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ (ред. от 20.10.2022) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // Собрание законодательства Российской Федерации от 20 июля 1998 г. - № 29 - ст. 3400

3. Анисимов А.П. Гражданское право России. Общая часть: учебник для вузов / А.П. Анисимов, М.Ю. Козлова, А.Я. Рыженков; под общей редакцией А.Я. Рыженкова. - 5-е изд., перераб. и доп. - Москва: Издательство Юрайт, 2023. - 435 с.

4. Вербицкий Б.А. Правовая природа залога в современном российском гражданском праве / Б.А. Вербицкий // Вопросы российской юстиции. - 2020. - № 7. - С. 109-132.

5. Гонгало Б.М. Развитие кодификации законодательства о залоге: трансформация понятий // Кодификация российского частного права 2015 / Под ред. П.В. Крашенинникова. М., 2015. С. 49.

6. Зенин И.А. Гражданское право. Общая часть: учебник для вузов / И.А. Зенин. - 20-е изд., перераб. и доп. - Москва: Издательство Юрайт, 2023. - 526 с.

7. Коблякова, А.Е. Правовая природа залога / А.Е. Коблякова // Вестник науки. -2021. - Т. 1, № 8(41). - С. 114-117.

8. Лазарова Л.Б., Каирова Ф.А. Ипотечное жилищное кредитование и страхование. Учебное пособие// Издательство: Прометей. 2019.

9. Разумовская, Е.В. Гражданское право. Общая часть: учебник и практикум для вузов / Е.В. Разумовская. — 7-е изд., перераб. и доп. — Москва: Издательство Юрайт, 2023. — 253 с.

10. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. М., 1911. С. 180

11. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права в 2 т. Том 1. Общая часть / Г.Ф. Шершеневич. — Москва: Издательство Юрайт, 2023. — 148 с.