

Одним из ключевых условий развития российской экономики является создание возможностей для широкого доступа населения к финансово-кредитным ресурсам. Рынок кредитования населения является неотъемлемой составляющей экономической стабильности, важнейшим фактором ускорения роста российской экономики, обеспечения растущего спроса населения на качественные банковские услуги.

Развитие экономики, увеличение производства приводит к росту объема товаров, однако, несмотря на улучшение благосостояния населения, спрос на товары, все еще отстает от предложения. Кредитование населения позволяет ускорить процесс перехода на новый уровень развития внутреннего спроса, что хорошо видно на примере ряда стран Восточной Европы, где рост доходов вел к активизации спроса на недвижимость, автомобили и другие товары.

Вопросы ипотеки исследовались в трудах известных русских цивилистов дореволюционного периода и советскими учеными-правоведами. Проблемам развития системы ипотечного кредитования посвящены работы Андреевой Л.Ю., Бурякова Г.А., Высокова В.В., Игониной Л.Л., Исаева Н.И., Калтырина А.В., Свиридова О.Ю., Федотовой М.А.

Ипотека - термин, обозначающий институт традиционного хозяйства, разновидность имущественного залога, служащего обеспечением исполнения основного денежного обязательства.

Формирование законодательной базы ипотечного кредитования в России началось с середины 90-х гг. прошлого столетия. Права гражданина на жилье и на охрану частной собственности закреплены в Конституции РФ (1993г.).

Важным шагом развития российского ипотечного законодательства стало принятие первой (1995г.) и второй (1996г.) частей Гражданского кодекса Российской Федерации.

Кодекс устанавливает общие правила обеспечения кредитов под залог недвижимости; положения о праве собственности и других вещных правах на другие помещения; основания обращения взыскания на заложенное жилое помещение и др.

ГК РФ предусматривает ряд правил в отношении обязательной государственной регистрации права собственности и иных вещных прав на недвижимое имущество, а также возникновения, ограничения и перехода таких прав. Кроме того, были введены дополнительные требования к договору купли-продажи жилой недвижимости.

В частности, государственной регистрации подлежит не только переход права собственности на жилую недвижимость по такому договору от продавца к покупателю, но и сам этот договор.

Во исполнение требования ГК РФ 21.06.1997г. был принят ФЗ № 122 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Для содействия развитию вторичного рынка ипотечных кредитов в 1997г. было создано Федеральное агентство жилищного ипотечного кредитования (ФАИЖК), призванное способствовать становлению частного кредитования жилищной сферы, в т.ч. на основе долгосрочного ипотечного кредитования.

Основные направления деятельности ФАИЖК зафиксированы в федеральной целевой программе «Свой дом». ФАИЖК призвано выполнять следующие функции:

- содействие развитию ипотечного жилищного кредитования по средствам рефинансирования (покупки) ипотечных кредитов, выдаваемых коммерческими банками – первоначальными кредиторами;
- привлечение долгосрочных финансовых ресурсов для кредитования населения;

- содействие в повышении ликвидности банков путем перевода неликвидных активов (ипотечных кредитов) в ликвидные (наличность);
- стандартизация и унификация процедур ипотечного кредитования;
- представление интересов ипотечных структур в правительстве и других государственных учреждениях.

Основным законом, регулирующим отношения по поводу залога недвижимости, является ФЗ № 143 «Об ипотеке (залоге недвижимости)». В данном законе:

- определены основные требования к содержанию договора об ипотеке и закладной; обозначен момент возникновения залога недвижимости; описана процедура государственной регистрации ипотеки. Договор об ипотеке подлежит государственной регистрации. Именно с момента его государственной регистрации он считается заключенным и вступает в силу. Несоблюдение правил государственной регистрации договора об ипотеке влечет его недействительность. До недавнего времени требовалось также нотариальное удостоверение договора ипотеки. При включении соглашения об ипотеке в кредитный или иной договор, содержащий обеспечиваемое ипотекой обязательство, в отношении формы и государственной регистрации этого договора должны быть соблюдены требования, установленные для договора об ипотеке;
- определены права и обязанности залогодателя при использовании имущества, заложенного по договору об ипотеке; переход прав на это имущество к другим лицам и обременение этого имущества правами других лиц;
- установлены понятие последующей ипотеки и условия, при которых она допускается, а также возможность уступки прав по договору об ипотеке;
- заложены основы развития вторичного рынка ипотечных кредитов;
- уделяется внимание особенностям ипотеки земельных участков, предприятий, зданий и сооружений;
- четко отражены правоотношения в области ипотеки жилых домов и квартир.

Законодательство, регулирующее ипотечную деятельность, постоянно развивается.

В январе 2000 года. Правительством РФ была одобрена Концепция развития системы ипотечного жилищного кредитования в РФ.

Концепция предоставляет огромный простор инициативе субъектов РФ по выбору схемы, согласно которой в регионе будет развиваться эта система. Любая модель долгосрочного кредитования граждан является приемлемой, если она удовлетворяет требованию юридической чистоты и финансовой прозрачности и в ней заложен механизм рефинансирования.

В рамках этой программы уже разработано и представлено Государственной думе множество законопроектов, способных облегчить деятельность многих ипотечных кредиторов, устраняя недостатки уже существующей системы и четко определяя правила функционирования на российском рынке ипотеки, часть из них уже принята.

14 октября 2003г. был принят ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах». Принятый закон получил широкую огласку в прессе и в среде ипотечных кредиторов. Были сразу же найдены недостатки и проблемы в его формулировках. Но существенно то, что закон

разрешает банкам выпускать ипотечные облигации как напрямую, так и через специальных ипотечных агентов.

Специальный ипотечный агент представляет собой некое хозяйственное общество наподобие акционерного, которое может совершать ограниченное количество операций. Оно приобретает права на ипотечные кредиты и выпускает ипотечные ценные бумаги.

Закон «Об ипотечных ценных бумагах» рассматривается ипотечными кредиторами и другими экспертами рынка ипотеки как важнейший шаг на пути формирования рынка ипотечных ценных бумаг с целью привлечения средств инвесторов в жилищный сектор экономики.

Несмотря на то, что Закон «Об ипотечных ценных бумагах» был принят в конце 2003г., его реализация связана с инструкциями ЦБ, от которых во многом зависит эффективность принятого закона. Инструкция “Об обязательных нормативах кредитных организаций, осуществляющих эмиссию облигаций с ипотечным покрытием” (112-И), принятая 31.03.2004г., устанавливает три дополнительных обязательных норматива – Н17, Н18 и Н19. Н17 обязывает кредитную организацию иметь размер предоставленных кредитов с ипотечным покрытием не ниже 10% от капитала. Согласно Н18, соотношение размера ипотечного покрытия и объема эмиссии облигаций с ипотечным покрытием должно составлять 100%. А по Н19 объем привлеченных средств населения не должен превышать 50% капитала банка. Кроме того, к банку-эмитенту предъявляются повышенные требования к нормативу достаточности капитала (Н1) – 14%, в то время как для остальных этот норматив равняется 10%. Таким образом, новая инструкция делает доступной эмиссию бумаг для очень ограниченного количества кредитных организаций.

Также ЦБ считает необходимым усилить государственный контроль и надзор за специализированными ипотечными агентами. ЦБ опасается, что иначе могут возникнуть серьезные правовые и финансовые риски для инвесторов.

Совершенствование ипотечного законодательства продолжается. Речь идет как о создании новых, так и о внесении изменений и дополнений в действующие законодательные акты.

2019 год внес сразу рядом изменений, связанных с предоставлением ипотечного займа. Поправки были внесены по личному поручению президента Российской Федерации В.В. Путина. Указ Президента РФ от 07.05.2018 N 204 (ред. от 19.07.2018) "О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года"

Президент РФ поручил Правительству разработать ряд правил, которые помогут определить целевые направления и порядок субсидирования ипотеки. Помимо изменения действующих условий предоставления жилищных ссуд, были пересмотрены ставки по ипотеке и разработано новое направление в оказании социальной поддержки семьям с двумя или тремя детьми.

В январе 2019 года, в силу вступил указ Президента РФ о снижении процентной ставки по ипотечному кредитованию. Новый государственный проект охватывает широкий круг граждан, поэтому, многие уверены, что на самом деле действует сразу несколько специальных программ с участием государства.

Речь идет не только о старых направлениях по оказанию финансовой поддержки населению, но и о новых вариантах субсидирования. Следует отметить такие программы: ипотека для молодой семьи, в рамках которой предоставляется субсидия за

второго ребенка. Финансовая помощь многодетным семьям при оформлении ипотеки после рождения третьего ребенка.

В рамках проектов предусмотрено оказание материальной помощи населению при рождении третьего ребенка. Фактически, участники новой программы смогут оформить ипотеку под 6 процентов годовых. Снижение процентной ставки обусловлено тем, что долговая нагрузка, которая ложится на семью при покупке квартиры, очень велика. Данное решение позволит значительно сократить расходы на оплату жилищной ссуды и тем самым расширить возможности граждан по приобретению квартиры.

Последние новости по ипотеке в 2019 году говорят о том, что никаких ограничений по возрасту родителей ребенка и другим показателям не установлено. Чтобы стать участником государственного проекта, соискатель должен удовлетворять следующим условиям:

-второй или третий малыш должен появиться в семье в период с 01.01.2019 года до 31.12.2022 года. Дети, рожденные до или после этого периода, под действие программы не попадают;

-оформить жилищную ссуду можно будет только после 01.01.2019 года, в любом банке РФ или в АО «Дом. РФ» (ранее - АИЖК). На ипотечные кредиты, взятые ранее, действие программы не распространяется;

-максимально возможная сумма займа по льготной ипотеке предоставляется под 6-8% годовых для жителей столичных регионов, а также для других регионов РФ. Первоначальная сумма взноса составляет 20% от стоимости квартиры;

-квартира должна быть приобретена на первичном рынке. Здесь может идти речь о готовом помещении, а может о квартире в строящемся доме по договору ДДУ. Ипотека может рассматриваться в отношении дома и земельного участка;

-для семей, в которых ребенок родится до конца 2022 года, предусмотрена возможность рефинансирования ипотечного взятой ипотеки под 6% годовых на 3-5 лет соответственно;

-чтобы получить возможность кредитования, клиенты должны будут сначала оформить, а затем передать в банк договор личного страхования, а также соглашение о страховке жилища.

Следует отметить, что субсидирование будет предложено государством лишь тогда, когда заемщик соблюдает все требования, а по ранее взятому кредиту своевременно вносит платежи. Такой подход со стороны государства станет стимулом для повышения уровня рождаемости в государстве.

Важным плюсом вынесенного решения является тот момент, что потенциальный заемщик принимает минимальное участие в проекте. Ему не нужно согласовывать предоставляемые льготы, ходить по инстанциям и направлять в банк различные заявки. Кредит сразу же оформляется по льготной ставке, после чего в течение 3-5 лет гражданин получает субсидирование от лица государства.

Благодаря тому, что программа носит долгосрочный характер, граждане смогут в течение установленного срока возвращать долг в минимальном размере. Причем при рождении второго ребенка срок субсидирования равен трем годам, а при появлении на свет третьего малыша – пяти годам. В случае появления сначала второго, а затем третьего малышей срок субсидирования будет составлять восемь лет.

В рамках нового Постановления Правительства № 1711 от 30.12.2017 года (ред. от 28.03.2019) банки будут получать компенсацию от государства уже после того, как ссуда будет выдана.

Важным моментом является то, что средства будут переданы финансовому учреждению в виде разницы между ставкой рефинансирования, действующей на начало месяца, в котором был выдан кредит, плюс два пункта и 6%, под которые предоставляется ссуда. Таким образом, банки смогут компенсировать недополученную прибыль от предоставления гражданам льготной ипотеки.

Ипотечное кредитование является очень важным направлением в деятельности банков, поскольку позволяет гражданам приобрести жилую недвижимость на достаточно выгодных условиях. Такой вариант позволит гражданам частично уменьшить кредитное бремя и исключить ситуации с невозвратом долга.

Основная функция государства в процессе формирования рыночной системы долгосрочного ипотечного жилищного кредитования состоит в создании надлежащей законодательной и нормативной базы с целью правового обеспечения прав кредиторов – залогодержателей и инвесторов, предоставляющих долгосрочные кредитные ресурсы, а также обеспечения социальных гарантий, предоставляемых гражданам, приобретающим жилье с помощью ипотечных кредитов.

В новых законах и поправках нашли отражение такие моменты, как:

- отмена обязательного нотариального удостоверения договоров об ипотеке;
- упрощение процедур, связанных с обращением взыскания на заложенное имущество (жилое помещение);
- упрощение операций с закладными;
- признание того, что имущество, составляющее ипотечное покрытие, выводится из конкурсной массы организации-должника.

По мнению экспертов-юристов, существующая в настоящее время нормативно-правовая база ипотеки нуждается в доработке.

В частности, в законе об ипотеке недостаточно четко сформулировано понятие закладной. Необходимы уточнения также и в разделе о регистрации ипотеки, так как текст неоднозначно определяет, какой документ подтверждает возникновение обеспеченного ипотекой обязательства.

До сих пор не доработаны и не подготовлены многие подзаконные акты. Например, по-прежнему на стадии обсуждения поправки к действующему Федеральному закону РФ № 152-ФЗ от 11.11.03 «Об ипотечных ценных бумагах», касающиеся размера и состава, выбытия и замены ипотечного покрытия, процедур страхования, общих стандартов по ипотечным кредитам.

Недостаточно развит механизм налогового стимулирования как граждан - получателей ипотечных кредитов, так и коммерческих банков - ипотечных кредиторов и инвесторов, обеспечивающих рефинансирование коммерческих банков-кредиторов. Также сдерживающими факторами являются неоднозначное толкование и применение Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», а также не получивший практического применения Федеральный закон РФ «О бюро кредитных историй».

Одним из самых актуальных вопросов ипотечного кредитования является механизм обращения взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке, а существенным фактором, сдерживавшим ипотечное кредитование в целом, является нерешенность ряда вопросов, связанных с выселением лиц, проживающих в заложенном доме или квартире, при обращении взыскания на такую недвижимость.

Существенные проблемы на пути развития ипотеки в России явились следствием введения 214-ФЗ, который спровоцировал на территории практически всей страны, где

ведется активное жилищное строительство, ажиотажный спрос на жилье непродуманным механизмом реализации вышеупомянутого закона.

В сложившейся ситуации дальнейшее развитие ипотечного кредитования в России может пойти по трем направлениям:

- Продолжить развитие существующей банковской ипотеки, основанной на локальной банковской инициативе. Источниками средств будут служить межбанковские займы на внутреннем и зарубежном рынках, а также выпущенные банками ипотечные облигации. Данная система представляется малоперспективной, учитывая нестабильность банковской системы, невысокие рейтинги российских банков и дешевые (по сравнению с отечественными) иностранные ресурсы.

- Ипотека на основе федеральных программ. В этом направлении происходит развитие в основном социальной ипотеки, направленной на поддержку малоимущих слоев населения. Этот путь приведет не столько к развитию полноценной ипотечной системы, основанной на рыночных принципах, сколько к системе социально ориентированных адресных безвозмездных субсидий, источником которых будут выступать ограниченные ресурсы бюджетов различного уровня.

- Развитие целостной системы ипотечного кредитования, основанной на функционировании рынка ипотечного кредитования и органично связанного с ним рынка закладных. Возможными источниками ипотечных кредитов здесь могут служить средства институциональных инвесторов, привлеченных посредством выпуска ипотечных ценных бумаг. Данный путь развития требует разработки параметров и структуры ипотечного рынка, методов регулирования, однако является наиболее перспективным.

Итак, путь развития российской ипотеки будет следовать общемировым тенденциям с поправкой на особенности отечественной рыночной экономики. Принципиальным является вопрос, в какой степени следовать этим мировым тенденциям развития ипотеки и в какой мере они применимы для России, какой опыт может быть заимствован, а какой требует серьезной переработки.

В этой связи проведен анализ существующей законодательной базы формирования и развития ипотеки на рынке недвижимости РФ, определены механизмы ипотечного кредитования в целом.

Основным направлением в области правового регулирования ипотечных отношений должно служить приведение федеральных законов в соответствие с Федеральным законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и иных нормативных правовых актов как с законом, так и друг с другом, а также их оперативное обновление с учетом изменяющейся экономической ситуации. Данное утверждение вызвано тем, что законодательство, действующее в данный момент на территории РФ и регулирующее ипотечные отношения, включает в себя достаточно большой список основных нормативных актов, определяющих гражданские правоотношения при ипотечном кредитовании и совершении сделок с недвижимым имуществом.