

УДК 336.77.067.32

*Орфанова Д.И., магистрант
Волго-Вятского института Университета
имени О.Е. Кутафина (МГЮА)
Россия, г. Киров*

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ

***Аннотация.** Актуальность обусловлена тем, что ипотека является единственным способом поддержания спроса на жилую недвижимость, но не все граждане могут позволить себе даже платежи по ней. Применяя в российской практике опыт зарубежных стран, возможно появление новых перспектив в развитии ипотечного кредитования, что по итогу может положительно сказаться как на население, так и на экономику страны в целом.*

***Ключевые слова:** ипотечное кредитование, рынок жилья, недвижимость, кредитные продукты, нормативное регулирование*

LEGAL REGULATION OF MORTGAGE LENDING

***Annotation.** The relevance is due to the fact that mortgages are the only way to maintain demand for residential real estate, but not all citizens can even afford payments on it. Applying the experience of foreign countries in Russian practice, it is possible that new prospects in the development of mortgage lending may appear, which, as a result, can have a positive effect on both the population and the country's economy as a whole.*

***Keywords:** mortgage lending, housing market, real estate, loan products, regulatory regulation*

По сути, ипотека - это долгосрочный кредитный продукт. Срок, на который кредитные организации вкладывают свои средства, следует измерять десятилетиями. Чтобы предлагать такие программы, необходима гарантия экономической стабильности. В то же время экономика России очень сильно зависит от мировых цен на сырье. В условиях, когда доходы страны в целом и каждого гражданина в частности подвержены резким изменениям в связи с волнами мировых кризисов, заключение долгосрочных контрактов представляет значительные риски, которые кредитные организации вынуждены компенсировать. По статистике до 80% сделок с ипотекой заключаются на покупку недвижимости - квартир, комнат или домов.

Практически в каждом банке есть своя линейка программ. Процентные ставки по таким программам ниже, чем при покупке недвижимости в новом доме, поскольку недвижимость закладывается в залог. Для минимизации рисков банки тщательно проверяют ликвидность жилья, предъявляя серьезные требования к его техническому состоянию и ограничивая круг продавцов. Ипотеку можно оформить на срок от нескольких месяцев до 30 лет. Как правило, банки предлагают самые низкие процентные ставки по данному виду кредита. Чтобы подать заявку на получение кредита, вам необходимо иметь высокий уровень дохода, чтобы не более 40% вашей зарплаты уходило на погашение долга. Высока вероятность отказа в ипотеке людям с отрицательной кредитной историей. [8, с.57]

Первичный рынок жилья по-прежнему непрозрачен. Часто узкий круг компаний имеет возможность строить новые жилые дома. Отсутствие конкуренции делает стоимость квадратного метра слишком высокой, чтобы он стал доступным для обычных потребителей. Когда рынок долевого строительства перестанет быть монополизированным, это автоматически приведет к решению ряда проблем ипотечного кредитования - стоимость недвижимости будет снижаться в соответствии с рыночными условиями.

У каждой семьи есть потребность в собственном жилье. Эта потребность стоит выше других. Положительной стороной ипотечного кредитования населения является решение жилищного вопроса, от которого страдает значительная часть населения России. Использование ипотеки дает возможность в короткие сроки стать собственником недвижимости.

Именно на государство возложены основные функции, направленные на формирование полноценной ипотечной архитектуры, и их можно формализовать следующим образом:

1. Создание правовой основы функционирования субъектов, образующих архитектуру ипотечной системы, что подразумевает: определение объема и организационной формации экономических агентов, определяющих рамки ипотечной архитектуры:

- государственные и негосударственные учреждения, организации, разрабатывающие правила и процедуры функционирования и регулирования ипотечного финансирования;

- специализированные государственные структуры, обеспечивающие участие государства как субъекта ипотечных отношений (в том числе создание фондов развития ипотечного кредитования, земельных фондов сельскохозяйственного назначения, фондов развития ипотечной инфраструктуры и др.);

- другие субъекты ипотечного финансирования - банки, субъекты хозяйствования, население, рынки. [8, с.52]

2. Установление общих правил взаимодействия субъектов ипотечной архитектуры, а также нормативно-правовой базы для реализации основных финансовых механизмов и инструментов. Основу составляют отрасли права, которые прямо или косвенно влияют на правовое регулирование в сфере банковского дела, ипотечного кредитования, жилищной политики, рынка жилья, строительства, архитектуры и других сферах. Следовательно, происходит формирование

механизмов и инструментов ипотечного финансирования, а также создание условий для конкурентного взаимодействия субъектов ипотечного финансирования.

Он предполагает создание:

- системы залогового права, в том числе порядка обращения взыскания на предмет залога;
- порядка использования и охраны земельных ресурсов;
- судебной и правоприменительной системы;
- системы мониторинга реализации нормативно-правовой базы в сфере ипотечного финансирования;
- порядка лицензирования деятельности субъектов ипотечного финансирования (ипотечных банков, страховых компаний, оценщиков и других участников);
- системы ипотечного страхования как составной части ипотечных финансово-кредитных механизмов;
- требований к системе оценки недвижимости и порядку регистрации сделок с недвижимостью;
- правил рынка недвижимости, рынка жилья, рынка земли;
- механизма реализации инфраструктурной ипотеки;
- системы выпуска, обращения и регистрации сделок с ипотечными ценными бумагами;
- системы работы кредитных бюро и организации обмена информацией кредитных бюро с основными субъектами рыночной инфраструктуры, обеспечивающими оборот ипотечного капитала, а также субъектами регулирования, регулирования и надзора (в Российской Федерации к последним должны входить Пенсионный фонд, ФНС, МВД);
- системы норм и стандартов ипотечного кредитования, а также требований к деятельности ипотечных банков и других специализированных ипотечных организаций;

- системы управления рисками для профессиональных участников рынка ценных бумаг;
- механизма взыскания долгов с ипотечных должников, института банкротства физического лица;
- механизма формирования и генерации стабильных и долгосрочных финансовых ресурсов, обеспечивающий доступ к долгосрочным финансовым ресурсам для ипотечных кредиторов. [4]

Помимо Конституции и Гражданского кодекса Российской Федерации отношения в сфере ипотечного кредитования регулируются различными федеральными законами. Некоторые из них перечислены ниже:

- Федеральный закон от 20 августа 2004 г. № 117-ФЗ «О накопительной ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих». Закон определяет условия предоставления ипотечной ссуды военнослужащим, которые отличаются большей лояльностью;
- Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимого имущества)". Определена сущность ипотеки как вида залога и многое другое.
- Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введение в действие Жилищного кодекса Российской Федерации »
- Федеральный закон от 13 октября 2008 г. № 173-ФЗ «О дополнительных мерах по поддержке финансовой системы Российской Федерации».

Федеральный закон № 102 «Об ипотеке» обеспечивает права и обязанности лиц, осуществляющих ипотечное кредитование. С момента принятия закона были внесены многочисленные поправки, которые были разработаны с учетом ошибок и неточностей исходного документа.

Налоговый кодекс Российской Федерации от 5 августа 2000 г. № 117-ФЗ определяет налоговые льготы для участников ипотечного кредитования.

На современном этапе правовая база все еще не идеальна, в связи с этим между кредиторами и заемщиками часто возникают различные споры, которые нередко разрешаются в судебном порядке. Поэтому постоянно ведется работа в направлении совершенствования действующего законодательства. Все поправки, которые вносятся по данному вопросу, должны в равной степени учитывать интересы всех участников процесса ипотечного кредитования. В противном случае изменения приведут к росту противоречий и социальной напряженности. [6]

Таким образом, нормативно-правовая база законодательства Российской Федерации, регулирующая и контролирующая банковское кредитование, достаточно обширна, поскольку содержит различные нормативные правовые акты и документы, регулирующие важные аспекты этих правоотношений в сфере банковского кредитования.

За последние месяцы 2021 года и его нынешняя ситуация претерпела большие изменения. Низкие процентные ставки, высокие разрешения на ипотеку. Хотя банки во время кризиса особенно тщательно проверяют потенциальных заемщиков. Для перестрахования могут потребоваться дополнительные документы помимо обычного списка, но при наличии необходимого уровня дохода и хорошей кредитной истории шанс получить ссуду достаточно высок.

Итак, 2021 - 2022 года - хорошее время для подачи заявки на жилищный кредит, поскольку еще действует множество льготных программ и в целом ситуация на рынке складывается в пользу ипотеки. Но это общие рыночные факторы, и успех ипотеки для конкретного человека зависит от выполнения ряда условий:

Финансовая стабильность. У вас должен быть стабильный доход, позволяющий выплатить кредит, и приемлемая долговая нагрузка, иначе никакие благоприятные условия не спасут вас от просрочки.

Деньги на первоначальный взнос. Для получения ипотеки потребуется внести первоначальный взнос в размере 10-15% от стоимости жилья. Для банка это не только подстраховка, но и показатель ответственности и дисциплины заемщика. Другими словами, у вас должны быть сбережения или справка на материнский капитал.

Хорошая кредитная история. На выгодные условия по ипотеке можно рассчитывать только при высоком кредитном рейтинге. Если были просрочки или кредитная история чистая (вы еще не брали ни одной ссуды), банк может отказать в выдаче ипотеки или повысить ставку. Возможно, стоит пройти небольшую подготовку к ипотеке: взять один-два потребительских кредита и аккуратно их погасить, это повысит вашу репутацию заемщика.

Основные направления совершенствования действующего законодательства в сфере ипотечного кредитования:

1. Определение стимулов для формирования долгосрочной ресурсной базы банков, а также участие населения и других субъектов участия в ипотечных схемах.

2. Снижение рисков, связанных с ипотечным кредитованием для основных участников процесса (совершенствование законодательства о защите прав физических и юридических лиц - инвесторов в жилищное строительство; создание полноценного механизма ипотечного страхования; разработка подходов и инструментов управления в регулирующих банках) деятельность и риски, связанные с ипотекой).

3. Совершенствование государственных механизмов косвенной поддержки ипотечного кредитования в части налогообложения, гарантий, повышение уровня социальной защиты заемщиков, управление рисками.

4. Осуществление мероприятий по стандартизации и унификации технологий, документации и подходов к оценке рисков ипотечного кредитования.

Таким образом, для дальнейшего развития системы ипотечного финансирования необходимо согласовывать и поддерживать сбалансированность всей законодательной базы. Урегулирование правоотношений в сфере ипотечного кредитования в дальнейшем обеспечит развитие ипотечной системы, снизит риски при кредитовании, диверсифицирует портфель ипотечных кредитов, а также будет способствовать увеличению внутренних финансовых ресурсов национальной экономики. Возрастет важность информационной, институциональной и правовой поддержки для поддержки механизмов ипотечного кредитования.

Использованные источники:

1. Федеральный закон от 20 августа 2004 г. N 117-ФЗ (в ред. 2 июля 2021 г.) «О накопительной ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих».
2. Федеральный закон от 16 июля 1998 г. N 102-ФЗ (в редакции от 30 апреля 2021 г.) «Об ипотеке (залоге недвижимого имущества)» (с изменениями и дополнениями, вступил в силу 28 октября 2021 г.)
3. Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. N 189-ФЗ (в редакции от 11 июня 2021 г.) «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».
4. Федеральный закон от 13.10.2008 N 173-ФЗ (в ред. От 27.12.2018) «О дополнительных мерах по поддержке финансовой системы Российской Федерации».
5. Стародубцева, Е.Б. Основы банковского дела: учебник / Е.Б. Стародубцева. - 2-е изд., Перераб. И доп. - Москва: ФОРУМ: ИНФРА-М, 2020. - 288 с.
6. Тавасиев, А.М. Банковское дело: словарь официальных терминов с комментариями / А.М. Тавасиев, Н.К. Алексеев. - 3-е изд., Стер. - Москва: Издательско-торговая корпорация «Дашков и К °», 2019. - 652 с.

7. Тавасиев, А.М. Банковское дело: учебник для вузов / А.М. Тавасиев. - 3-е изд., Перераб. И доп. - М.: Юрайт, 2021. - 534 с.

8. Хасянова С.Ю. Кредитный анализ в коммерческом банке: учебное пособие / С.Ю. Хасянов. - М.: ИНФРА-М, 2020. - 196 с.