

УДК 342.41

<https://doi.org/10.33619/2414-2948/54/55>

ОСОБЕННОСТИ И ПРОБЛЕМЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ

©Айдамирова Л. Д., Чеченский государственный университет,
г. Грозный, Россия, leyla.aydamirova@mail.ru

FEATURES AND ISSUES OF MORTGAGE LENDING IN THE RUSSIA

©Aidamirova L., Chechen State University, Grozny, Russia, leyla.aydamirova@mail.ru

Аннотация. В статье рассматриваются особенности и проблемы ипотечного кредитования в России. Как метод обеспечения обязательств ипотека сегодня получает все большее значение. Она защищает интересы кредитора по кредитному обязательству, предоставляя ему возможность в случае неисполнения основного обязательства должником получить удовлетворение из стоимости имущества, находящегося в залоге, обладающего ценностью в результате своих естественных свойств (оно является неподвижным, а значит, не может быть утеряно и похищено (требует государственной регистрации)).

Abstract. The article discusses the features and problems of mortgage lending in the Russian Federation. As a method of securing obligations, mortgages are gaining increasing importance today. It protects the interests of the creditor under the loan obligation, giving him the opportunity, in case of default by the debtor, to obtain satisfaction from the value of the property pledged, possessing value as a result of its natural properties (it is immobile, which means it cannot be lost and stolen (requires state registration)).

Ключевые слова: банки, ипотека, ипотечное кредитование, жилищный фонд.

Keywords: banks, mortgage, mortgage lending, housing stock.

В настоящее время в России вопросу ипотечного кредитования уделяется особое внимание. На государственном уровне разработан и введен в действие национальный проект по жилью. Практически в каждом регионе действуют свои законы, свои нормативно-правовые акты, программы, концепции по этому вопросу. Проблема правового регулирования залоговых отношений и, в том числе, вопросов ипотеки привлекает постоянно к себе внимание российских и зарубежных специалистов и достаточно широко представлена в экономической и юридической литературе.

Таким образом, ипотека предоставляет кредитору уверенность в получении возврата по основному договору. Вместе с тем, ипотека защищает и интересы должника, которые закреплены за ним по договору и по закону.

Проблема обеспечения исполнения обязательств актуальна на сегодняшний день, тем что частности залог обеспечивает получение кредитором той суммы которая поступила бы к нему в случае ненадлежащего исполнения обязательств. Его применение создает кредитору условие с тем же имущественным результатом что и при фактическом исполнении обязательств [1].

В результате исследования сущности ипотечного кредитования, проанализировав состояние ипотечного рынка в РФ, выяснив организацию контроля ипотечного кредитования в банках РФ, можно сделать следующие выводы [2].



Развитие ипотечного кредитования в значительной степени зависит от адекватного законодательства, которое бы обеспечивало надежные гарантии защиты прав кредиторов.

С точки зрения хозяйственного права под ипотечным следует понимать кредит, предусматривающий выполнение заемщиком своих обязательств за счет недвижимого имущества, которое и является объектом кредитования. Некоторые правовые системы рассматривают ипотеку как разновидность банковского кредита, поскольку его единственным отличием является гарантированное выполнение заемных обязательств за счет ипотеки. При этом нельзя исключать другую точку зрения, поскольку обеспечение кредита за счет недвижимого имущества определяет ряд принципиальных отличий, что позволяет выделять ипотечное кредитование в качестве отдельного вида кредитной деятельности банка [3].

Можно сформулировать и более широкое определение понятия ипотечного кредита, как правоотношений, возникающих между банковской или другим финансовым учреждением (ипотечным кредитором), которое предоставляет кредит физическому или юридическому лицу (ипотечному заемщику) для удовлетворения определенных его потребностей (целевое назначение) на основании договора об ипотечном кредитовании или кредитного договора, обеспеченного ипотекой.

В случае приобретения недвижимости с помощью ипотеки, гражданин признается собственником данного жилья. Но его права как собственника при этом ограничены, поскольку данный объект недвижимости обременен залогом.

Заемщик вправе регистрировать членов его семьи и завещать данное имущество. Вместе с тем, следует понимать, что помимо собственно имущества наследник получает и обязательства по погашению кредита. Кредитор/владелец закладной должен давать разрешение в случаях:

- оформления постоянной регистрации на членов семьи;
- намерений произвести перепланировку;
- намерений по сдаче жилья в аренду, его продажи или обмена [4].

На сумму ипотечного кредита оказывают влияние следующие факторы: размер дохода, срок кредитования, стоимость приобретаемого объекта недвижимости, первоначальный взнос.

Размер платежа по кредиту не может быть выше определенной доли дохода, обычно в границах 40-50%. В данном случае из суммы фактического дохода вычитаются налоговые платежи и расходы в части имеющихся финансовых обязательств (оплата ранее полученных кредитов, займов, ссуд, алиментов и т. д.). Во многом процентная ставка по ипотечному кредиту зависит и от объекта: вторичный или первичный рынок, земельный участок или загородная недвижимость. Конкретные характеристики ипотечного кредита зависят и от условий выдачи займа, предусматривающие разные схемы погашения [5].

Залогодатель имеет право без согласия залогодержателя отчуждать предмет залога, если другое не предусмотрено договором либо законом и не вытекает из исходит залога.

Если применяются правила отчуждения залогодателем имущества которые заложено без согласия залогодержателя, и которые установлены 3 подпунктом, 2 п., 351 ст., подпунктом 2 п. 1 ст. 352, ст. 353 данного Кодекса. Залогодатель свою очередь должен компенсировать убытки, которые нанесены залогодержателю в результате конфискации имущества которые заложено.

Если для передачи залогодателем заложенного имущества пользование другим лицам либо во временное владение нужно согласие залогодержателя, при нарушении залогодателем данного условия используются правила, которые установлены подпунктом 3 пункта 2 статьи 351 данного Кодекса.

В случае если замена предмета залога другой собственностью, которая предусмотрена подпунктом 1 пункта 2 данной статьи, возникла в итоге действий залогодателя, которые совершены в нарушение договора залога, залогодержатель имеет право потребовать преждевременного выполнения обязательства, которое гарантировано залогом, а при его не выполнении — обращения взыскания на новый предмет залога.

Если предмет залога за которые залогодержатель не отвечает по обстоятельствам поврежден либо погиб, залогодатель в разумный срок имеет право восстановить предмет залога либо сменить его иным имуществом равноценным с учетом, что другое не предусмотрено договором.

Во внесудебном порядке за счет имущества которое заложено удовлетворение требования залогодержателя разрешается согласно соглашению залогодателя с залогодержателем, если другое не законом предусмотрено.

Так как владелец имущества залогодатель либо носитель права хозяйственного ведения, он имеет право распоряжаться и пользоваться своим имуществом [6].

Распоряжение, пользование и владение землей и иными природными ресурсами в той степени, в какой их оборот разрешается законом (ст. 129), свободно исполняются их собственником, если это не нарушает прав и законных интересов других лиц и не наносит окружающей среде ущерба.

Процесс ипотечного кредитования можно подразделить на несколько этапов, представленных на Рисунке [1].

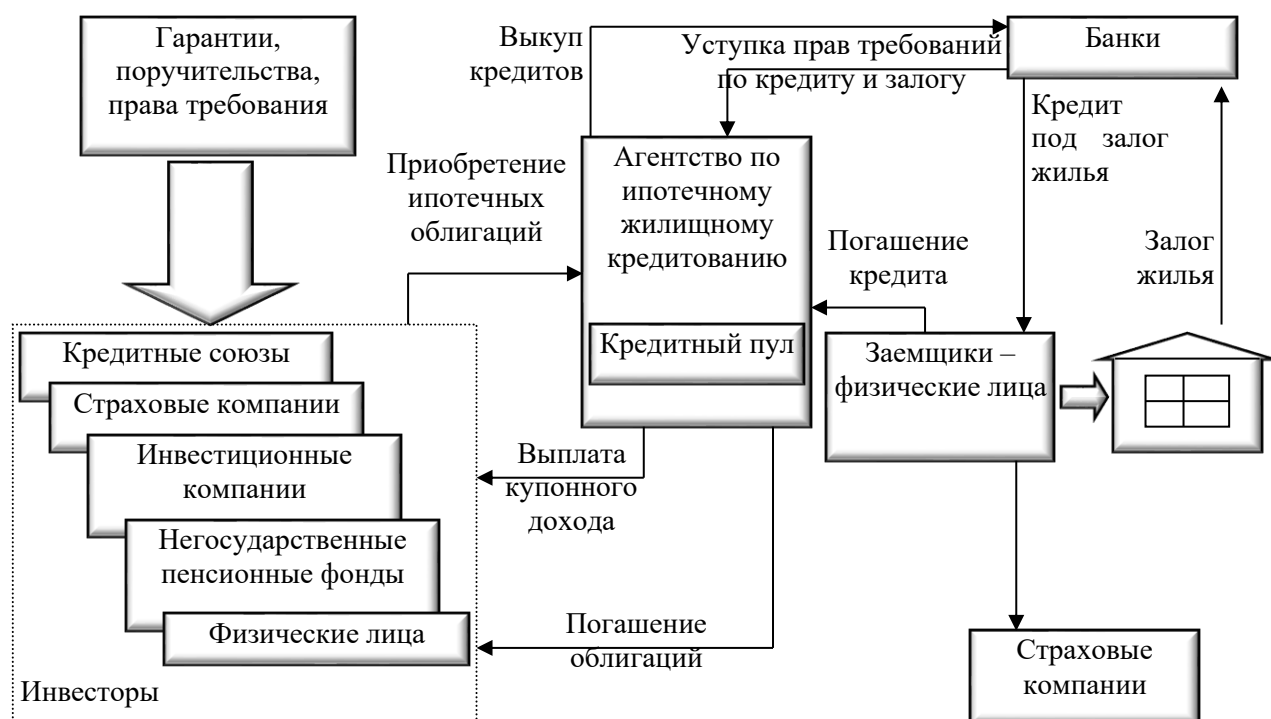


Рисунок. Схема ипотечного кредитования с участием Агентства.

На первом этапе коммерческие банки выдают ипотечные кредиты индивидуальным заемщикам на покупку жилья. Сразу после заключения договора заемщик становится собственником жилья, приобретенного за счет кредита, и предоставляет ее в залог банку-кредитору. Назначение кредита — выделение средств на покупку — специально оговорено кредитным договором, а ответственность за целевое использование кредита заемщиком

возложена на банк. Обслуживание кредита после его выдачи осуществляется банком-кредитором.

Договор об ипотеке заключается в простой письменной форме и не требует обязательного нотариального удостоверения [7].

Для совершенствования ипотечного кредитования считаем целесообразным:

- разработать доступные критерии андеррайтинга заемщиков и специализированные ипотечные ссуды, формы земельных закладных, отделить ипотечные операции от других видов деятельности;

- заключить договор о сотрудничестве в сфере рефинансирования ипотечных закладных, выданных под обеспечение сельскохозяйственными угодьями;

- внести изменения в части развития направления с ипотечными облигациями.

Для построения эффективной работы с ипотечными программами, одним из ключевых вопросов является построение комплексного подхода по работе с просроченной / проблемной задолженностью физических лиц, разделенного на этапы в зависимости от длительности просроченной задолженности и стадии работы с ней [8].

Основные принципы организации работы с проблемными активами физических лиц должны основываться на:

- системном подходе к предупреждению образования и возврату проблемной/просроченной задолженности;

- управлении проблемной/просроченной задолженностью в соответствии со стратегией развития банка (исходя из установления пороговых плановых значений размера проблемной и просроченной задолженности и уровня риска, закладываемой в продуктовую линейку Банка и технологию их предоставления);

- определении единых стандартов и подходов к управлению проблемной/просроченной задолженностью и организации работы структурных подразделений кредитных организаций;

- экономической целесообразности принятия управленческих решений и их обоснованности;

- эффективном мониторинге и контроле сопровождения проблемной/просроченной задолженности;

- эффективном мониторинге и контроле сопровождения проблемной/просроченной задолженности;

- максимальной автоматизации всех этапов бизнес-процесса работы с просроченной / проблемной задолженностью.

Мероприятия по взысканию просроченной / проблемной задолженности должны включать в себя:

- мероприятия по сегментации проблемного портфеля физических лиц по сумме кредита и контактными данным;

- мероприятия по проведению оценки имущества, принимаемого на баланс Банка в рамках исполнительного производства либо в рамках договора отступного;

- мероприятия по работе с ипотечными проблемными активами в части принятия имущества на баланс Банка и его реализации;

- мероприятия по кредитам FPD (первый просроченный платеж) / SPD (второй просроченный платеж), имеющих просроченную задолженность свыше 60 календарных дней, по которым не было внесено ни одного платежа и/или был внесен только первый платеж.

Организация работы с проблемными активами на этапе дистанционного взыскания (Софт) — это комплекс дистанционных мероприятий, направленных на установление контакта с участника кредитной сделки/залогодателем (при наличии), побуждение их к полному и скорейшему погашению просроченной задолженности, выяснение причин возникновения просроченной задолженности и доведение до сведения залогодателя (при наличии) возможных последствий непогашения просроченной задолженности (неоплаты).

Основными отличительными особенностями бизнес-процесса в части досудебной стадии взыскания является продолжительность этапов взыскания, данный этап целесообразно ограничить 30 календарными днями после возникновения просроченной задолженности по договору.

По кредитам с обеспечением в виде залога недвижимости допускается продолжительность этапа выездного взыскания до 300 (включительно) календарного дня просроченной задолженности, при этом исковое заявление в суд о взыскании задолженности, обращении взыскания на залог, расторжении кредитного договора должно быть подано до 330 календарного дня просроченной задолженности.

Предусмотрена оценка суммы нецелесообразной для выездного взыскания.

Предусмотрена проверка договора (кредитной сделки) на соответствие критериям передачи третьим лицам и привлечение третьих лиц к оказанию услуг по взысканию просроченной задолженности физических лиц.

В целях оптимизации работы с заемщиками необходимо использовать специальное программное обеспечение, позволяющее автоматизировать процесс выгрузки клиентских данных, работу с реестрами, статистической информацией, установление плановых заданий и отчетов по работе сотрудников, работающих с должниками (например решения по Soft-collection и других этапов бизнес-процесса на базе Seibel).

Для работы с ипотечными кредитами на досудебной стадии в первую очередь целесообразно применять следующие инструменты:

-Soft-collection (телефонные переговоры, рассылки смс и писем, автоинформатор);

-Hard-collection (очные переговоры, выездные мероприятия, проверка сохранности залога, розыск должников, письменные уведомления и требования);

Этап Hard — комплекс мероприятий по возврату просроченной задолженности, осуществляемый как работниками Банка, так и третьими лицами, направленный на установление непосредственного (очного) контакта с участника кредитной сделки/залогодателем (при наличии) с целью информирования участника кредитной сделки/залогодателя (при наличии) о наличии долга и урегулирования вопроса добровольного погашения просроченной задолженности на досудебной стадии взыскания.

Для работы с ипотечными кредитами на судебной стадии в первую очередь целесообразно использовать следующие инструменты: обращение взыскания на предмет залога; заключение мирового соглашения.

Работа на стадии исполнительного производства — комплекс мероприятий по работе с проблемной задолженностью на стадии принудительного исполнения залогодателем (при наличии) судебного акта (решения, определения суда).

Обобщая результаты проведенного исследования, можно прийти к выводу, что для нашей страны необходимой является система жилищной ипотеки. Модель современного ипотечного бизнеса включает в себя не только и не столько социальные проблемы и аспекты. Если посмотреть на ипотеку с точки зрения финансовой организации, то можно увидеть огромный механизм, в котором задействованы сферы интересов различных субъектов современного банковского бизнеса. Поскольку значительная часть социально не

защищенного населения обладает низкими доходами, государство ставит задачу вовлечь в жилищную ипотеку именно эту категорию. И все большее место в жилищной политике Российской Федерации занимают программы государственной поддержки с использованием субсидирования ипотечного кредитования.

Список литературы:

1. Верганова Е. В., Горбунова И. В., Сазонова Ю. А., Соколов В. Н. Анализ достоинств и недостатков схем ипотечного кредитования // Экономика и предпринимательство в строительстве (вып. 6). Новосибирск, 2019. С. 45-47.
2. Ваксман С. А., Воробьева О. Е. Ипотечное кредитование и его участники на рынке жилья США. Екатеринбург, 2017. 97 с.
3. Ельцов М. И. Перспективы развития ипотечного кредитования в России // Финансовые проблемы РФ и пути их решения: теория и практика: Материалы Международной научно-практической конференции. СПб.: Нестор, 2019. С. 65-66.
4. Золоторев И. И., Горбунова И. В., Сазонова Ю. А., Соколов В. Н. Инвестиции в жилищное строительство // Экономика и предпринимательство в строительстве: сб. научн. тр. (вып. 6). Новосибирск, 2019.
5. Жуков И. В., Щербakov А. И. Ипотечное кредитование затрат на приобретение и строительство жилья // Экономика и предпринимательство в строительстве (вып. 4): сб. научн. тр. Новосибирск, 2017. С. 98-101.
6. Горемыкин В. А., Бугулов Э. Р. Недвижимость: Регистрация прав и сделок, ипотечное кредитование. В схемах. М.: Филинь, 2018. 144 с.
7. Баскаев К. Бесплатного жилья не бывает // Экономика и жизнь. 2019. №7. С. 29.
8. Бубнова К. Страхование права собственности на недвижимость // Риэлтер. 2017. №2. С.15-21.

References:

1. Verganova, E. V., Gorbunova, I. V., Sazonova, Yu. A., & Sokolov, V. N. (2019). Analiz dostoinstv i nedostatkov skhem ipotechnogo kreditovaniya. In *Ekonomika i predprinimatel'stvo v stroitel'stve, (6)*. Novosibirsk, 45-47. (in Russian).
2. Vaksman, S. A., & Vorobeve, O. E. (2017). Ipotecnoe kreditovanie i ego uchastniki na rynke zhil'ya SShA. Ekaterinburg, 97.
3. Eltsov, M. I. (2019). Perspektivy razvitiya ipotechnogo kreditovaniya v Rossii. In *Finansovye problemy RF i puti ikh resheniya: teoriya i praktika: Materialy Mezhdunarodnoi nauchno-prakticheskoi konferentsii*. St. Petersburg, Nestor, 65-66. (in Russian).
4. Zolotorev, I. I., Gorbunova, I. V., Sazonova, Yu. A., & Sokolov, V. N. (2019). Investitsii v zhilishchnoe stroitel'stvo. *Ekonomika i predprinimatel'stvo v stroitel'stve: sb. nauchi, tr. (6)*. Novosibirsk. (in Russian).
5. Zhukov, I. V., & Shcherbakov, A. I. (2017). Ipotecnoe kreditovanie zatrat na priobretenie i stroitel'stvo zhil'ya. *Ekonomika i predprinimatel'stvo v stroitel'stve (4): Sb. nauchi. tr. Novosibirsk*, 98-101. (in Russian).
6. Goremykin, V. A., & Bugulov, E. R. (2018). Nedvizhimost': Registratsiya prav i sdelok, ipotecnoe kreditovanie. V skhemakh. Moscow. (in Russian).
7. Baskaev, K. (2019). Besplatnogo zhil'ya ne byvaet. *Ekonomika i zhizn'*, (7), 29. (in Russian).

8. Bubnova, K. (2017). Strakhovanie prava sobstvennosti na nedvizhimost'. *Rielter*, (2), 15-21. (in Russian).

*Работа поступила
в редакцию 08.04.2020 г.*

*Принята к публикации
11.04.2020 г.*

Ссылка для цитирования:

Айдамирова Л. Д. Особенности и проблемы ипотечного кредитования в России // Бюллетень науки и практики. 2020. Т. 6. №5. С. 413-419. <https://doi.org/10.33619/2414-2948/54/55>

Cite as (APA):

Aidamirova, L. (2020). Features and Issues of Mortgage Lending in the Russia. *Bulletin of Science and Practice*, 6(5), 413-419. (in Russian). <https://doi.org/10.33619/2414-2948/54/55>