

Ипотека и ипотечное кредитование в РФ

Ипотека является эффективным инструментом, стимулирующим строительство новых объектов и формирования нового рынка недвижимости. Главной целью развития ипотечного кредитования явилось создание эффективно работающей системы обеспечения доступным жильем граждан со средними доходами, основанную на рыночных принципах приобретения жилья на свободном от монополизма жилищном рынке за счет собственных средств граждан и долгосрочных ипотечных кредитов.

Ипотечное кредитование имеет большое значение для функционирования, повышения стабильности и эффективности банковской системы Российской Федерации.

Объектом исследования является рынок ипотечного кредитования, его государственное регулирование в Российской Федерации, общественные отношения, связанные с ипотекой, законодательство Российской Федерации об ипотеке в современных условиях, существующая практика применения нормативных актов, регулирующих ипотеку и ипотечное кредитование.

Целью настоящего исследования является, изучение теории и практики жилищного ипотечного кредитования, а также обобщение информации для правильного решения спорных вопросов, связанных с актуальными проблемами ипотечного кредитования.

Исходя из поставленной цели, задачами исследования является:

- изучить теоретические аспекты ипотечного кредитования;
- выявить современные тенденции по ипотечному жилищному кредитованию на рынке России;
- определить наиболее актуальные проблемы развития ипотечного кредитования в России.

Ипотека имущества представляет собой договор залога (ст. 334 ГК РФ).

По договору об ипотеке одна сторона - залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны - залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя.¹

В жилищной сфере ипотека - это система долгосрочных кредитов, которые выдаются банками для приобретения квартиры на первичном или вторичном рынке.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что по договору о залоге недвижимого имущества (договору об ипотеке) одна сторона - залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны - залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными федеральным законом.²

На первом этапе, договор об ипотеке может заключаться в устной форме, когда стороны выражают волю словами (при встрече, по телефону) и в письменной форме (простой или нотариальной). Для вступления договора в законную силу необходимо составление акта государственной регистрации сделки, который является обязательным требованием законодательства. Именно с момента государственной регистрации законодательство связывает возникновение и прекращение тех или иных прав на недвижимое имущество. То есть государственная регистрация по большому счету имеет не техническое, а юридическое значение, что чрезвычайно важно в условиях имущественного оборота. Права на землю, жилище, здание и другую недвижимость,

¹ Федеральный закон от 16 июля 1998г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (ред. от 05.10.2015) // Собрание законодательства РФ. - 20.07.2008. - № 29. - Ст. 3400.

² Абрамова, Н.Н. Аверченко Гражданское право: учебник: в 3-х томах. Том.2. / Е.Н. под ред. А.П. Сергеева. - М. ТК. Велби, 2009.

переходящее к лицам, возникают на основании юридического состава, включающего в себя два юридических факта: соглашение и акт регистрации.

Одним из действенных способов реализации права граждан на жилище за счет собственных сил и средств является ипотечное кредитование. В развитых странах в общем объеме операций по купле-продаже жилой недвижимости ипотечное кредитование по разным данным составляет от 50 до 90%. Количество зарегистрированных прав, сделок, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество в I квартале 2016 г. в России снизилось на 1% с 5,587 млн до 5,531 млн, сообщил в пятницу Росреестр. Подвел сегмент "дачная амнистия".

За январь-март 2016 г. зарегистрировано 168,733 тыс. договоров участия в долевом строительстве (в январе-марте 2015 г. – 148,865 тыс. договоров). Наблюдается оживление и на ипотечном рынке. Количество зарегистрированной ипотеки жилья в I квартале составило 284,402 тыс. (в январе-марте 2015 г. – 251,242 тыс.).

Чаще всего под ипотечным жилищным кредитованием понимаются отношения, складывающиеся в процессе предоставления кредитов (займов) в целях приобретения жилья, обеспеченных залогом жилых помещений, исполнения договорных обязательств субъектами ипотечной системы, обращения взыскания на предмет залога и его реализации с публичных торгов.

3

Ипотечное кредитование характеризуется долгосрочностью. В большинстве субъектов Российской Федерации сроки ипотечного кредитования составляют от 1 года до 25 - 30 лет.⁴

Основными участниками российской системы ипотечного кредитования являются: залогодатель, ипотечные кредиторы (залогодержатели), в том числе ипотечные банки, специализированные ипотечные фонды, покупатели жилья

³ Крашенинников П.В. Сделки с жилыми помещениями. Комментарий гражданского и жилищного законодательства и практика его применения / П.В. Крашенинников. М.: Статут, 2006. С. 243.

⁴ Сокол П.В. Ипотечное жилищное кредитование: некоторые проблемы правового регулирования. // Адвокат. - 2008. - № 3.

(заемщики), продавцы жилья, ипотечные агентства, инвесторы, поручители, органы власти.

В 2014 году эксперты попытались выявить проблемы развития ипотечного кредитования в РФ, и найти пути оперативного решения, к 2015 году этот список пополнился.⁵Итак, в ходе исследования пришли к выводу, что ипотека в нашей стране развивается, но пока еще не заняла того места, которое смогло бы помочь населению в решении жилищной проблемы. Это происходит по ряду причин, среди которых можно выделить основные из них:

- Низкая платежеспособность населения
- Высокий уровень инфляции
- Проблемы, вызванные нестабильной экономической ситуацией
- Высокая стоимость ипотечных кредитов
- Монополизация рынка кредитования
- Недостаточное количество социальных ипотечных программ
- Проблемы, связанные с миграционной политикой.

Само по себе ипотечное кредитование неспособно решить проблему фундаментальной неразвитости рынков жилья. В частности, население должно быть готово инвестировать средства в техническое обслуживание существующих квартир, строительная индустрия должна быть в состоянии реагировать на спрос, вводя в строй новое жилье, а продажа квартир должна осуществляться без каких-либо проблем. Необходимо разработать дополнительное законодательство и обеспечить поддержку судебной системы для закрепления прав кредиторов в целях упорядочения порядка обращения взыскания на имущество должника. При отсутствии должным образом функционирующего рынка жилья быстрое развитие системы ипотечного кредитования, по всей вероятности, будет только способствовать повышению цен на жилье, не решая проблемы улучшения жилищных условий для большей части населения.

⁵ Прохорова Д. А. Проблемы и перспективы развития ипотечного кредитования в России // Молодой ученый. — 2015. — №11. — С. 952-955.

С помощью дальнейших реформ в сфере права, стратегии, регулирования и институционального развития, ипотечное финансирование может внести значительный вклад в развитие экономики России и повышение уровня жизни российского населения.

Вместе с развитием ипотечного рынка возросло и количество судебных дел по договору ипотеки. Судебная практика свидетельствует о том, что решение споров ипотечного кредитования по закону также не редкое явление. Именно поэтому судебная практика по договору залога недвижимости вызывает большой интерес у всех сторон данного процесса. Стоит отметить, что кредитные организации к судебной практике по ипотечному договору прибегают только в крайнем случае, стараясь урегулировать проблему путем переговоров до судебных разбирательств. Если положение заемщика уже доведено до зала судебного заседания, то ему будет полезно получить хотя бы общее представление о том, чего ему ждать. Опыт показывает, что споры, вытекающие из договора ипотеки, являются весьма разнообразными, и при их разрешении суд руководствуется не только Законом об ипотеке, но общими и специальными законодательными нормами различных кодексов РФ.

Как показывает судебная практика, большинство судебных исков по договору ипотеки направлены на взыскание задолженности по займу или взыскание самого заложенного недвижимого имущества. Однако подобные иски от владельцев закладной или банков, позволяют заемщикам-должникам, в свою очередь, подать встречный иск о признании договора ипотеки недействительным.

Основанием для встречного заявления служит несогласованность всех существенных условий в ипотечном договоре или несоответствие договора залога недвижимости закону. При этом суд, чаще всего, отказывает заемщику в признании ипотечного договора незаключенным или недействительным, так как должник, как правило, оперирует таким аргументами, которые суд не признает нарушениями закона. Из всего этого следует, что, заключая договор ипотеки, заемщик должен трезво взвесить все за и против, четко оценить свое

возможности, просчитать все возможные риски и ответственность, которая может возникнуть в случае невыполнения обязательств по данному договору.

Однако судебная практика по ипотечному соглашению включает и другие дела по спорам, вытекающим из договора залога недвижимости: Дела о взыскании задолженности перед банком и об обращении взыскания на заложенную недвижимость Оспаривание договора ипотеки Изменение условий ипотечного соглашения в связи с разделом залогового имущества. Споры о прекращении ипотеки, которые обусловлены исполнением обеспеченного обязательства и пр. Как правило, к сожалению заемщиков, суд оказывается на стороне кредитной организации. Поэтому должнику лучше обратиться за помощью в судебном разбирательстве к квалифицированному специалисту – юристу или адвокату. Когда банк обращается в суд? Обращение в суд кредитной организацией последует после того, как банк обнаружит обстоятельства, позволяющие ему забрать залоговое жилье, согласно закону. Однако, прежде всего, кредиторы постараются решить все мирным путем, предоставляя отсрочки по платежам. Обращаться суд финансовое учреждение будет только после того, как письменно обратится к заемщику с просьбой погасить долг, а должник, в свою очередь, не сможет выполнить данную просьбу. После того, как будет зафиксирован факт отказа заемщика в погашении долга, юристы банка подают в суд иск о расторжении договора ипотеки и о взыскании задолженности с заемщика. В этом обращении будут изложены все детали и обстоятельства, приведшие к обращению в суд. Кредитная организация укажет в иске, что банк заключил с заемщиком кредитное соглашение, согласно которому предоставил ему некую сумму денег, предназначенную для покупки жилой недвижимости.