
ПОЛОЖИТЕЛЬНЫЕ И ОТРИЦАТЕЛЬНЫЕ АСПЕКТЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ СЕГОДНЯ

И.С. Пупина

Кафедра гражданского и трудового права
Российский университет дружбы народов
ул. Миклухо-Маклая, 6, Москва, Россия, 117198

В статье рассматриваются изменения, произошедшие с институтом ипотеки в РФ за последние несколько лет, как динамично развивающиеся институт, так и резко тормозящие процесс его развития.

За последние несколько лет внимание к институту ипотеки (залог недвижимости) как со стороны населения, так и со стороны государства резко возросло. До принятия Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке» залог недвижимости в России не имел широкого распространения.

В условиях реформирования экономического и социального устройства Российской Федерации (90-е годы) появился рынок недвижимости, резко возросло число залоговых операций и возникла необходимость в их законодательном регулировании.

В области ипотеки были разработаны и приняты ряд нормативно-правовых актов, основная цель которых заключалась в обеспечении (защите) интересов кредиторов в обязательственных отношениях.

В соответствии с законодательством объектами ипотеки являются земельные участки, акции, нежилые помещения и др. недвижимое имущество. На сегодняшний день самым распространенным объектом ипотечного кредитования в РФ является жилое помещение.

На начальном этапе развития ипотечного рынка условия в выдаче ипотечного кредита были необычайно жестки. Кредиты предоставлялись исключительно обеспеченному слою населения. Высокая ставка рефинансирования, невозможность досрочного погашения кредита, строгие требования в предоставлении займа и др. — вот те условия, с которых начала свое развитие российская ипотека. Постепенно ситуация изменилась, и на сегодняшний день получение ипотечного кредита является основной возможностью приобретения гражданином недвижимого имущества.

Положительные аспекты.

1. С 2005 г. отменено обязательное нотариальное удостоверение договора ипотеки, что позволяет сэкономить до 1,5% от суммы сделки [3]. Это обязательное условие исчезло как из ст. 339 Гражданского кодекса РФ [1], так и из ст. 10 Федерального закона «Об ипотеке» [2]. Теперь достаточно государственной регистрации договора, которую осуществляют органы Министерства юстиции.

2. Ограничены полномочия органов опеки и попечительства (ООП), вмешательство которых затрудняло совершение сделок с жильем [4]. Теперь согласие

ООП требуется, только если в квартире проживают лица, находящиеся под опекой или попечительством (например, душевнобольные, признанные судом недееспособными), либо несовершеннолетние, оставшиеся без родительского попечения.

3. Снижился первоначальный взнос по кредиту. Ранее для получения ипотечного кредита необходимо было внести не менее 30% от стоимости недвижимости. На сегодняшний день многие банки снизили процентную ставку до 20%. А некоторые банки готовы профинансировать и 90%.

4. Требования для получения займа на жилье стали более гибкими (например, госбанки начали работать с клиентами, получающими «серые» зарплаты).

5. На рынке ипотеки появились новые участники, такие как кредитное бюро, ипотечные брокеры. Их деятельность направлена на предоставление гражданам помощи в получении ипотечного кредита в банке.

6. Начиная с 2005 г. объекты незавершенного строительства относятся к недвижимому имуществу, и если на него зарегистрировано право собственности, такое имущество может являться предметом ипотеки (но это изменение в большей степени касается частного строительства жилых домов и не относится к недостроенным многоквартирным домам).

7. Отменено обязательное страхование недвижимого имущества, таким образом, затраты заемщика уменьшились [5].

8. Недвижимость, купленная с использованием ипотечного кредита, является собственностью покупателя, а не банка, хотя находится в залоге до полного погашения кредита.

9. Увеличился срок ипотечного кредитования. Теперь кредит можно оформить на длительный срок — до 25-35 лет [4].

10. Увеличился максимально допустимый возраст заемщика — до 75 лет.

11. Отменены ограничения на досрочное погашение кредита, а также комиссий, с этим связанных.

12. В залог стало приниматься имеющееся у заемщика жилье [6].

13. При снижении ставки рефинансирования заемщик имеет возможность заключить дополнительное соглашение, по которому банк снижает плату за кредит для уже действующего договора займа, что позволяет не ждать обещанного снижения ставок, а взять кредит сейчас, а при их снижении — перезаключить договор с банком [7].

Отрицательные аспекты.

1. Высокие процентные ставки. Не смотря на то, что банки в последнее время снизили процент погашения кредита от 18-23% до 14-15% годовых, все равно большинство граждан финансово не могут обеспечить выплату предложенных банками процентов. Высокая ставка рефинансирования является одной из основных причин, тормозящих развитие ипотеки в России. В сравнении с США, где процентная ставка по кредиту не превышает 3-4 % годовых от суммы, 14-15%, предлагаемые банками России, очень высоки.

2. Достаточно жесткие условия ипотечного кредита.

3. Жесткие условия в выборе жилого помещения гражданином, приобретаемого в кредит. Банк решает вопрос о выдаче ипотечного кредита под жилье, выбранное заемщиком [6].

4. Кредитные организации ограничивают сумму выдаваемого займа.

Сегодня ипотекой в России занимаются около 200 банков, спрос на ипотечные кредиты растет, но все равно в сравнении с другими странами он очень мал. Только 1,5% населения пользуются ипотечными кредитами. Для сравнения: в странах За-

падной Европы до 70% населения живут в домах и квартирах, купленных в кредит, в США — около 50%.

Создание рынка доступного жилья в России на сегодняшний день является актуальной проблемой, к категории нуждающихся в улучшении жилищных условий себя причисляют 62% населения. На одного человека в нашей стране приходится 19,7 кв. м площади, в то время как в Европе — 40–50 кв. м, а в США — свыше 70 кв. м. Но тем не менее ипотека в России развивается, набирает темпы и является основным правовым институтом способным решить жилищный вопрос [8].

ЛИТЕРАТУРА

- [1] Гражданский кодекс РФ от 30.11.1994.
- [2] ФЗ «Об ипотеке» от 16.07.1998 № 102-ФЗ.
- [3] «Ипотечный бизнес в России». URL: <http://www.hypothecs.ru/article/32>
- [4] «Ипотека сегодня и завтра». URL: <http://www.hypothecs.ru/article/35>
- [5] «Ипотечные риски обсудили в «Родине». URL: <http://www.ruipoteka.ru>
- [6] «Ипотечный ликбез». URL: <http://www.hypothecs.ru/article/26>
- [7] «Ипотеку сделают прозрачной». URL: <http://www.ruipoteka.ru>
- [8] «Лучшие условия ипотечных кредитов». URL: <http://www.hypothecs.ru/article/25>

POSITIVE AND NEGATIVE ASPECTS OF RUSSIAN HYPOTHECS' TODAY

I.S. Pupina

The Department of Civil and Labor Law
Peoples' Friendship University of Russia
Miklukho-Maklaya st., 6, Moscow, Russia, 117198

The article is about changes of mortgage institute in Russian Federation for the last year which have develop and stop its process establishing.