



УДК 336.7

ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ: НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА

Курникова Юлиана Александровна

студент магистратуры

Северный (Арктический) Федеральный университет имени М. В. Ломоносова, г. Архангельск

Аннотация. В статье рассмотрена нормативно-правовая база ипотечного кредитования в Российской Федерации. Выделены приоритетные задачи в области жилищной политики.

Ключевые слова: ипотечное кредитование, нормативно-правовая база, деятельность финансовых учреждений

Деятельность финансовых учреждений, работающих на российском ипотечном рынке, регулируется установленными законодательными актами. Законодательная база ипотечного кредитования в современной России вводилась с 90-х годов XX века. Среди ключевых особенностей, которые послужили важным шагом для развития системы ипотечного законодательства – принятие 1 и 2 части гражданского кодекса Российской Федерации. Гражданский Кодекс устанавливает не только общие правила обеспечения кредитов под залог недвижимости, но и положения о праве собственности, а также другие вещные права на помещения. Документ также устанавливает основания для обращения взыскания на заложенное недвижимое имущество, а также ряд правил в отношении государственной регистрации права на собственность (обязательный характер) и иных вещных прав на объекты недвижимого имущества, кроме того – причины возникновения, перехода и ограничения вышеуказанных прав.

Нормативно-правовые акты также указывают дополнительные требования к договорам купли-продажи, если речь идет об объектах жилого недвижимого имущества. Так, обязательной государственной регистрации в соответствующем порядке подлежит не только переход права собственности от продавца к покупателю на объект жилого недвижимого имущества, но и сам оригинал такого договора.

ФЗ № 122 "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" был принят во исполнение требований Гражданского Кодекса.

В 1997 году с целью содействия развитию вторичного рынка ипотечного кредитования было создано агентство жилищного ипотечного кредитования (АИЖК). Основной целью создания организации выступало способствование становлению частного кредитования в жилищной сфере, в том числе и на основе долгосрочного ипотечного кредитования.



Информация об основных направлениях деятельности АИЖК зарегистрирована в федеральной целевой программе «Свой дом». АИЖК была создана для обеспечения следующих функций:

1. Содействие развитию ипотечного жилищного кредитования путем рефинансирования действующих ипотечных кредитов, выданных коммерческими банками, выступающими в качестве первоначального кредитора.
2. Дополнительное привлечение финансовых ресурсов долгосрочного характера для ипотечного кредитования граждан РФ.
3. Унификация процедур ипотечного кредитования и их стандартизация.
4. Перевод неликвидных активов в ликвидные (в данном случае – перевод ипотечных кредитов в наличность).

Основной закон, который регулирует отношения по поводу залога недвижимости, – ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 N 102-ФЗ.

ФЗ № 102-ФЗ устанавливает ключевые требования к содержанию ипотечного долга и закладной, а также обозначает момент возникновения залога недвижимого имущества, описывает процедуру государственной регистрации ипотеки.

Кроме того, ФЗ № 102-ФЗ:

1. Определяет права и обязанности залогодателя при использовании недвижимого имущества, которое заложено в соответствии с договором об ипотеке.
2. Определяет переход прав на недвижимое имущество, заложенное по договору об ипотеке, другим лицам, а также обременения данного имущества правами других лиц.
3. Устанавливает условия о продлении ипотечного кредитования, а также условия, при которых допускается такое продление.
4. Устанавливает возможность уступки прав согласно действующему договору об ипотеке.
5. Закладывает основные направления развития вторичного рынка ипотечного кредитования.
6. Отражает особенности в области ипотечного кредитования жилых домов и квартир.
7. Устанавливает особенности ипотечного кредитования предприятий, зданий и сооружений, а также земельных участков.

Законодательство, регулирующее такую деятельность, находится в постоянном развитии. Так, в январе 2000 года Правительство Российской Федерации одобрило концепцию развития системы ипотечного жилищного кредитования.

Данная концепция способствует развитию инициативы субъектов Российской Федерации с точки зрения выбора схем развития системы ипотечного кредитования в том или ином регионе. Каждая из моделей долгосрочного кредитования является для граждан



приемлемой в случае, когда она полностью прозрачна с юридической и финансовой точек зрения, а также включает в себя заложенный механизм рефинансирования.

В настоящее время в рамках данной программы представлено и разработано большое количество законопроектов, которые способны облегчить «труд» подавляющего большинства банков-ипотечных кредиторов. Программа не только устраняет уже существующие недостатки, но и дает четко определенные правила функционирования субъектов на рынке ипотечного кредитования РФ. В настоящее время большая часть таких правил уже принята.

Федеральный закон "Об ипотечных ценных бумагах" был принят в 2003 году. Федеральный закон получил широкий общественный резонанс в среде ипотечных кредиторов и огласку в средствах массовой информации. Согласно положениям данного закон, банки имеют право на выпуск ипотечных облигаций. При этом финансовые учреждения могут действовать как напрямую, так и осуществлять деятельность с привлечением сторонних ипотечных агентов. Ипотечные агенты представляют собой хозяйственные общества, структура которых близка к акционерным обществами. Такие агенты могут совершать ограниченное количество операций. Так, в РФ таковым является РФ ОАО "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию"), которое осуществляет деятельность по выпуску ипотечных ценных бумаг и приобретению прав на ипотечные кредиты.

Кроме раскрытия сущности деятельности ипотечных агентов, данный федеральный закон отражает информацию о требованиях к ипотечным агентам, ипотечном покрытии, обращении взыскания на ипотечное покрытие облигаций, а также выдачу и дальнейшее обращение ипотечных сертификатов участия. Законом устанавливаются и определенные полномочия органов власти по рынку ипотечных ценных бумаг. Определяются правила контроля в области распоряжения недвижимым имуществом, которое является составляющей ипотечного покрытия.

Ипотечное кредитование в современной России постоянно совершенствуется. Создаются новые нормативно-правовые акты, вносятся поправки и в старые законы – ФЗ "О плате за землю", ФЗ "Об ипотеке", Налоговый и Жилищный Кодексы.

Для того, чтобы создать благоприятные условия для развития эффективной системы ипотечного кредитования в современной России, необходимо прорабатывать вопросы, которые затрагивают порядок взимания государственных пошлин, а также условия налогообложения залоговых операций. Необходимо работать над созданием единой системы для регистрации прав на объекты недвижимого имущества на всей территории России.

Среди нормативно-правовых актов, регулирующих залоговые отношения:

1. Федеральный закон «Об ипотеке.
2. Гражданский Кодекс Российской Федерации.



3. Федеральный Закон РФ «О залоге» – часть, не противоречащая ГК РФ.

В качестве источников залогового права выступают не только законодательные и нормативно-правовые акты, но и постановления Правительства, указы Президента Российской Федерации, нормативно-правовые акты субъектов РФ, нормативно-правовые акты органов исполнительной власти на всех уровнях и т.д. Ключевое значение имеют нормативные акты ЦБ РФ и ФЗ «О банках и банковской деятельности». В числе наиболее значимых положений, регулирующих деятельность:

Особое место занимают нормативные акты Банка России. Федеральный закон "О банках и банковской деятельности" и следующие положения:

- "О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, по ссудной и приравненной к ней задолженности";
- "О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери" от Центрального Банка Российской Федерации;
- Указание Банка России от 21.01.2008 № 1963-У "О проведении единовременного обследования досрочного погашения ипотечных жилищных кредитов" – положение регламентирует составление и предоставление форм единовременного обследования "Сведения о досрочном погашении ипотечных жилищных кредитов". Обследование досрочного погашения ипотечных кредитов осуществляется для выявления источников и объемов ресурсов для досрочного погашения задолженности, которые предоставлены финансово-кредитными учреждениями для приобретения жилья с условием предоставления залога в виде недвижимого имущества.
- Указание Банка России от 29.11.2005 № 1635-У "О порядке направления запросов и получения информации из Центрального каталога кредитных историй субъектом кредитной истории и пользователем кредитной истории посредством обращения в бюро кредитных историй". Данное указание направлено на реализацию Федерального закона "О кредитных историях. Оно устанавливает порядок направления пользователями кредитных истории заёмщиков в единую систему – Центральный каталог кредитных историй (ЦККИ). При этом дополнительный код субъекта кредитной истории не используется.

В сентябре 2005 года во время выступления Владимира Владимировича Путина на встрече с парламентом, правительством и главами регионов РФ, было объявлено о введении национальное «Жилье». Деятельность программы направлена на предоставление более комфортных условий для граждан России. Кроме того, во время выступления президентов были обозначены наиболее приоритетные задачи в области жилищной политики:

1. Необходимость увеличения общего объёма жилищного строительства: показатель 2007



года в приоритете должен превысить тот же показатель 2004 года не менее, чем на 1/3.

2. Необходимость предоставления финансовых ресурсов из бюджетов всех уровней с целью создания инженерной инфраструктуры земельных участков, выделенных под строительство.
3. Окончание формирования нормативной базы и начало выпуска ипотечных ценных бумаг.
4. Создание единого механизма для субсидирования ипотечных кредитов.
5. Увеличение уставного капитала ОАО «Агентство по ипотечному и жилищному кредитованию» и дальнейшее предоставление государственных гарантий.
6. Обеспечить полноценное функционирование накопительной ипотечной системы для решения проблем жилищного характера у военнослужащих.
7. Увеличить расходы федерального бюджета, направленные на поддержку молодых семей, а содействие в решении жилищных проблем для молодых специалистов, работающих в сельской местности.
8. Следить за своевременным исполнением обязательств государства за предоставлением жилья ликвидаторам Чернобыльской аварии, инвалидам ветеранам войны и иным категориям граждан.

На первом этапе реализации программы президент России Владимир Владимирович Путин определил следующие приоритетные направления:

1. Повысить доступность жилья, увеличить объемы жилищного ипотечного кредитования.
2. Повысить объемы строительства жилых домов, а также способствовать модернизации объектов коммунальной инфраструктуры.
3. Следить за четким исполнением обязательств государства по обеспечению жильём установленных категории граждан.

В качестве ключевого механизма для успешной реализации национального проекта выступает федеральная целевая программа «Жилище», которая утверждена постановлением от 17 декабря 2010 г. N 1050.

Кроме того, в конце ноября 2012 года Правительством Российской Федерации была утверждена государственная программа «Обеспечение доступным и комфортным жильём и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», рассчитанная на период с 2013 по 2020 год. В рамках данной программы упоминается национальный проект «Жилье», реализуемый с 2006 года. Вышеупомянутая программа не имеет прямой связи с национальным проектом, однако по своему формату схожа с документами, которые были использованы при реализации национального проекта.

Федеральная программа «Жилище», рассчитанная на период с 2015 по 2020 год,



досрочно прекратила действовать с 1 января 2018 года (нормативный документ – Постановление Правительства РФ от 12.10.2017 N 1243). Дальнейшая реализация мероприятий в рамках программы «Жилище» будет осуществляться в рамках новой государственной программы – "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации".

Список литературы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ
2. Федеральный Закон от 10.06.2002 № 86-ФЗ «О Центральном Банке Российской Федерации (Банке России)» от 10.07.2002 № 86-ФЗ
3. Федеральный закон от 23.12.2003 №177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации»
4. Федеральный закон № 395-1 от 02.12.1990 «О банках и банковской деятельности»
5. Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)" от 16.07.1998 N 102-ФЗ