

УДК 34.347

АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

Лаиш Д.Д.

студент,

Дальневосточный государственный университет

Владивосток, Россия

Аннотация

Цель исследования — определить круг актуальных проблем, сдерживающих развитие ипотечного кредитования. В статье рассмотрены проблемы экономического, политического и организационного характера, а также приведены проблемы, которые чаще всего возникают в судебной практике. В каждой группе проблем выделяются наиболее типичные и узкие проблемы, которые затрудняют процесс получения ипотечного кредита заемщиком, и препятствуют свободной выдаче кредита банками. На основе приведенных проблем необходимо выстраивать дальнейшее развитие ипотечного кредитования.

Ключевые слова: жилье, жилищный вопрос, ипотека, ипотечное кредитование, проблемы ипотечного кредитования.

TOPICAL PROBLEMS OF MORTGAGE LOAN

Laish D.D.

student,

Far Eastern Federal University

Vladivostok, Russia

Annotation

The purpose of the study is to determine the range of urgent problems that hinder the development of mortgage lending. The article considers problems of an economic, political and organizational nature, as well as problems that most often arise in judicial practice. In each group of problems, the most typical and narrowest problems stand out, which impede the process of obtaining a mortgage loan by the borrower and impede the free issuance of credit by banks. Based on the above problems, it is necessary build the further development of mortgage lending.

Keywords: housing, housing issue, mortgage, mortgage lending, mortgage problems

В России ипотечное кредитование с каждым годом становится все популярнее. Рынок ипотечного кредитования является довольно молодым и быстрорастущим по сравнению с западными странами. Однако при его развитии возникают определенные проблемы и трудности экономического, социального и демографического характера.

Острым является в России жилищный вопрос. Более 60 % российских семей недовольны своими жилищными условиями. Жилье является базовой потребностью граждан, которая позволяет обеспечивать достойный уровень жизни. На сегодня ипотека является единственно возможным способом решить проблему доступного жилья. Она позволяет среднестатистической семье купить квартиру на заемные средства и, в течение последующих нескольких лет, оплачивать ее. Потребность у населения в жилье постоянно растет, а рынок недвижимости не может закрыть и удовлетворять запросы населения. Поэтому ипотека приобретает всё большее значение [4].

На сегодняшний день в сфере ипотечного кредитования можно выделить три группы проблем:

1. Проблемы экономического характера;

2. Проблемы политического характера;
3. Организационные проблемы [3, с. 122].

Насущной проблемой экономического характера является стабильно растущий уровень инфляции. Несмотря на заявления властей о снижении темпов инфляции в России, ее показатели все равно остаются на достаточно высоком уровне и, кроме того, подвержены постоянным колебаниям. Это напрямую оказывает влияние на развитие системы ипотечного кредитования. Деньги обесцениваются, что ведет к росту цен на недвижимость и увеличению привлеченных банком средств. В результате благосостояние населения уменьшается, снижается способность выплачивать задолженность по кредитам, а у банков возникает проблема снижения количества вкладчиков, которые готовы хранить свои денежные средства на депозитах, процент которых не покрывает прирост текущих цен. Из-за инфляции ипотечные правоотношения складываются с отдельными категориями граждан, а именно теми, кто может платить постоянно ввиду постоянной занятости и высокими доходами.

Следующая проблема заключается в низкой платежеспособности заемщиков и их «серой зарплате». Основной процент населения страны - граждане со среднестатистическим уровнем дохода. За чертой бедности живут более 10 % населения, а это около 19 миллионов человек. Для таких людей ипотечный кредит попросту недоступен и приобретение собственного жилья на заемные средства делается практически невозможным.

Кроме того, перед тем как взять ипотечный кредит, необходимо оплатить первоначальный взнос, который в среднем равняется 15-20 % от стоимости приобретаемой недвижимости. Некоторые граждане специально для этих целей оформляют дополнительный потребительский кредит, берут деньги в долг или продают имеющееся у них недвижимое имущество. То есть

наряду с высокими процентными ставками не последнюю роль играет невозможность накопить первоначальный взнос.

Многие граждане в России работают неофициально. Заработная плата «в конверте» — это сегодняшняя реальность, от которой никуда не уйти. Большинство банков для подтверждения платежеспособности гражданина принимают только официальные документы, а именно справку 2-НДФЛ и копию трудовой книжки. Эта проблема постепенно решается крупными кредитными организациями путем предоставления копии гражданско-правового договора, а также подтверждения доходов с помощью справки по форме банка [9].

Монополизация рынка кредитования также является одной из насущных проблем. Здесь явно видны пробелы законодательного регулирования в сфере регулирования деятельности строительных организаций. К сожалению, до сих пор рынок первичного жилья непрозрачен. Из-за отсутствия конкуренции среди застройщиков, на рынке недвижимости обособились строительные компании-монополисты, которые возводя новостройки, искусственно завышают цены и постоянно их удерживают. В это время банки, выдающие ипотечные кредиты, также напрямую связаны этими ценами при разработке ипотечных программ. Исправить ситуацию поможет более детальное законодательное регулирование долевого строительства, появление на рынке новых строительных компаний, которые начнут конкурировать между собой. А для этого государство должно предоставить льготные условия для развития такого перспективного направления бизнеса. И только тогда, стоимость на недвижимость снизится, и ипотека станет дешевле и заманчивее для населения нашей страны.

Получение ипотечного кредита представляет собой достаточно сложный и многоэтапный процесс. Гражданин, приняв решение о получении ипотечного кредита, готовит себя к длительному и утруждающему процессу.

Сбор пакета необходимых документов, ожидание положительного рассмотрения заявки, неоднократное посещение банка для разрешения возникших проблем [8].

Одной из организационных проблем является увеличение установленных сроков рассмотрения заявки на получение ипотечного кредита. Обычно этот срок равняется двум, трем дням, при условии, что объектом недвижимости является квартира, а заемщик — физическое лицо. Однако, банки, зачастую, эти сроки затягивают, что приводит к долгим ожиданиям заемщика.

Кроме того, банки не всегда утверждают ту же сумму ипотечного кредита, что указал в заявке заемщик. Зачастую данная сумма уменьшается, в связи с чем заемщик отказывается от выбранного варианта объекта недвижимости, а также несет убытки, связанные с оформлением и сбором необходимых документов [5].

При оформлении ипотечного кредита многие граждане прибегают к услугам риелторов. Это, в свою очередь, налагает дополнительные расходы на заемщика, тем более что риэлтерские агентства или ипотечные брокера самостоятельно устанавливают цены за свои услуги, преднамеренно их завышая.

Еще одной проблемой выступает слишком высокие требования банков к выбираемому заемщиком объекту недвижимости. Для вторичного рынка недвижимости, например, банки требуют, чтобы износ многоквартирного дома был не ниже 40 %, а в квартире не должно быть перепланировок, должна быть выделена кухня, подключены электричество, газ, отопление и водоснабжение. Такие завышенные требования, прежде всего, вызваны тем, что приобретаемый по ипотеке объект недвижимости через 10-20 лет должны быть ликвидными на рынке недвижимости и не потерять свою рыночную стоимость.

Строящееся жильё может также не удовлетворить банк, ведь оценить его реальную рыночную стоимость затруднительно до введения объекта в эксплуатацию [2, с. 476-477].

Основными проблемами, возникающими в судебной практике, являются следующие:

Во-первых, зачастую, поводом для обращения в суд становится неспособность заёмщика исполнять взятые на себя, по ипотечному договору, кредитные обязательства. Заемщики нарушают условия кредитного договора в связи в чем банки вынуждены обращаться в суд.

Так, банк обратился в суд с иском к заемщице о взыскании задолженности по ипотечному кредиту, обращении взыскания на заложенное по договору ипотеки имущество. Судом первой инстанции было принято решение о взыскании с заемщицы суммы долга по кредитному договору, в обращении взыскания на заложенную квартиру было отказано. Суд апелляционной инстанции согласился с данным решением [1]. При разрешении судом требований об обращении взыскания на недвижимое имущество, заложенное в обеспечение возврата долга по кредитному обязательству, юридически значимым обстоятельством, которое входит в предмет доказывания и подлежит исследованию судом, является выяснение вопроса о существенности допущенного должником нарушения обеспеченного залогом обязательства, а также установление законных оснований для обращения взыскания на заложенное имущество [6].

Во - вторых, поводом для рассмотрения спора в суде становится желание заёмщика изменить условия кредитования;

В судебной практике нередко возникают проблемы при разводе супругов, когда необходимо произвести раздел общей задолженности супругов перед банками, исключить одного из супругов из состава должников по кредитному договору по ипотечному кредиту.

Так, заемщица обратилась в суд с требованием об исключении бывшего супруга из состава должников по кредитному договору по ипотечному кредиту. После расторжения брака между заемщицей и ее бывшим супругом была достигнута договоренность о том, что бывший супруг отказывается от своей доли в приобретенной по ипотечному кредиту квартире, так же как и отказывается от уплаты суммы долга по кредитному договору, данный факт подтверждается распиской. Судебным актом суд постановил разделить общие долги супругов по кредитному договору и исключить ответчика из числа заемщиков по кредитному договору [7].

Несмотря на наличие столь значительных проблем в сфере ипотечного кредитования, ее рынок только начинает набирать обороты. Сложившаяся в мире экономическая ситуация, развитие мирового кризиса, снижение уровня инфляции, увеличение платежеспособности населения, преодоление страха граждан постоянно жить в долг, кредитные возможности банков, ликвидация застройщиков-монополистов, заполнение пробелов законодательного регулирования — все это непременно скажется на перспективах развития ипотеки в следующем десятилетии, в том числе на увеличении количества ипотечных кредитов.

Библиографический список:

1. Апелляционное определение Московского городского суда от 15 марта 2016 г. по делу №11-39562/2016.[Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». (Дата обращения 25.05.2020)
2. Гретченко Е.С. Цифровые технологии в ипотеке как одно из приоритетных направлений развития ипотечного кредитования / Е.С. Гретченко // Синергия наук. — 2017. - № 18. — С. 475-481.
3. Комиссарова Л. А. Проблемы и пути развития ипотечного жилищного кредитования в России / Л.А. Комиссарова // Вестник НГИЭИ. — 2011. - №4 (5). — С. 119-126.

4. Коновалюк О.В. Развитие ипотечного кредитования в России: проблемы и перспективы / О.В. Коновалюк [Электронный ресурс] // Научное сообщество студентов: междисциплинарные исследования: сб. ст. по мат. II междунар. студ. научно-практ. конф. № 3. [Электронный ресурс]. — Режим доступа — URL: sibac.info/sites/default/files/conf/file/stud_3_2.pdf (Дата обращения 25.05.2020)
5. Корень А.В., Доброва В.С, Проблемы и перспективы развития рынка ипотечного кредитования в России / А.В.Корень // АНИ: экономика и управление. — 2017. - №1 (18). — С.76-80. [Электронный ресурс]. — Режим доступа — URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/problemy-i-perspektivy-razvitiya-rynka-ipotechnogo-kreditovaniya-v-rossii> (Дата обращения 25.05.2020)
6. Обзор судебной практики по гражданским делам, связанным с разрешением споров об исполнении кредитных обязательств: обзор Президиума Верховного Суда РФ от 22.05.2013 // Бюллетень Верховного Суда Рос. Федерации. — 2013. - №3. — С. 17-21.
7. Решение Автозаводского районного суда города Нижнего Новгорода от 9 октября 2017 г. по делу №2-2646/2017 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». (Дата обращения 23.05.2020)
8. Сошникова В.С. Проблемы и перспективы развития современного рынка ипотечного кредитования в России и регионе / В.С. Сошникова// Молодой ученый. — 2017. - №21.1. — С. 88-92.
9. Юрова Е.А. Проблемы и перспективы развития ипотечного кредитования в России / Е.А. Юрова // EuropeanStudentScientificJournal. — 2016. - № 3 [Электронный ресурс]. — Режим доступа — URL: <http://sjes.esrae.ru/ru/article/view?id=387> (Дата обращения 21.05.2020)

Оригинальность 80%