

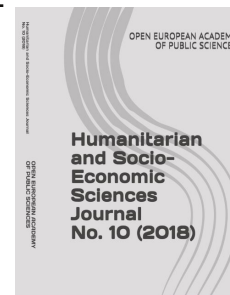


Contents lists available at ScienceCite

Humanitarian and Socio-Economic Sciences Journal

International Conference

journal homepage: <http://scopuseu.com/scopus/index.php/hum-se-sc>



К вопросу рассмотрения природы института международной ипотеки как особого вида кредитования: проблемные аспекты, пути их устранения и тенденция развития

Чепрасов Михаил Геннадьевич¹, Оганесян Диана Андреевна²

¹к.ю.н., доцент кафедры административного и финансового права

²студентка 4 курса, ФГБОУ ВО «Оренбургский государственный университет»

ARTICLE INFO

Article history:

Received 01 November 2018

Received in revised form

04 November 2018

Accepted 05 November 2018

Available online 14 November 2018

JEL classifications:

Keywords:

ипотечное кредитование

международная ипотека

сделки с недвижимостью

договор ипотечного кредитования

заемщик, кредитная организация

залоговые правоотношения

ABSTRACT

Исследование правового обеспечения инновационных банковских механизмов, которые применяются российскими банками для решения проблем ипотечного кредитования граждан, приобретающих недвижимость за границей.

© 2018 The Author. Published by OEAPS Inc. This is an open access article under the CC BY-NC-ND license (<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/>).

<https://doi.org/10.5281/zenodo.1478233>

ISBN: 9781730900334

Ипотека является одной из важнейших форм кредитования. Проблема доступности приобретения жилья остаётся одной из наиболее существенных. Ипотечное кредитование «возглавляет» перечень основных инструментов, выбранных государствами для помощи гражданам в решении их жилищных проблем [5, с. 110].

Особую популярность в условиях развития мирового сообщества на национальном рынке банковских услуг приобретает международное ипотечное кредитование. Предоставление кредита на приобретение недвижимости за границей осуществляется через международное ипотечное кредитование, при котором заемщиком является иностранное домашнее хозяйство, приобретающее объекты недвижимости вне территории страны под залог приобретаемой недвижимости либо под залог имеющегося объекта недвижимости у заемщика, расположенного на территории страны его проживания [1, с. 7].

В настоящее время в зависимости от страны и региона, а также класса квадратных метров банки требуют единовременного внесения первого взноса за жилье в размере до 60 %, а сам кредит предоставляется на 10–15 лет, при этом заемщик должен доказать иностранному кредитору свою платежеспособность. Часто банки предоставляют ипотеку тем, кто уже имеет какую-либо недвижимость в этой стране, которая будет выступать дополнительным залогом по кредиту до его погашения.

В некоторых странах Европы формально ипотека доступна российским гражданам, но на практике получить ее практически невозможно. Это связано с очень жесткими требованиями, предъявляемыми банками к заемщикам-нерезидентам. К таким странам относятся Англия, Италия и Австрия.

В ряде других стран Европы для российских граждан действуют «территориальные» или

определенные «процедурные» ограничения при оформлении ипотечных кредитов. Так, в Германии потенциальный заемщик должен пройти «испытательный срок», в течение которого он должен совершать регулярные отчисления из своего дохода на специальный накопительный счет в том банке, в котором планирует получить ипотечный кредит. В Чехии, Венгрии, Словакии и Хорватии получить ипотеку может только зарегистрированное в этой стране юридическое лицо. Во Франции лишь немногие банки готовы предоставить ипотеку нерезидентам, причем их услугами можно воспользоваться лишь при сделках с недвижимостью в Париже и на территории юга Франции. В Турции можно оформить ипотеку только для приобретения недвижимости в крупнейших городах страны – Стамбуле, Алании, Анталии и др.

Чтобы нейтрализовать проблемы, с которыми сталкиваются российские граждане при получении ипотеки за границей, российские банки разработали инновационные банковские продукты, обладающие рядом преимуществ ипотечного кредитования, осложненного международным характером возникших правоотношений. Теперь недвижимость за границей в кредит можно купить, обратившись в такие российские банки, как Сбербанк и ВТБ.

Кроме того, эффективным решением вопросов международного ипотечного кредитования стало привлечение потенциальных клиентов в дочерние заграничные банки, такие как, например, турецкий DenizBank (дочернее предприятие Сбербанка) или европейский VBI (ныне – SberbankEurope). В планах ВТБ выдавать кредиты на жилье за границей через свою сеть. По официальным данным ВТБ, на начальном этапе будут задействованы такие страны, как Австрия и Чехия [3]. Это позволит потенциальным покупателям не только размещать валютные депозиты в заграничном банке и получать при этом выгодные условия ипотеки, но и

предотвратить отток капиталов за рубеж.

Считаем, что главной особенностью международной ипотеки является длительность срока кредитования. Для того чтобы реализация данного банковского продукта была стабильной, кредитным организациям необходимо либо привлекать долгосрочные ресурсы, либо обеспечивать доступность механизмов рефинансирования. Говоря о возможности привлечения денежных средств на длительной основе, нельзя не отметить, что с учетом макроэкономической ситуации в целом эта задача является одной из самых значимых для кредитных организаций. С начала и середины 2000-х годов формирование определенного правового регулирования во взаимосвязи с устойчивым развитием экономики способствовало увеличению объемов и количества реализованных ипотечных кредитов [6, с. 181–182]. Например, в России весомая роль отводится Агентству по Ипотечному Жилищному Кредитованию (далее – АИЖК), которое занимается рефинансированием выдаваемых банками кредитов. Так, в 2008–2009 гг. объемы выдачи ипотечных кредитов заметно сократились, однако, несмотря на кризис, в 2010 г. вновь наблюдался рост реализации данного банковского продукта. Что касается показателей 2016 г., то их анализ позволяет говорить об уверенном развитии института ипотеки в России [4, с. 25].

Основными инструментами, применяемыми в мировой практике кредитными организациями в целях рефинансирования ипотечных кредитов, являются секьюритизация и выпуск ипотечных ценных бумаг.

Необходимость реформы и дальнейшего развития данной законодательной сферы подтверждаются практикой. Не случайно во всем мире наблюдается интерес к законотворчеству в сфере государственной поддержки социального

кредитования. На долю социальной экономики приходится от 5 до 10 % мирового ВВП. Среди наиболее заметных инициатив следует отметить принятие подобных законов о социальной экономике и социальном кредитовании в Испании (2011), Эквадоре (2011), Греции (2012), Мексике (2013), Словении (2014), Португалии (2015) [7, с. 107].

Стандартизация в сфере ипотечного кредитования граждан России оказывается на гораздо более высоком уровне, нежели в иных розничных сегментах в связи с тем, что государство таким образом реализует различные социальные программы [4, с. 29].

Функция гарантии кредитования состоит в обеспечении надлежащего исполнения обязательства заемщика перед кредитором. Одной из наиболее эффективных правовых форм предоставления гарантий, получившей наибольшее распространение за рубежом, является создание гарантийных фондов. В качестве основной функции этих фондов рассматривается выдача гарантии (поручительства) специализированным банкам и другим кредитным организациям. Гарантийный фонд в данном случае призван частично взять на себя риск невозврата кредита заемщиком [1, с. 8]. Банки России, в свою очередь, за 2010 г. выпустили ипотечные ценные бумаги всего один раз, в 2011 – семь. Согласно данным Стратегии развития рынка ипотечного жилищного кредитования, принятой в 2014 г., доля выпуска ипотечных ценных бумаг по отношению к объему выдачи ипотечных жилищных кредитов в 2012 г. составила около 10,4 процента, а к 2020 г. планируется выпуск ипотечных ценных бумаг объемом 350 млрд. рублей [8].

Одним из важнейших факторов, влияющих на качественное развитие кредитной политики банков, является наличие современного правового

регулирования взаимоотношений заемщиков и кредитных организаций, а также наличие экономических преобразований, направленных на увеличение доходов населения, снижение дисбаланса между спросом и предложением. Кроме того, большое влияние на банковскую политику в области ипотечного кредитования оказывают залоговые правоотношения. Действительно, главной особенностью ипотечного кредитования является обеспеченность его возврата залогом недвижимого имущества, что способствует снижению рисков для кредитных организаций и снижению стоимости ипотечных продуктов по сравнению с другими видами кредитования. Однако риски для кредитных организаций все равно есть. Так, например, в конце 2011 г. согласно Федеральному закону № 405-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка обращения взыскания на заложенное имущество» в отношении по залогу при ипотечном кредитовании были внесены принципиальные изменения. В соответствии с данными изменениями у банка отсутствуют основания для требования доплаты от заемщика, который перестал вносить платежи по кредиту и был вынужден в счет долга отдать кредитной организации квартиру. В таком случае задолженность считается погашенной независимо от стоимости жилья. Данные изменения для заемщиков, безусловно, носят позитивный характер в связи с исключением ситуаций, когда после продажи ипотечной квартиры, которая является предметом залога, заемщики все равно оставались должниками из-за пеней, штрафов, небольшого первоначального взноса. В связи с вступлением в силу вышеуказанных законодательных изменений риски кредитных организаций возросли, что может повлиять на повышение ставок по ипотечным кредитам, а также повлечь отказы от программ с

минимальным первоначальным взносом [1, с. 8].

Преимущество такой совокупной ипотеки заключается в том, что с помощью обеспечения обязательств должника несколькими объектами недвижимого имущества стало возможным привлечение значительных кредитных ресурсов, необходимых для финансирования, пополнения оборотных средств текущей деятельности хозяйствующих субъектов.

В современном мире постепенно возрастает значение ипотеки, основной целью которой является социальное развитие общества. В свою очередь, когда речь идет о международной ипотеке, то основной целью выступает социально-экономическая интеграция российского государства с межгосударственными и региональными объединениями и союзами, участником которого оно является, а также мировым сообществом в целом.

Таким образом, ипотечное кредитование является неотъемлемым элементом рыночной экономики, выступая одним из приоритетных инструментов развития бизнеса, отражающего закономерности и тенденции развития мирового банковского хозяйства. Благодаря созданию системы ипотечного кредитования стало возможным приобретение жилья основной частью населения, а также обеспечение взаимосвязи между денежными ресурсами банков, населения, финансовых, строительных компаний и предприятий стройиндустрии, направление финансовых средств в реальный сектор экономики.

На примере зарубежного опыта можно увидеть, что именно благодаря ипотечному кредитованию появилась возможность воссоздания промышленности, нормализации банковской системы, решения вопроса с безработицей, снижение инфляции [1, с. 9]. В свою очередь

механизм международного ипотечного кредитования делает более доступной возможность приобретения недвижимости в различных странах, что отвечает социальным потребностям современного общества. Растет популярность приобретения недвижимости в инвестиционных целях, например сдачи в аренду. Механизм международной ипотеки расширяет возможности граждан по приобретению недвижимости в туристических целях. Однако в нашей стране данные схемы приобретения недвижимости распространения не получили. Считаем, что такой финансовый инструмент, как международная ипотека, в условиях российской действительности требует доработки. Стремление развития международного ипотечного кредитования приведет к установлению его как одного из основных и наиболее востребованных направлений вложения средств населения [2, с. 218].

Существенная проблема заключается, на наш взгляд, и в отсутствии комплексного направления развития ипотеки, в том числе и на основе зарубежного опыта. Следует также принимать в расчёт институциональные недоработки и отрыв науки от практики. Недостаточное влияние научного сообщества на законодателя приводит к невозможности продвижения необходимых законопроектов. Определяющим для развития жилищной ипотеки становится создание ресурсной базы при одновременном совершенствовании инструментов и механизмов ипотеки на основе внедрения инноваций и привлечения долгосрочных инвестиций в сферу ипотечного кредитования.

Список литературы

Белоусов А.Л. Тенденции развития правового регулирования системы ипотечного жилищного кредитования // Правовые вопросы недвижимости. 2013. № 2.

Ермилова М.И. Сущность и основные тенденции ипотечного кредитования // Государственное и муниципальное управление. 2011. № 1.

Зарубежная ипотека от Сбербанка и ВТБ обещает быть востребованной россиянами // Русипотека [Электронный ресурс]. URL: http://rusipoteka.ru/ipoteka_i_nedvizhimost/ipoteka_stati_2014/zarubezhnaya_ipoteka/.

Иванов О.М. Как нам обустроить кредитный сектор // Банковское право. 2013. № 5.

Иншакова А.О., Ковалева О.А. Жилищное законодательство РФ и субъектов РФ: совместимость и пределы компетенции // Вестник ВолГУ. Юриспруденция. 2016. № 1 (30).

Международный финансовый рынок: учеб.пособ. / под ред. В.А. Слепова, Е.А. Звоновой. М.: Магистр, 2007.

Невструев С.Н., Чопорова Е.В. Гарантийный фонд – фактор стимулирования кредитования малого и среднего предпринимательства // Современные наукоемкие технологии. 2014. № 7.

Об утверждении Стратегии развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2020 года: распоряжение Правительства РФ от 08.11.2014 № 2242-р // Собрание законодательства РФ. 2014. № 47. Ст. 6575.

Прокофьев С.В. Правовое регулирование ипотеки (залога недвижимости) в российском праве: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2010.