

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ КАК ИНСТРУМЕНТ РЕШЕНИЯ ЖИЛИЩНОЙ ПРОБЛЕМЫ

Иванов Даниил Евгеньевич

магистрант, Российский государственный социальный университет, РФ, г. Москва

Ленковская Рената Романовна

научный руководитель, канд. юрид. наук, Российский государственный социальный университет, РФ, г. Москва

FEATURES OF LEGAL REGULATION OF INTELLECTUAL PROPERTY RIGHTS

Daniil Ivanov

Master's student, Russian State Social University, Russia, Moscow

Renata Lenkovskaya

Scientific Supervisor, Ph.D. in Law, Russian State Social University, Russia, Moscow

Аннотация. В данной статье изложены основные направления совершенствования законодательства Российской Федерации в сфере развития ипотеки и ипотечного жилищного кредитования.

Abstract. This article describes the main directions of improvement of the legislation of the Russian Federation in the sphere of development of mortgage lending and residential mortgage lending.

Ключевые слова: законодательная база; ипотека; залог недвижимости; ипотечное жилищное кредитование; банк.

Keywords: the legislative framework; mortgage; mortgages; mortgage lending; bank.

Жилье является базовой потребностью человека, а обеспеченность им - важнейшей характеристикой качества жизни общества. В статье 40 Конституции Российской Федерации сказано: «Каждый имеет право на жилище».

Однако в настоящее время обеспечение граждан России комфортным и доступным жильем является чрезвычайно актуальной проблемой. Постоянный рост цен на недвижимость приводит к тому, что приобрести жилье в собственность по договору купли - продажи без использования заемных средств для большинства российских граждан не представляется возможным.

Для решения жилищной проблемы в нашей стране, как и во всем мире, используется система ипотечного кредитования.

Ипотечное кредитование является видом долгосрочного кредита, который предоставляется физическим и юридическим лицам банками под залог недвижимого имущества: помещений, жилых домов и квартир, земельных участков, зданий и сооружений.

Одним из ключевых требований системы долгосрочного ипотечного кредитования является обеспечение доступности ипотечных кредитов для лиц не только с высокими, но и с более низкими доходами. При этом система ипотечного кредитования должна носить рыночный, а не дотационный характер, быть полностью прозрачной и понятной всем участникам процесса ипотечного кредитования.

Ипотека как правовой институт начала формироваться в российском гражданском праве с принятием Верховным Советом Российской Федерации Закона Российской Федерации от 29.05. 1992 № 2872-1 (ред. от 06.12.2011) «О залоге» [3]. Однако в этом законе не содержится конкретного механизма функционирования ипотеки, нет отдельного рассмотрения видов ипотеки в зависимости от ее объекта: ипотеки земельных участков, ипотеки предприятий, зданий или сооружений с земельным участком, на котором они находятся, ипотеки жилых домов и квартир.

Федеральный закон от 16.07. 1998 № 102 - ФЗ (ред. от 01.04.2015) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» [4] (далее - ФЗ «Об ипотеке») содержит механизм, позволяющий гражданам России покупать жилье в кредит, и поэтому он имеет принципиальное значение для повышения надежности обеспечения кредитов, ускорения оборачиваемости денежных средств, развития рынка недвижимости.

Данный федеральный закон содержит ряд отсылочных норм к Гражданскому кодексу РФ, Федеральному закону от 21.07. 1997 № 122 - ФЗ (ред. от 06.04.2015) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [5].

Следует подчеркнуть, что ФЗ «Об ипотеке» не отменяет норм Гражданского кодекса РФ, посвященных залогу, самого Закона «О залоге», подзаконных актов, регулирующих в той или иной степени залоговые правоотношения в нашей стране.

В чем заключаются преимущества ипотеки применительно к решению жилищной проблемы?

К этим преимуществам следует отнести:

- возможность приобретения жилья без необходимости многолетнего накопления необходимой суммы; и в течение достаточного длинного срока;
- стоимость закладываемой по договору ипотеки недвижимости, как правило, превышает сумму долга, что гарантирует погашение его в случае неисполнения основного обязательства. Недвижимость менее подвержена инфляционным процессам, и объем обеспечения в большинстве случаев не уменьшается, а ее ликвидность достаточно высока;
- ипотека может возникать не только из договора, но и в силу закона. Правила о залоге, возникающие в силу договора, соответственно, применяются к ипотеке, возникающей в силу федерального закона. Так, в соответствии с п. 1 ст. 587 ГК РФ при передаче под выплату ренты недвижимого имущества получатель ренты в обеспечение обязательства плательщика приобретает право залога на это имущество;
- заемщику ипотечного кредита предоставляется имущественный налоговый вычет, снижающий процентную ставку по ипотеке за счет того, что заемщик не будет платить подоходный налог с суммы, потраченной на покупку жилья и с процентов по ипотеке.

Перспективным представляется проект, подготовленный АИЖК под названием «Аренда с выкупом», позволяющий гражданам приобрести в собственность жилье в длительную рассрочку без необходимости накопления первоначального взноса [3, с.76].

Значительным правовым актом для улучшения обеспечения населения жильем, понижения процентной ставки по ипотечным кредитам явился изданный Президентом Российской Федерации Указ от 07.05.2012 № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно - коммунальных услуг» [5].

В соответствии с этим Указом намечено, в частности, до 2018 года увеличить количество выдаваемых ипотечных кредитов до 815 тысяч в год; снижение стоимости одного квадратного метра жилья на 20 процентов путем увеличения объема ввода в эксплуатацию жилья экономического класса, снижение процентных ставок банков.

Эмиссия облигаций с ипотечным покрытием осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 22.04.1996 № 39 - ФЗ (ред. от 06.04.2015) «О рынке ценных бумаг» [4], Федеральным законом от 17.11.2003 № 152-ФЗ (ред. от. 01.07.2014) «Об ипотечных ценных бумагах» и принятыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами федеральных органов исполнительной власти по рынку ценных бумаг.

В законодательном отношении назрела необходимость внести изменения и дополнения в Федеральный закон от 02.12.1990 № 395-1 (ред. от 20.04.2015) «О банках и банковской деятельности» [1] и статью 10 Закона Российской Федерации от 07.02.1992 № 2300-1 (ред. от 05.05.2014) «О защите прав потребителей» [2] и обязать банки предоставлять заемщикам подробную информацию об условиях кредитного договора и стоимости кредита, а также делать эти условия для них более открытыми.

Подводя итог краткому анализу правовых аспектов развития ипотеки в России, можно сделать вывод, что ипотечное кредитование - одно из самых перспективных направлений в решении жилищной проблемы. Однако в настоящее время для большинства граждан нашей страны ипотечное кредитование еще малодоступно.

В условиях острого дефицита жилья в стране органам законодательной и исполнительной власти Российской Федерации необходимо принять действенные меры по развитию ипотеки и ипотечного жилищного кредитования, а также постоянно совершенствовать законодательство в данной сфере в условиях рыночных отношений.

Список литературы:

1. Закон Российской Федерации от 02.12.1990 № 395-1 (ред. от 20.04.2015) «О банках и банковской деятельности» // Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР. - 1990. - № 27. - Ст.357.
2. Закон Российской Федерации от 07.02.1992 № 2300-1 (ред. от 05.05.2014) «О защите прав потребителей» (ред. от 05.05.2014) // Ведомости Съезда народных депутатов Российской Федерации и Верховного Совета Российской Федерации.- 1992.-№ 15. - Ст.766.
3. Закон Российской Федерации от 29.05.1992 № 2872-1 (ред. от 06.12.2011) «О залоге» // Российская газета. -1992. - № 129.
4. Федеральный закон от 22.04.1996 № 39 - ФЗ (ред. от 06.04.2015) «О рынке ценных бумаг» //Собрание законодательства РФ.- 1996.- № 17.- Ст.1918.
5. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122 - ФЗ (ред. от 06.04.2015) «О регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Собрание законодательства РФ.- 1997.- № 30.- Ст.594.