

ВОЗНИКНОВЕНИЕ И СТАНОВЛЕНИЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Иванов Даниил Евгеньевич

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

Куркина Наталья Васильевна

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

Аннотация. В настоящей статье показывается важность ипотечного кредитования для граждан Российской Федерации, определяются причины его возникновения, раскрывается значимость знания генезиса ипотечного кредитования для правильного определения направлений дальнейшего развития, проводится классификация этапов его становления.

Ключевые слова: ипотечное кредитование, ипотека, ипотечные отношения, ипотека, коммерческий банк, ипотечные программы, рынок ипотечного кредитования.

Ипотечное кредитование или кредитование под залог жилья в условиях рыночной экономики имеет для граждан России исключительно важное значение. Обусловлена такая оценка чрезвычайной социальной значимостью жилья для человека. Повышенная потребность в жилье порождает актуальность ипотечного кредитования, что подтверждается продолжающейся в настоящее время выдачей значительного количества ипотечных кредитов и их большими объемами [11, с. 23].

Для выявления направлений развития какого-то ни было экономического явления, в том числе и ипотечного кредитования, представляется необходимым знать историю его развития. Как известно, ипотечное кредитование стало широко применяться в России на рубеже 19-го – 20-го веков. Однако вскоре оно было свернуто, поскольку советская власть не стала признавать частную собственность на недвижимое имущество, в том числе и жилье. В связи с этим многие десятилетия, а именно с 1921 года до начала 1990 года, ипотечного кредитования в России не было. Результатом этого стала потеря накопленного в исторической России положительного опыта его реализации [10, с. 386 - 391].

Возрождению ипотечному кредитованию предшествовал непростой период формирования рынка жилья, начавшийся с принятием Закона РФ № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» [2]. Началось же действительное возобновление ипотечного кредитования в России с 1992 года, когда стали возникать первые специализированные ипотечные банки. Следующим знаковым событием в процессе развития рынка жилья стало принятие Закона Российской Федерации от 24 декабря 1992 г. № 4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики» [8]. В соответствии с ним граждане могли на законных основаниях приобретать жилье без каких-либо ограничений. Кроме того, в нем были закреплены основополагающие идеи ипотечного кредитования. В начале 1993 года была обнародована Государственная целевая программа «Жилище» [6], в которой изложена новая концепция политики жилищного финансирования.

В скором времени с целью их развития был принят ряд нормативных правовых актов, значительно ускоривших развитие ипотечных отношений. Важнейшими среди них для данного процесса являются Указ Президента Российской Федерации от 24 декабря 1993 г. № 2281 «О разработке и внедрении внебюджетных форм инвестирования жилищной сферы» [5] (далее – данный Указ), и, конечно же, Гражданский кодекс Российской Федерации (далее – ГК РФ) [1]. Значимость данного Указа заключалась в том, что им предусматривалось образование Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК), на которое возлагалась организация вторичного рынка ипотечного кредитования, разработка правил обслуживания ипотечных жилищных кредитов и займов. Ценность же ГК РФ для развития ипотечного кредитования в России определялась тем, что им устанавливался порядок обеспечения кредитов залогом недвижимости. Бесповоротное закрепление в России частной собственности на землю и другие объекты недвижимости, в том числе и жилье, произошло с принятием Федерального закона от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [9].

Завершилась подготовка условий для развития ипотечных отношений в Российской Федерации вступлением в силу Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» [3], существенно увеличившего потенциал использования ипотеки. Теперь она стала восприниматься банками как надежное средство обеспечения выдаваемого ими кредита. В субъектах Российской Федерации стали приниматься региональные ипотечные программы с одновременным формированием структур, которые должны были их осуществлять, разрабатываются схемы приобретения жилья, все больше и больше соответствующие мировым ипотечным стандартам. Следствием этого становится увеличение числа коммерческих банков, выдающих кредиты для приобретения жилья в ипотеку, и объемов ипотечного кредитования. Отношения между участниками ипотечных отношений становятся абсолютно понятными.

К сожалению, разразившийся в августе 1998 года финансовый кризис, парализовавший работу банковской системы Российской Федерации, не мог не сказаться отрицательно на развитии ипотеки в России. Значительная часть кредитно-банковских учреждений, ранее дававших в больших объемах кредиты в рамках ипотечных программ, либо вовсе прекратили оказывать населению такую услугу, либо сильно сократили осуществление такой деятельности. Реально начавшееся в 2000 году преодоление последствий кризиса вызвало не слишком быстрый, но постоянный рост уровня благосостояния населения России, что позволило банкам перейти к расширению практики по его ипотечному кредитованию [11].

Развитие ипотечного рынка в России с 2003 – 2008 годах можно охарактеризовать как бурное. В эти годы были приняты имеющие важнейшее значение для развития российской ипотеки Федеральный закон от 11 ноября 2003 г. N 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» [4], концепция развития федеральной системы ипотечного жилищного кредитования [7], эффективно работают структуры Агентства ипотечного жилищного кредитования. Очевидная результативность его деятельности обусловила, что государство начало вкладывать в нее свои финансовые средства. Результатом этого стало то, что уровень качества ипотечного кредитования существенно возрос.

Однако, несмотря на то что государство стало инвестировать значительные финансовые средства в ипотечное кредитование, на рубеже 2008 – 2009 годов его развитие существенно замедлилось. Выразилось это в уменьшении объемов кредитования. Вместе с тем такая тенденция не была продолжительной, поскольку с середины 2010 года рынок ипотечного кредитования стал двигаться в направлении к достижению показателей 2007 -2008 годов. С целью уменьшения степени риска коммерческих банков в деятельности по выдаче ипотечных кредитов в структуре АИЖК были созданы в качестве дочерних предприятий Агентство рефинансирования ипотечных жилищных кредитов (АИЖК) и агентство по их страхованию. В связи с кардинальным изменением направления деятельности АИЖК 08 июля 2013 года оно было преобразовано в ОАО «Агентство финансирования жилищного строительства».

До середины лета 2012 года идет снижение размера ставок и первоначального взноса, но уже с осени этого же года начинается их постепенный откат в обратную сторону, который медленно идет и по сей день. В настоящее время данная тенденция осложняется эпидемией COVID-19. В этих условиях банкам приходится вносить изменения в условия выдачи

ипотечного кредита, оперативно решать множество связанных с ним проблем, вызванных ею. Большинство из таких вопросов вызваны сокращением доходов плательщиков ипотеки, что является следствием неизбежного в условиях пандемии снижения предпринимательской активности.

Из сказанного, по нашему мнению, вытекает следующее.

1. Процесс развития ипотечного кредитования в Российской Федерации можно подразделить на следующие этапы:

- период формирования рынка жилья (1991 – 1992 годы);
- период правового закрепления основополагающих идей ипотечного кредитования (1992 – 1993 годы);
- период ускоренного развития ипотечных отношений (1994 – 1997 годы);
- период расширения практики ипотечного кредитования (1998 – 2008 годы);
- период стабилизации рынка ипотечного кредитования (2008 – 2012 годы);
- период постепенной активизации рынка ипотечного кредитования (2012 – 2021 годы).

2. Развитие ипотечного кредитования в Российской Федерации напрямую связано с процессами, протекающими в ее экономике. Ипотечные операции современного вида проводятся российскими банками немногим более 25 лет, а активное предоставление ипотечных жилищных кредитов идет где-то около 17 лет. За это по большому счету непродолжительное время Российская Федерация, российские коммерческие банки и граждане приобрели существенный опыт, который позволяет продолжать дальнейшее развитие в ней ипотечного кредитования и увеличение его масштабов.

Список литературы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 08.12.2020) // Собрание законодательства РФ, 05.12.1994, N 32, ст. 3301.
2. Закон Российской Федерации от 04 июля 1991 г. N 1541-1 (ред. от 20.12.2017) «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» [Электронный вариант] // Официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru> - 20.12.2017 (дата обращения: 16.03.2021).
3. Федеральный закон от 16 июля 1998 г. N 102-ФЗ (ред. от 30.12.2020) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (с изм. и доп., вступ. в силу с 10.01.2021) // Собрание законодательства РФ, 20.07.1998, N 29, ст. 3400.
4. Федеральный закон от 11 ноября 2003 г. N 152-ФЗ (ред. от 08.12.2020) «Об ипотечных ценных бумагах» // Собрание законодательства РФ, 17.11.2003, N 46 (ч. 2), ст. 4448.
5. Указ Президента Российской Федерации от 24 декабря 1993 г. N 2281 «О разработке и внедрении внебюджетных форм инвестирования жилищной сферы» // Собрание актов Президента и Правительства РФ, 27.12.1993, N 52, ст. 5132.
6. Постановление Правительства Российской Федерации от 20 июня 1993 г. N 595 (ред. от 26.07.2004) «О Государственной целевой программе «Жилище» // Российская газета, 28.07.2004, № 180.
7. Постановление Правительства Российской Федерации от 11 января 2000 г. N 28 (ред. от 08.05.2002) «О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в

Российской Федерации» (вместе с «Концепцией развития системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации», «Планом подготовки проектов нормативных правовых актов, обеспечивающих развитие системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации») // Российская газета. 21.05.2002.

8. Закон Российской Федерации от 24 декабря 1992 г. N 4218-1 (ред. от 22.08.2004) «Об основах федеральной жилищной политики» // Российская газета, N 15, 23.01.1993 (утратил силу).

9. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) // Собрание законодательства РФ, 28.07.1997, N 30, ст. 3594 (утратил силу).

10. Заборовская А.Е., Заборовский В.Е. Развитие ипотечного кредитования в России // Фундаментальные исследования. – 2017. – № 8-2. – С. 386-391.

11. Покопцева Е.Б. и др. Ипотека в России. Прошлое. Настоящее. Будущее / Под ред. И.С. Радченко. М.: ГроссМедиа, 2004. – 502 с. С. 71.

12. Черных А.В. Залог недвижимости в российском праве. М., 1995. – 346 с. С. 23.