

А. А. Бжассо

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ИПОТЕЧНЫХ ОТНОШЕНИЙ В УСЛОВИЯХ ФИНАНСОВОГО КРИЗИСА

Научный руководитель:

Анциферова Наталья Александровна

Кандидат юридических наук, доцент кафедры
«Коммерческое и предпринимательское право»

Донского государственного технического университета

Аннотация. В мире в настоящее время наблюдаются признаки глобального финансового кризиса. На этом фоне система ипотечного кредитования сталкивается с рядом серьезных трудностей, в том числе правового характера. Сказывается несовершенство отдельных норм российского законодательства, касающихся вопросов правового обеспечения ипотечных сделок. В статье характеризуются основные проблемы правового регулирования ипотеки в современных условиях, а также возможные пути их решения. На примере Ростовской области рассматриваются меры государственной поддержки ипотечного кредитования на законодательном уровне.

Ключевые слова: ипотека, ипотечный договор, ипотечное кредитование, залоговое обеспечение, правовое регулирование ипотеки, финансовый кризис.

На фоне надвигающегося глобального финансово-экономического кризиса система ипотечного кредитования сталкивается с серьезными трудностями, в том числе, правового характера. Государством принимаются дополнительные меры поддержки банковской отрасли. В этих условиях особого внимания требуют правоотношения, сложившиеся в сфере ипотечного кредитования.

В экономике значительно усилилось инфляционное давление. Высокие инфляционные ожидания провоцируют рост потребительских цен. Свой вклад в «разогрев» инфляции внесли и санкции. Чтобы снизить инфляционные ожидания, Совет директоров Банка России принял решение с 11 февраля 2022 года повысить ключевую ставку до 9,50% годовых. А 28 февраля, ввиду кардинального изменения внешних условий, ключевая ставка была повышена до рекордной отметки в 20% годовых. Это обеспечило увеличение депозитных ставок до уровня, позволяющего компенсировать возросшие девальвационные и инфляционные риски [2].

Собственники жилья, приобретенного по договору ипотеки, уже столкнулись с определенными правовыми проблемами. Так, согласно договору, по всем ипотечным

кредитам, ставка по которым ниже 13,3% (2/3 от ключевой ставки Центрального банка), должен исчисляться налог в размере 35% от возникшей материальной выгоды. Данная ситуация не осталась без внимания Правительства Российской Федерации, которое оперативно внесло поправки в налоговое законодательство. Заемщики были освобождены от уплаты налога на доходы физических лиц за пользование заемными (кредитными) средствами в 2022 и 2023 годах. Это позволило избежать дополнительной налоговой нагрузки на фоне существенного повышения ключевой ставки Банком России [3].

Также возникли сложности с рефинансированием просроченных кредитов, имевших залоговое обеспечение. Из-за радикального изменения ситуации на рынке недвижимости, на финансовом и фондовом рынках, стоимость заложенного имущества упала (особенно пострадал рынок вторичного жилья). Его реализация по договорам кредита и залога уже не могла покрыть все обязательства заемщика. Многим добросовестным гражданам приходилось доказывать свою невиновность в суде, объяснять следователям отсутствие злого умысла по уклонению от возврата кредита.

Действующее законодательство не предусматривает возможность списания долга заемщика вследствие изменения рыночной конъюнктуры, даже если речь идет о глобальном финансовом кризисе. Однако очевидно, что в кризисных условиях от государства требуются дополнительные меры по правовому регулированию кредитных отношений.

При значительном падении залоговой стоимости имущества, вызванном действием внешних факторов, необходимо более четко определить роль третьих лиц в правовых отношениях заемщика и кредитора. Речь, в первую очередь, идет об оценщиках, которые устанавливают залоговую стоимость имущества на момент подписания кредитного договора. Ввиду отсутствия федеральных стандартов оценки залоговой стоимости, оценщик сам выбирает методы оценки, тем самым принимая на себя риски получения смещенных оценок. В соответствии с действующим законодательством об оценочной деятельности оценщик обязан быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков (СРО). Он должен следовать ее стандартам и правилам, а СРО, в свою очередь, должно нести ответственность за результаты работы оценщика.

Конечно же, решение проблем ипотечного кредитования лежит не только в сфере правового регулирования. Необходимость совершенствования законодательных норм обусловлена особой социальной ролью жилищного кредитования. По оценкам экспертов, лишь 10% населения могут приобрести жилье на собственные средства (по некоторым данным, и того меньше – около 4 – 5%). При этом, согласно данным Всероссийского центра изучения общественного мнения (ВЦИОМ), потребность в улучшении жилищных условий испытывают 37%

населения (примерно 22,7 млн. человек). Для большинства россиян ипотека является единственным доступным способом решить жилищную проблему [4].

Рассмотрим меры государственной поддержки ипотечного кредитования на примере Ростовской области.

В целях исполнения «Плана первоочередных действий по обеспечению устойчивого развития Ростовской области в условиях внешнего санкционного давления» Правительство Ростовской области продлило срок для приобретения (строительства) жилья с государственной поддержкой на 90 дополнительных дней. Речь идет о господдержке со стороны государственного бюджетного учреждения Ростовской области «Агентство жилищных программ». Если ранее срок выдаваемых свидетельств о праве на получение бюджетных субсидий и земельных сертификатов был 90 календарных дней, то теперь, с учетом изменений, он стал составлять 180 дней [5].

Также были приняты следующие меры:

- субсидирование процентной ставки по жилищному кредиту;
- льготное ипотечное кредитование «Дисконт».

Эти меры направлены на облегчение условий по погашению жилищных кредитов. Право на получение господдержки подтверждается специальным «Свидетельством». Если раньше срок его получения доходил до 6 месяцев, то сейчас он заметно сократился – до 1 – 2 месяцев.

Таким образом, в Ростовской области на законодательном уровне были введены две меры поддержки жилищного и ипотечного кредитования – это увеличение срока для приобретения (строительства) жилья с господдержкой с 90 до 180 дней и значительное сокращение сроков ожидания «Свидетельств».

Финансовый кризис – это время для новых возможностей и быстрого решения старых проблем, в том числе для устранения коллизий и пробелов в законодательстве. Необходимо использовать эту возможность для решения назревших проблем в области правового регулирования ипотечного кредитования.

Список источников

1. Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 г., № 102-ФЗ. Источник: Юридическая Россия. Федеральный правовой портал. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://window.edu.ru/resource/354/46354> (дата обращения: 30.05.2022).

2. Банк России принял решение повысить ключевую ставку до 20% годовых. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://cbr.ru/press/pr/?file=28022022_094500 (дата обращения: 30.05.2022).

3. Правительство РФ одобрило ряд новаций в сфере налогового и таможенного регулирования для поддержки бизнеса и населения в условиях санкций. [Электронный

ресурс]. – Режим доступа: https://minfin.gov.ru/ru/press-center/?id_4=37797-pravitelstvo_rf_odobrilo_ryad_novatsii_v_sfere_nalogovogo_i_tamozhennogo_regulirovaniya_dlya_podderzhki_biznesa_i_naseleniya_v_usloviyakh_sanktsii/ (дата обращения: 30.05.2022).

4. Опрос: Треть российских семей хотят улучшить жилищные условия. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/media/news/opros-tret-rossiyskikh-semey-khotyat-uluchshit-zhilishchnye-usloviya/> (дата обращения: 30.05.2022).

5. Продление на 90 дополнительных дней срока, установленного для приобретения (строительства) жилья с господдержкой. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://azhr.ru/news/prodlenie-na-90-doro-69d0/> (дата обращения: 18.05.2022).

© Бжассо А.А., 2022

