DOI: 10.17117/na.2016.03.01.269

<http://ucom.ru/doc/na.2016.03.01.269.pdf>

Поступила (Received): 28.03.2016

Пестов А.В. Ипотечное кредитование в России

Pestov A.V. Mortgage lending in Russia

Рассматриваются основные вопросы ипотечного кредитования в российской экономике.

Описываются для чего нужна ипотека, правила оформления кредита на жилье, основные проблемы связанные с развитием ипотеки в отечественной экономике. Также написано о правах заемщика, продавца и кредитора и сделан краткий вывод на данную тематику

Ключевые слова: ипотека, кредитование, экономика

Examines the main issues of mortgage lending in the Russian economy. Explains why need a mortgage, the rules of the loan on housing, the main problems associated with the development of mortgages in the domestic economy. Also written on the rights of the borrower, the seller and the lender and made a brief conclusion on this subject

Key words: mortgage, lending, economy

Пестов Александр Вячеславович

Студент

Казанский государственный энергетический университет

г. Казань, ул. Красносельская, 51

Pestov Alexandr Vyacheslavovich

Student

Kazan state energy university

Kazan, Krasnoselskaya st., 51

Ипотека является отягощением имущественных прав собственности на недвижимый объект. Широкая трактовка этого термина рассматривает ее как метод получения займа под залог недвижимости, а также как метод получения займа для приобретения недвижимости. Ипотека является более надежным способом покупки недвижимого объекта, если сравнивать с долевым строительством или вкладом в строительный кооператив. Ведь она предполагает передачу денежных средств непосредственно продавцу недвижимости, а не третьим лицам (владельцам кооператива, застройщикам). Более того, сделка тщательным образом проходит юридическую проверку со стороны банковской структуры, предоставляющей кредит. Как вид кредитования, ипотека на территорию России пришла из экономик западных стран. С экономической точки зрения, зародилась она по причине наличия большого количества частной собственности. Цель данного вида кредитования – обеспечить имуществом тех граждан, которые в этом нуждаются, но ввиду различных причин самостоятельно приобрести жилье не имеют возможности.

При ипотечном кредитовании заемщик получает денежные средства на покупку недвижимого объекта или реализацию других задач. Его обязательство

перед кредитором – погашение долга. Заемщик вправе приобретать и закладывать не только жилую недвижимость, но и другие объекты: автомобиль, яхту, землю и пр. Недвижимый объект, приобретенный в рамках ипотеки, является собственностью кредитора до полного погашения кредита должником.

Сферой ипотечного кредита охвачены многие секторы экономики [1]:

- потребительский;
- аграрный;
- производственный.

Повсеместное использование кредита – неотъемлемое условие нормального функционирования экономики каждой страны. Это является невозможным без обеспечения интересов кредитора. Эффективно упомянутые интересы могут быть защищены с помощью недвижимости. Оформление кредита на жилье – это процедура, подразумевающая несколько этапов. Это и сбор документов, и прохождение кредитной комиссии финансового учреждения, и поиск недвижимого объекта, его оценка, страхование, и заключение договора.

Участники ипотечного кредитования:

1. Заемщик. Это физическое лицо, гражданин Российской Федерации, который заключил кредитный договор с банком или юридическим лицом, то есть, некредитной организацией. Согласно условиям договора, кредитные средства могут использоваться для приобретения жилья.

2. Продавец. Это физическое и юридическое лицо, реализующие недвижимость жилого типа, которая пребывает в его собственности или принадлежит другому юридическому и физическому лицу, согласно его поручению.

3. Кредитор. Это банк и другое юридическое лицо, предоставляющее в установленном законом порядке ипотечные кредиты.

Ипотеки на покупку жилья предоставляются на срок от 3 до 15 лет. Чем более длительный срок погашения долга, тем меньше размер ежемесячных платежей для заемщика. Размер кредита составляет 60-70% от рыночной цены приобретаемой недвижимости. Заемщик, согласно условиям, должен внести первоначальный взнос – 30-40% от стоимости жилья за счет личных денежных средств [2].

Сегодня, развитию системы ипотечного кредитования в России препятствуют следующие проблемы [3]:

- Экономические.

Финансово-кредитный рынок, составляющим которого является рынок ипотечных ценных бумаг, является нестабильным. Предложение жилья ограничено, поэтому его стоимость увеличивается.

- Юридические.

Нормативно-законодательная база, которая регулирует механизмы и процессы ипотечного кредитования, является несовершенной. Права собственности на жилье и права потребителей, инвестирующих средства в возведение и приобретение жилья, недостаточно защищены.

- Организационные.

Инфраструктура рынка ипотечных жилых кредитов неразвита. Механизм взаимодействия потенциальных заемщиков с участниками ипотечного рынка несовершенен. Между участниками рынка часто возникают противоречия.

Перспективы развития ипотеки связаны с общемировым состоянием экономики и наступившим кризисом. Согласно мнению специалистов, шансы развития ипотечного кредитования в России очень высоки, есть все возможности сделать его доступным более широкому кругу населения государства.

В настоящее время, по причине общемирового экономического кризиса, развитие ипотеки остановлено и даже отброшено назад. Как только население поймет, что кризис отступил, эксперты предвидят увеличение экономических показателей развития.

Если на рынок не будут оказывать воздействие различные негативные факторы, то ипотека в России имеет большой потенциал роста. Согласно экспертным оценкам сегодня, в стране ощущается недостаток недвижимости в долях, приходящейся на одного человека [4]. Среди населения спрос на жилье высок, пусть он и не является платежеспособным, но факт остается фактом.

Список используемых источников:

1. Головина О.Л. Ипотека в России. М.: Юристъ, 2005. С. 25.
2. Шлычков В.В. Об отдельных аспектах процесса модернизации российской экономики // Вестник экономики, права и социологии. 2015. № 1. С. 78-82.
3. Будаков Д.Ю. Проблемы ипотечного кредитования // Деньги и кредит. 2004. № 9. С. 18-20.
4. Батайкин П.А. Трансформация российской экономики в современных условиях // Сегодня и завтра Российской экономики. 2012. № 55. С. 46-49.