Чередникова А.О.
канд. экон. наук, зав. кафедрой финансов и кредита
Воронежского филиала Московского гуманитарно-экономического института
Lina760@yandex.ru

особенности ипотеки как формы кредитования

сущность, содержание и основные черты ипотечного кредитования

Аннотация

В статье рассматриваются научные определения понятий «ипотека» и «ипотечное кредитование», и на этой основе предлагаются авторские определения ипотеки и ипотечного кредитования.

Ключевые слова: ипотека, ипотечное кредитование, функции ипотеки, принципы ипотеки, жилищные условия, риелторские фирмы, рынок недвижимости

В настоящее время такие понятия, как «ипотека», «ипотечное кредитование» достаточно прочно вошли в экономическую жизнь России. Ипотека предоставляет достаточно широкие возможности:
– предпринимателю – увеличить долю производительного капитала;
– землевладельцам – произвести покупку дополнительных участков земли, увеличивать капитальные затраты на приобретение производственных мощностей;
– физическому лицу (гражданину) – улучшать свои жилищные условия.
Слово «ипотека» имеет греческое происхождение. Впервые оно было употреблено в законодательной практике афинского политика Солона (VI до н.э.) (3). Солон впервые предложил ставить на имении должника столб с надписью, что эта земля служит обеспечением прав кредитора на определенную сумму, переданную взаймы. Такой столб получил название «ипотека». На нем отмечались все долги собственника земли.
Современное понятие ипотеки возникло не сразу. Его появление было обусловлено различными экономическими потребностями общества, развитием его товарно-денежных отношений. С течением времени оно постоянно совершенствовалось с учетом особенностей конкретных государств.

Что такое ипотека?

В настоящее время существует множество различных точек зрения на определение понятий «ипотека» и «ипотечное кредитование». По мнению Довдиенко И.В., ипотека представляет собой передачу в залог собственности в виде земли и другого недвижимого имущества с целью получения денежного займа (6).
Разумова И.А. считает, что ипотека – одна из основных форм имущест-

венного обеспечения обязательства должника, при которой недвижимость остается в собственности должника, а кредитор в случае невыполнения последним своего обязательства приобретает право получить удовлетворение за счет реализации данного имущества (10).

Грудцына Л.Ю. и Козлова М.Н. определяют ипотечный кредит как обеспеченный определенной недвижимостью, находящейся в собственности кредитора. Ипотечное кредитование – это предоставление кредита под залог недвижимости (4).

Меркулов В.В. определяет ипотечное кредитование как достаточно сложный механизм:

– обеспечивающий финансами рынок недвижимости;

– основанный на четком и ясном праве и его неукоснительном выполнении;

– функционирующий в условиях рыночного регулирования финансовых взаимоотношений участников;

– контролируемый государством в целях решения определенных социальных проблем (8).

Законодательством Российской Федерации долгосрочный ипотечный кредит определяется как кредит или заем, предоставленный банком юридическому или физическому лицу на срок 3 года и более для приобретения недвижимости под ее залог в качестве обеспечения обязательства (1).

На наш взгляд, ипотека – это залог недвижимого имущества, который осуществляется без передачи этого имущества во владение залоговому кредитору.

Отличительные особенности ипотечного кредита

По своему экономическому содержанию ипотека должна выполнять следующие функции:

– механизма формирования и привлечения дополнительных финансовых ресурсов для поддержания и расширенного воспроизводства всех отраслей материального производства;

– дополнительной возможности обеспечения оборота недвижимости в случае, когда применение других способов оборота (например, купли-продажи и приватизации) юридически невозможно или экономически неэффективно;

– создания фиктивно работающего капитала, а также институтов вторичного рынка ипотечных кредитов.

Несмотря на то, что ипотечный кредит по основным своим характеристикам соответствует прочим кредитам, существует ряд отличий ипотечного кредита от всех прочих:

– обеспечивается дополнительная защита прав залогодержателя через государственную регистрацию залога;

– объект недвижимости сохраняет свои потребительские свойства в течение длительного времени;

– ипотека, как и всякий залог – это способ обеспечения надлежащего исполнения другого обязательства – договора кредита, купли-продажи, аренды и т.п.;

– предмет ипотеки всегда находится во владении должника, который остается собственником, пользователем и фактическим владельцем этого имущества, но лишается права распоряжения им, по крайней мере, без согласия кредитора, на время залогового периода;

– договор кредитора и должника об установлении ипотеки, как правило, оформляется специальным документом – закладной;

– при значительном превышении стоимости предмета ипотеки над суммой обязательства ипотека дает возможность получить дополнительные заем-

ные средства под последующую ипотеку того же имущества;
– в случае неисполнения обязательства, обеспеченного ипотекой, кредитор вправе требовать продажи заложенного имущества на публичных торгах.

Принципы ипотеки

В процессе изучения и обобщения исторически сложившихся принципов ипотеки нами были отмечены основные из них:
– гласность, или публичность – означает возможность доступа каждого заинтересованного субъекта к информации, содержащейся в ипотечной книге;
– специальность – означает возможность применения механизма ипотеки только в отношении определенных объектов недвижимости и в определенном объеме;
– достоверность – записи в публичных книгах означают, что в отношении данного недвижимого имущества нет иных прав и правовых ограничений, кроме обозначенных;
– старшинство – дает преимущество права залогодержателя перед другими субъектами в зависимости от времени внесения в ипотечную книгу;
– бесповоротность – означает возможность прекращения ипотеки лишь в случаях, прямо предусмотренных законом или договором;
– неприменимость погасительной давности к занесенным в ипотечную книгу правам.

В соответствии с законом об ипотеке в качестве объектов ипотечного кредитования могут выступать:
1) земельные участки, за исключением находящихся в муниципальной или государственной собственности и не предназначенных для жилищного строительства (ст. 63 Федерального закона «Об ипотеке» (1));
2) предприятия различных форм собственности и хозяйствования, в том числе принадлежащее им недвижимое имущество, используемое в предпринимательской деятельности;
3) недвижимое имущество граждан, в частности жилые дома; квартиры и части жилых домов и квартир; дачи; садовые дома; гаражи и другие строения потребительского назначения (1).

Авторская трактовка банковского ипотечного кредита

Говоря о субъектах, функционирующих на рынке ипотечного кредитования, можно выделить четыре основные группы: заемщик, кредитор, инвестор, правительство. Кроме того, существует множество второстепенных участников, к которым относятся:
– продавцы недвижимости;
– операторы вторичного рынка ипотечных кредитов;
– органы государственной регистрации;
– страховые компании;
– оценщики;
– риелторские фирмы.

Несмотря на то, что ипотечный кредит по основным своим характеристикам во многом совпадает с прочими видами кредита, существует ряд отличительных особенностей:
– благодаря механизму ипотеки обеспечивается дополнительная защита прав залогодержателя через систему государственной регистрации залога;
– объект недвижимости способен сохранять свои потребительские свойства на протяжении длительного периода времени;
– рыночные цены на все объекты недвижимости, как правило, растут опережающими темпами в сравнении с темпами инфляции (7).

Исходя из вышеизложенного, под ипотечным кредитом следует понимать кредит, обладающий всеми основными его свойствами и характеристиками и отли-

чающийся рядом особенностей, связанных с необходимостью обеспечения дополнительной защиты прав залогодержателя посредством государственной регистрации залога и его способностью сохранять в течение длительного срока потребительские свойства объекта недвижимости (ипотеки).

На основе изучения понятий «ипотека», «ипотечный кредит», автором дана собственная трактовка банковского ипотечного кредита как целевой денежной ссуды, выдаваемой банком заемщику на приобретение недвижимости на условиях возвратности, срочности и платности с оформлением залога на приобретаемую недвижимость в пользу банка.

В современном мире ипотека остается одной из форм имущественного обеспечения обязательств должника, при которой недвижимое имущество остается в собственности должника, а кредитор в случае невыполнения последним своего обязательства приобретает право получить удовлетворение за счет реализации данного имущества.

Литература

1. Федеральный закон от 16.07.1998. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».
2. Постановление Правительства РФ от 11.01.2000. № 28 «О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации» (ред. от 08.05.2002.).
3. Большая советская энциклопедия. – М.: Советская энциклопедия, 1976. Т. 24. Кн. I. – С. 470.
4. Грудцына Л.Ю., Козлова М.Н. Ипотека. Кредит. Комментарий жилищного законодательства. – М.: Эксмо, 2006. – С. 12.
5. Грязнова А.Г. Финансово-кредитный энциклопедический словарь. – М.: Финансы и статистика, 2002. – 1168 с.
6. Довдиенко И.В. Ипотека. Управление. Организация. Оценка. – М.: Юнити-Дана, 2005. – С. 3.
7. Котляров М.А. Ипотека и системные проблемы рынка недвижимости в России. // Финансы и кредит. – 2004. – № 17. – С. 45–48.
8. Меркулов В.В. Мировой опыт ипотечного жилищного кредитования и перспективы его использования в России. – СПб.: Юридический центр-пресс, 2003. – С. 10.
9. Минц В.М. Проблемы кредитования жилищного строительства. // Банковское дело. – 2002. – № 3. – С. 33–35.
10. Разумова И.А. Ипотечное кредитование. – СПб.: Питер, 2005. – С. 12.

РП

Cherednikova A.O.
Cand. of Econ. Sci., Head of Chair of Finance and Credit,
Voronezh Branch of Moscow Humanitarian and Economic Institute

Essence of the Content and Main Features of Mortgage Lending

Abstract

The article examines the scientific definition of "mortgage" and "mortgage lending". The author suggests her original definition of mortgage and mortgage lending on this basis.

Keywords: mortgage, mortgage lending, functions of mortgage mortgage principles, housing conditions, real estate firm, real estate market