

Газизов А.Ф.

Gazizov A.F.

студент, кафедра кадастра недвижимости и геодезии.

student, Department of real estate cadastre and geodesy.

Башкирский государственный аграрный университет.

Bashkir state agrarian University.

Ипотечное кредитование.

Mortgage credit.

Аннотация

Данная статья посвящена изучению ипотечного кредитования и его задач. В данной работе рассмотрены понятие и история возникновения ипотечного кредитования.

Annotation

This article is devoted to the study of mortgage lending and its tasks. This paper discusses the concept and history of mortgage lending.

Ключевые слова: ипотека, ипотечный кредит, механизм ипотечного кредитования.

Keywords: mortgage, mortgage loan, mortgage lending mechanism.

В современной России термин «ипотека» чаще всего ассоциируется с рынком недвижимости. В связи с этим встает вопрос о том, какое влияние оказывает ипотечное кредитование на развитие данного рынка.

Термин «ипотека» произошел от греческого слова *Луроеке*, что означает залог, заклад. Современное же значение данного термина можно вывести основываясь на ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», из текста которого следует, что залог недвижимого имущества и ипотека являются однозначными понятиями.

Основанием для возникновения ипотеки является договор о залоге недвижимого имущества, в соответствии с которым одна сторона — залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны — залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя.

Необходимо отличать ипотечный кредит от собственно кредита. Под кредитом подразумевается предоставление в долг денег или товаров на условиях возвратности и, как правило, с уплатой процента.

Ипотечный кредит — способ привлечения финансовых ресурсов в форме кредитов под залог недвижимости. По Федеральному закону РФ «О залоге», залогом для ипотечного кредита могут быть: здания и сооружения, институциональные единицы всех секторов экономики, рассматриваемые как единые имущественные комплексы, жилые дома, квартиры, части жилых домов и др. Предметом залога не могут быть: государственный и лесной фонд, земли, примыкающие к государственной границе и другие объекты, залог которых запрещен федеральным законом.

Таким образом, ипотечный кредит — это кредит, отличающийся рядом особенностей, связанных с необходимостью обеспечения дополнительной защиты прав залогодержателя посредством государственной регистрации залога и его способностью сохранять в течение длительного срока потребительские свойства как объекта недвижимости.

Вывод: ипотека была порождена хозяйственными отношениями как наиболее надежная форма обеспечения обязательств должника.

Действие механизма ипотечного кредитования основывается на надежной законодательной базе. В России же, несмотря на то, что уже в XIII—XIV вв. возник заклад на землю, долгое время он существовал фактически без законодательного оформления. В 1754 г., когда были созданы первые кредитные учреждения для дворянства и купечества, кредитование осуществлялось под залог имений.

Таким образом, в начале второй половины XVIII в. в России начал формироваться институт банковского ипотечного кредитования: деньги предоставлялись в долг (на условиях возвратности, платности и срочности), а недвижимость служила обеспечением по предоставленным кредитам, что в полной мере соответствовало сущности кредита.

В 1786 г. указанные банки были реорганизованы в Государственный заемный банк, целью которого была организация ипотечного кредита землевладельцам, главным образом — дворянству.

Само понятие «ипотека» появилось в теории российского права в 60-70 гг. XIX столетия и было заимствовано из зарубежного права (французского и германского). Интересно заметить, что в российском дореволюционном праве «ипотека» была синонимом «залога», т.к. под последним понимался непосредственно залог недвижимого имущества (тогда как залог движимого имущества именовался «закладом»). Такое

деление не являлось абсолютным, и действовавшее законодательство употребляло оба названия.

С начала 70-х гг. XIX столетия в России действовало 11 акционерных ипотечных (земельных) банков. Ипотечное кредитование становилось все более востребованным. Например, в 1867 г. было выдано кредитов на сумму 99,6 млн руб., в 1874 г. — 294,9 млн руб., в 1877 г. — 415 млн руб.

Рост кредитных институтов привел к жесткой конкуренции. В связи с этим Правительство в 1872 г. приняло меры, ограничивающие образование новых государственных залоговых институтов в течение 20 лет. По российскому законодательству того времени на одной территории не могли действовать одновременно более двух земельных банков, чтобы не создавать друг другу ненужной конкуренции. Вскоре появились городские кредитные общества и земельные банки, которые выдавали кредиты под залог недвижимости не деньгами, а ценными бумагами, обеспеченными закладываемой недвижимостью. К 1905 г. в России существовало более 500 товариществ мелкого кредита, а в 1915 г. их было уже 15450. В первом десятилетии XX в. они объединили интересы 8 млн человек.

Из вышесказанного можно сделать вывод, что к 1917 г. в России существовала развитая, хорошо организованная кредитно-банковская система долгосрочного кредитования, которая имела хорошее законодательное обеспечение. В финансовое обращение широко вовлекались ипотечные ценные бумаги: закладные листы, различные обязательства, векселя, сертификаты, а также непосредственно закладные.

Россия по развитию кредитно-финансовой системы не уступала Западной Европе, более того, по объемам ценных бумаг, обеспеченных ипотечными обязательствами, обращающихся на европейских рынках, Россия превалировала над всей Европой .

В 1917 г. развитие системы ипотечного кредитования под залог недвижимого имущества, и, прежде всего земли, было приостановлено, т.к. Советская власть, ликвидировав частную собственность, в том числе и на землю, практически уничтожила основу для ипотечного кредитования.

Возрождение института ипотеки в России связывают с введением Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 г. С принятием этого закона возникла правовая база для предоставления ипотечных кредитов населению на приобретение жилья. Можно выделить такие особенности ипотечного жилищного кредитования как кредитование под жилую недвижимость, приобретение жилья для заемщика в качестве целевого назначения, длительность срока кредитования от 10 до 30 лет.

Литература

1. Балабанов И.Т. Экономика недвижимости. — СПб.: Питер, 2002. -208 с.
2. Владимирова Т.А., Оселедец В.М. Теория и практика ипотечного кредитования.
[http://www.sifbd.ru/innovation-persons/ipoteka/
tipik](http://www.sifbd.ru/innovation-persons/ipoteka/tipik)
3. Квартирный ряд. — 2009. — 10 апреля.
4. Голицын Ю.П. Фондовый рынок дореволюционной России: очерки истории. — М.: Деловой экспресс, 1998.
5. Матюхин Г.Г. Тернистый путь ипотечного кредитования // Банковское дело. — 2004. — №3 — С. 34-36.
6. Недвижимость СПб: Мнения экспертов.
<http://spb.rbc.ru/realty/comments/30/09/2008/249296.shtml>
7. Смирнов В.В., Лукина З.П. Ипотечное жилищное кредитование. — М.: Изд. дом «Аудитор», 1999г. — 112 с.