

Кильдебаев С.С.

Kildebaev S.S.

ФГБОУ ВО «Башкирский государственный аграрный университет»,

Уфа, Россия

Bashkir State Agrarian University, Ufa, Russia

Ипотека

Mortgage

**Аннотация:** Ипотéка— одна из форм залога, при которой закладываемый объект недвижимости остаётся во владении и пользовании должника, а кредитор, в случае невыполнения должником своего обязательства, приобретает право получить удовлетворение за счёт реализации данного имущества.

**Ключевые слова:** ипотека, займ, кредит, залог.

Следует различать понятия «ипотека» и «ипотечное кредитование». Во втором случае кредит выдаётся под залог недвижимого имущества. Ипотечный кредит — одна из составляющих ипотечной системы. При получении кредита на покупку недвижимого имущества сама приобретаемая недвижимость поступает в ипотеку (залог) кредитной организации, как гарантия возврата кредита.

Одним из подвидов ипотеки, является также залог уже имеющегося у залогодателя объекта недвижимости для получения им кредита или займа, которые будут направлены либо на ремонт или строительство, либо на иные нужды по усмотрению заёмщика-залогодателя.

В случае неисполнения основного обязательства взыскание обращается только на заложенное недвижимое имущество [цитата не приведена 181 день], а залогодержатель имеет преимущественное право на удовлетворение своих требований перед другими кредиторами должника. Одним из способов снижения рисков кредитора является ипотечное страхование.

Кредит выдаётся обычно на длительный срок. Процентная ставка по ипотечному кредиту обычно ниже, чем по другим видам кредитов, особенно в

случае низкой оценки рисков, которой, например, может способствовать низкое соотношение суммы кредита к оценочной стоимости недвижимости, ликвидность и другие причины. Обычно банк выдвигает к заёмщику ипотечного кредита менее жёсткие требования, чем при других видах кредитования, тем не менее обычной практикой является проверка дохода, требование страхования залога, проверка оценки недвижимости аккредитованными оценщиками, иногда проверка непрерывного стажа работы и прочие действия, повышающие безопасность сделки.

Хотя залог земли, как способ обеспечения исполнения обязательства, был известен ещё в Древнем Египте, термин «ипотека» впервые появился в Древней Греции в начале VI в. до н. э. как форма ответственности должника своим земельным участком перед кредитором. Для указания на статус земли в залоге на границах участка ставили столбы с соответствующей надписью или табличкой. Такой столб и назывался «ипотекой» (др.-греч. ὑποθήκη — первоначально «подпорка», «подставка»; в дальнейшем — «предупреждение», «залог»).

Ипотечный брокеридж — это услуги по подбору, оформлению и получению ипотечных кредитов. Ипотечным брокериджем занимается подготовленный для этой деятельности специалист — ипотечный брокер.

Оформляя ипотеку на квартиру, важно помнить, что для ее получения существует возрастной ценз. Однозначно не дадут кредит на жилье тому, кто не достиг 21 года. Предельный возраст тех, кому одобряют ипотеку, варьирует. Ипотечный кредит для приобретения дома или квартиры является долгосрочным и может выплачиваться в течение 30 лет. Банк учитывает обеспечение клиента средствами для погашения обязательств.

Частично обязательства перед банком могут быть погашены за счет средств материнского капитала. Особые условия предоставления займа и у военнослужащих.

Благодаря государственной поддержке проценты на приобретение квартиры в новостройках ниже, чем на жилье вторичного рынка. Это также стоит учитывать. Такая ипотека в простых словах будет иметь более выгодные и привлекательные условия.

## Имущество, которое может быть предметом ипотеки

Имущество, которое может быть предметом ипотеки, определено в статье 5 Закона об ипотеке — недвижимые вещи, указанные в статье 130 ГК РФ, права на которые зарегистрированы в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

К таким вещам относят: земельные участки, за исключением земельных участков, указанных в статье 63 Закона об ипотеке; предприятия, а также здания, сооружения и иное недвижимое имущество, используемое в предпринимательской деятельности; жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат; дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения; воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты.

## Оценка платежеспособности заемщика (андеррайтинг)

Андеррайтинг — оценка возможностей Клиента по обслуживанию выданного ипотечного кредита, то есть расчет суммы кредита, который заёмщик сможет выплатить, с учетом особенностей самого заёмщика (тип трудоустройства, ежемесячный доход и возможность его подтверждения, наличие созаёмщиков или поручителей, состав семьи, наличие несовершеннолетних иждивенцев, др.). Клиент проходит процедуру андеррайтинга дважды: при обращении к ипотечному брокеру (её проводит андеррайтер брокерской компании) перед заключением договора на оказание услуг, а также в банке (проводят кредитные аналитики банка) при рассмотрении заявления на выдачу ипотечного кредита.

## **Библиографический список**

1. Каминская Е. Ипотека в зарубежных странах // Журнал российского права. 2010. № 12.
2. Мусина Д. С., Мусин Р. М. Зарубежный опыт развития жилищной ипотеки // Финансы и кредит. 2012. № 46 (526)
3. Копейкин А., Стебнев Л., Скоробогатько Б., Пенкина И. Американская модель ипотеки. М. 2010