



**В.А. Гамза**

**Первый вице-президент Ассоциации «Россия»**

# **Законодательные проблемы ипотечного кредитования**

**Ассоциация региональных банков России**

**Москва 2008**

## Избыточность государственного регулирования и надзора

### Регуляторы в сфере ипотечного кредитования:

- Правительство России;
- Центральный банк РФ;
- Федеральная служба финансового мониторинга (ФСФМ);
- Федеральная антимонопольная служба (ФАС);
  - Роспотребнадзор;
- Генеральная Прокуратура.

**Непрофессиональные действия органа регулирования и надзора в сфере ипотечного кредитования создают угрозу финансовой стабильности банковской системы в условиях мирового кризиса ликвидности.**

**В настоящее время имеет место необоснованное устранение Центрального банка РФ от решения вопросов в сфере защиты прав заемщиков кредитных организаций.**

## Информационная асимметрия отношений банка и заемщика

Кредитная организация не имеет правовых возможностей проверить полную достоверность сообщенных заемщиком сведений и предоставленных им документов.

Заемщик также не может проверить достоверность распространяемой банком информации как о себе, так и обо всех условиях кредитного договора.

**Слабая ответственность заемщиков-физических лиц  
за неисполнение обязательств по кредитному  
договору и обман кредитной организации**

Часть 1 статьи 176 УК РФ предусматривает ответственность за незаконное получение кредита, но при этом ограничивает круг субъектов преступления индивидуальными предпринимателями и руководителями организаций, а также устанавливает минимальный размер причиненного ущерба – 250 000 рублей.

**Частное физическое лицо, совершившее действия, подпадающие под определение «незаконного получения кредита», невозможно привлечь к ответственности ни по части 1 статьи 176 УК РФ, ни по статье 14.11 КоАП.**

**В силу того, что данное деяние остается безнаказанным, оно становится настоящей «профессией» для определенной категории граждан.**

## Отсутствие стандартов ипотечного кредитования

Отсутствие единого центра выработки и формирования стандартов ипотечного кредитования ведет к тому, что данный процесс протекает спонтанно и неконтролируемо в нескольких центрах, включая АИЖК, банковские ассоциации и ассоциации участников ипотечного рынка, международные финансовые институты.

**Под рыночными стандартами при этом  
неоднозначно понимаются  
как общие нормы и правила  
осуществления деятельности  
и обмена информацией на рынке  
ипотечного кредитования,  
так и унифицированные  
требования и условия  
отдельных ипотечных продуктов.**



## Антимонопольные предписания

Участники ипотечного рынка вынуждены выстраивать партнерские отношения с государственными органами, чтобы исключить взаимонепонимание и деструктивную деятельность.

Не всегда обоснованными можно признать замечания и предписания антимонопольных органов, которые вторгаются в договорные отношения кредитных организаций и пытаются ограничить право последних на выбор контрагентов, например по договорам страхования, якобы в целях защиты конкуренции.

Возражения вызывают толкования отдельных положений закона якобы в интересах заемщиков (потребителей на рынке финансовых услуг).

## Регистрация прав на имущество

Серьезным ведомственным барьером на пути развития единого первичного и вторичного рынка ипотеки остается слабая технологическая и методическая база органов государственной регистрации прав на недвижимое имущество: отсутствие общефедеральной методики регистрации, волюнтаризм и неравное отношение к различным участникам рынка, отсталая (бумажная) технология, применяемая органами Росрегистрации на местах.

**В подобных условиях оказывается невозможным обеспечить унификацию правил и подходов к регистрации прав и сделок на рынке недвижимости.**

**Способом частичного преодоления названных проблем могло бы стать создание системы депозитарного учета ипотечных закладных.**

## Регистрация залога

Значительным ограничителем развития рынка жилищного кредитования является отсутствие механизмов регистрации залога имущественных прав. Такая потребность возникает в том числе в ситуации, когда предоставляются небанковские ссуды гражданам - участникам долевого строительства под залог прав требования по подобным инвестиционным соглашениям.

В отсутствие государственной регистрации залога имущественных прав сохраняются существенные риски, что заемщики (залогодатели) распорядятся переданными в залог правами требования без согласия (и в противоречие с интересами) кредитора.

## Страхование ипотечного кредита

Мировой практикой на рынке ипотечного кредитования является страхование объекта недвижимости от рисков утраты или повреждения, а также страхование жизни и здоровья заемщика по ипотечному кредиту.

В настоящее время отсутствует явная правовая возможность по зачислению страхового возмещения в счет погашения ипотечного кредита. В соответствии с общими правилами учета (налогообложения) суммы страхового возмещения признаются прибылью страхователя (и соответственно увеличивают налоговую базу), таким образом погашение кредита осуществляется за счет прибыли.

## Проблема НДС

До конца не проясненным остается вопрос, связанный со взиманием НДС при уступке прав требования по кредитам, выдаваемым физическим лицам для реализации проектов долевого (незавершенного) строительства. В данном случае права кредитора не могут быть оформлены посредством выдачи закладной (ценной бумаги) ввиду отсутствия предмета ипотеки (объекта недвижимости).

Заключения и рекомендации, выдаваемые представителями налоговых органов и налоговыми консультантами и основанные на толковании ст. 155 НК РФ, которые предлагают взимать НДС при проведении подобных операций, фактически блокируют и вводят налоговый запрет на развитие данного рынка.

## Оценка ипотечных рисков

В банковском законодательстве (регулировании ЦБ РФ) до настоящего времени не признается более высокая надежность ипотечных кредитов, позволяющая снизить требования к собственному капиталу кредитной организации при расчете нормативов его достаточности. Подобная практика не отвечает международным стандартам и принципам Базельского комитета по банковскому надзору, который допускает двукратное снижение норматива достаточности капитала под жилищные ипотечные кредиты (до 4%).

## **Балансовый учет ипотеки**

**В банковском балансе и учете не предусмотрено специальных счетов для отражения операций ипотечного кредитования, что затрудняет анализ данного рынка и введение специальных (льготных) режимов для резервирования, налогообложения и прочих подобных операций.**



**При рефинансировании «стандартных» долгосрочных ипотечных кредитов, которое осуществляет АИЖК, время нахождения ипотечного кредита на балансе кредитной организации не превышает 2-3 месяцев до момента приобретения закладной рефинансирующей организацией. В то же время для целей расчета нормативов ликвидности (Н3 и Н4) такие кредиты учитываются как долгосрочные активы, что существенно ограничивает операционные возможности банков и резко снижает их конкурентоспособность в сравнении с другими (небанковскими) субъектами рынка ипотечного кредитования.**

## **Участие работодателей в ипотечном кредитовании**

**Российское законодательство не стимулирует работодателей к расширению практики привлечения потребительских кредитов их работниками. В развитых странах мерой подобного стимулирования является предоставление гарантий, поручительств, иного обеспечения со стороны работодателей.**

**Работодатель, в частности, вправе отказать работнику в случае, если работник обращается с заявлением о перечислении части средств из выплачиваемой работнику заработной платы в счет погашения потребительского (ипотечного) кредита.**

**По оценкам экспертов, процент просроченной задолженности в случае прямого перечисления платежей в погашение кредита «из зарплаты» более чем в три раза ниже, чем в ситуации, когда заемщик самостоятельно вносит регулярные платежи.**

## **Ипотека коммерческой недвижимости**

**Определенная динамика наблюдается на рынке кредитования владельцев (покупателей) коммерческой недвижимости.**

**В то же время действующее законодательство ограничивает основания возникновения ипотеки в силу закона в сделках с коммерческой недвижимостью (в отличие от жилой недвижимости).**

**Такая ситуация неблагоприятно влияет на риски в банковском секторе и повышает риски иных кредиторов, которые вынужденно находятся в положении необеспеченного кредитора до момента заключения договора ипотеки.**



# Благодарю за внимание!

[www.asros.ru](http://www.asros.ru), [gamza@asros.ru](mailto:gamza@asros.ru)

тел. (495) 785-29-90