



Столыпинский

вестник

Научная статья

Original article

УДК 336.02

ОСОБЕННОСТИ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В ЗАРУБЕЖНОМ ГРАЖДАНСКОМ ПРАВЕ

FEATURES OF MORTGAGE LENDING IN FOREIGN CIVIL LAW

Орфанова Д.И., магистрант, студент 3 курс, «Правовое сопровождение бизнеса (бизнес-юрист), Волго-Вятского института Университета имени О.Е. Кутафина (МГЮА), Россия, г.Киров

Orfanova D.I., Master, Student 3rd year student, "Legal support of business (business lawyer)", Volga-Vyatka Institute of the O.E. Kutafin University (MGUA)
Russia, Kirov

Аннотация

Целью данной статьи является рассмотрение различных видов ипотечного кредитования и определение наиболее выгодного в контексте современных экономических условий. Анализ европейского (США, Германия, Великобритания и Россия) опыта показал, что создание и развитие кооперативов позволяет повысить эффективность систем финансирования рынка жилья. Важным процессом является внедрение системы строительных сбережений, позволяющей повысить уровень доступности доступного жилья. Обосновано использование механизмов сбалансированной автономной модели. Исследование показало, что проанализированные инструменты финансирования рынка жилья можно разделить по степени приоритетности. Ипотека

используется для покупки недвижимости при построении сберегательной системы, когда у человека есть время откладывать деньги. Последний также приносит своим членам дополнительный доход в виде процентов по вкладам.

Annotation

The purpose of this article is to consider various types of mortgage lending and determine the most profitable in the context of modern economic conditions. Analysis of European (USA, Germany, Great Britain and Russia) experience has shown that the creation and development of cooperatives makes it possible to increase the efficiency of housing market financing systems. An important process is the introduction of a construction savings system that will increase the level of affordability of housing. The use of mechanisms of a balanced autonomous model has been substantiated. The study showed that the analyzed housing finance instruments can be categorized according to their priority. Mortgages are used to buy real estate while building a savings system when a person has time to save money. The latter also brings additional income to its members in the form of interest on deposits.

Ключевые слова: Ипотечное Кредитование, Строительный Кооператив, Ипотечный Список, Строительная Сберегательная Система, Кредитный Риск.

Keywords: Mortgage Lending, Construction Cooperative, Mortgage List, Construction Savings System, Credit Risk.

Ипотека, в англо-американском праве, любой из ряда связанных с этим механизмов, в которых должник (ипотечник) передает интерес в собственности кредитору (ипотечнику) в качестве обеспечения для оплаты денежного долга. Англо-американская ипотека примерно соответствует ипотеке в гражданско-правовых системах.

Современная англо-американская ипотека является прямым потомком той формы сделки, которая возникла в Англии в позднем средневековье. Залогодатель (должник) передавал право собственности на землю залогодержателю с условием, что если залогодатель погасит к определенному сроку долг, который он задолжал залогодержателю, то

залогодержатель вернет землю залогодателю. Если залогодатель не погасил долг к сроку, указанному в закладной, земля переходила к залогодержателю полностью. Эта форма сделки была известна под разными названиями во всем древнем мире и во всей средневековой Европе. Его следует отличать от видов безопасности устройства (также известные как в древности, так и сегодня), в котором должник предоставляет кредитору во владение, но не право собственности на имущество (залог в гражданско-правовых системах и залог земли в раннем английском общем праве) или в которых должник даже не дает кредитору во владение, а просто право для погашения долга из имущества, если должник не платит (залога или ипотеки).

Таким образом, ипотека общего права позднего средневековья была сильной формой обеспечения. История его развития-это история постепенного ослабления в пользу залогодателя. Уже в конце Средневековья у залогодержателя вошло в обычай позволять залогодателю оставаться во владении землей, и эта практика превратилась в право залогодателя оставаться во владении землей до тех пор, пока он не будет неуплатен по долгу.

Первоначально суды общего права строго трактовали условия ипотеки. Однако в XVI и XVII веках английские суды по ценным бумагам выступили на стороне залогодателя. Акционерный капитал сначала давал залогодателю право выкупить землю, заплатив причитающуюся сумму, даже после того, как он не выполнил долг, при условии, что он сделал это в "разумный срок". Чтобы вернуть себе право собственности на землю после дефолта залогодателя, залогодержатели предъявляли иски о взыскании "выкупного капитала" залогодателя." Как условие предоставления права взыскания, собственный капитал давал залогодателю право на выручку от продажи земельного участка в той мере, в какой при продаже реализовывалось больше, чем непогашенная сумма долга. В большинстве англо-американских юрисдикций законодательство 19-го века расширило право залогодателя на выкуп до определенного срока после того, как залогодержатель выкупил право выкупа. Наконец, во многих англо-американских юрисдикциях

законодательство требовало, чтобы залогодержатель продавал землю при публичной продаже после того, как он выкупил ее, и в некоторых из этих юрисдикций продажа должна была проводиться государственным должностным лицом.

В ранний период нового времени средства обеспечения, подобные закладным на землю, использовались с личной собственностью, особенно торговцами, и в 19 веке использование этой так называемой “движимого имущества” было распространено во всем англо-американском мире. Развитие права ипотеки движимого имущества шло по пути, отличному от развития права ипотеки земли, но в большинстве юрисдикций конечный результат сегодня аналогичен. Права кредитора обычно не вступают в силу до тех пор, пока должник не объявит дефолт. Поскольку ипотека движимого имущества, как правило, была средством, используемым торговцами, а не обычными гражданами, до недавнего времени было меньше защиты для должника в таких сделках (как правило, например, не существовало законного права выкупа). Однако в последнее время широкое использование ипотеки движимого имущества и аналогичных средств обеспечения в сделках по потребительскому кредиту привело к появлению обширного свода нормативных правовых актов, защищающих интересы потребителя.

Ипотека по-прежнему является наиболее широко используемой формой обеспечения сделок с землей в англо-американских юрисдикциях. Альтернативные механизмы, такие как доверительный акт (в соответствии с которым доверительный собственник владеет правом собственности на имущество и передает его должнику, если он выплачивает долг или продает имущество и делит выручку, если должник не выполняет свои обязательства) или долгосрочный земельный договор (в соответствии с которым продавец земли сохраняет право собственности на землю до тех пор, пока покупатель не погасит причитающуюся сумму), используются в некоторых юрисдикциях, но они все чаще подпадают под действие правил, которые делают их более похожими на ипотеку.

Ипотека служит средством поощрения наилучшего использования ограниченных ресурсов общества: людей и земли. Она предусматривает возможность передачи земли в собственность и ее благоустройство или обработку теми, кто не в состоянии приобрести ее на свои текущие средства. Пожилой фермер, желающий выйти на пенсию, может продать ферму более молодому фермеру; последний может заложить имущество, чтобы заплатить продавцу полную стоимость и получить достаточно денег для осуществления личных планов в отношении фермы.

Ипотека играет еще более важную роль в поддержании рынка жилой недвижимости, поскольку она позволяет людям с относительно небольшим личным кредитом приобрести дом, предлагая сам дом в качестве обеспечения кредита. В Соединенных Штатах федеральное правительство поддерживает этот тип сделок, развивая вторичный рынок ипотечных кредитов. Банки, разместившие ипотечные жилищные кредиты, могут продавать их на вторичном рынке, чтобы привлечь капитал для дальнейшего кредитования. Федеральная национальная ипотечная ассоциация (Fannie Mae) и Федеральная ипотечная корпорация по ипотечным кредитам (Freddie Mac) были созданы в 1938 и 1970 годах, соответственно, для покупки ипотечных жилищных кредитов у банков и для хранения или перепродажи их в качестве ценных бумаг другим инвесторам. Деятельность вторичного рынка, как правило, делает законодательство и практику различных штатов США более единообразными, поскольку вторичный рынок работает более эффективно, если он имеет дело со стандартизированным продуктом. В 2007-08 годах вторичному рынку угрожало резкое снижение стоимости ценных бумаг обеспеченных субстандартной ипотекой кредиты, что привело к серьезному сокращению ликвидности на кредитных рынках по всему миру.

Экономические показатели разных стран позволили выделить несколько моделей ипотеки, представленных в **таблице 1**.

Таблица 1 – Модели регулирования ипотечного кредитования

№№	Модель	Страны, внедряющие эту модель	Описание
1	Уменьшенная открытая модель	Великобритания, Израиль, Испания	Собственный капитал Банка, депозиты и межбанковские кредиты-денежные источники, используемые для предоставления ипотечных кредитов. Ставка определяется текущим деловым климатом.
2	Расширенная открытая модель	США	Банковская организация выдает клиенту кредит в зависимости от уровня его дохода и кредитной истории
3	Сбалансированная автономная модель	Германия	Граждане создают кооператив и делают взносы в течение определенного периода времени. Как только накоплена половина стоимости будущей жилой недвижимости, участник кооператива получает право на приобретение недвижимости в порядке очередности. Остальное выплачивается в течение 10 лет

Конъюнктура финансового рынка оказывает влияние на то, как строится сбалансированная автономная модель за счет того, что кредитные поступления аккумулируются за счет привлечения сбережений будущих заемщиков (принцип фонда взаимопомощи). Данная модель может представлять интерес для России, так как стоимость жилой недвижимости в новостройках ниже, чем на вторичном рынке. Кроме того, в России стоимость строительства значительно ниже рыночной стоимости недвижимости. В России уже предпринимались попытки создания кооперативов. Однако это практика развита слабо и требует более сложной многоструктурной системы, чтобы эти структуры были максимально эффективны. Учет российского дореволюционного опыта также важен, так как кооператив в этот период успешно внедрялся.

Другой уровень систем ипотечного кредитования предполагает одноуровневую и двухуровневую модели ипотеки. Выбор той или иной модели зависит от специфики национального развития и истории развития финансово-ипотечной системы государства. Внедрение процедуры рефинансирования кредитов также является важным процессом. Исходя из вышеизложенного, принято считать, что в США применяется двухуровневая модель, а в европейских странах-одноуровневая.

Двухуровневая модель ипотеки исторически сформировалась в связи с возникшей потребностью в кредитных операциях, закрепленных на национальном уровне. Эти меры были введены с целью повышения ликвидности кредита и его рефинансирования в будущем.

В случае двухуровневой модели ипотеки предполагается, что кредиты первичного ипотечного рынка будут переведены на открытый рынок при поддержке государственного ипотечного агентства.

Ипотечные агентства имеют право формировать ипотечный пул на основе аналогичных кредитов и продавать их (или свои акции) вторичным инвесторам. Полученные деньги могут быть немедленно переданы вторичным инвесторам.

Денежные средства, полученные от таких операций, также могут быть использованы для выпуска и размещения ипотечных ценных бумаг. Это обуславливает развитие фондового рынка и операций с ипотечными ценными бумагами. Эти операции обеспечивают постоянное движение финансовых потоков на мировом финансовом рынке.

В то же время двухуровневая ипотечная модель также имеет преимущества, которые считаются недостатками одноуровневой модели:

1. Кредитные риски, не покрываемые страхованием и гарантиями, распределяются между всеми кредитами в связи с формированием ипотечных пулов.

2. Государственные учреждения предоставляют гарантии по отдельным видам ипотеки и помогают отдельным категориям граждан получить льготную ипотеку.

3. Органы государственной власти осуществляют конкретную политику стимулирования предоставления страховых услуг и гарантий как гражданам, так и другим участникам модели посредством законодательной и финансовой поддержки. Одновременно правительство разрабатывает систему регулирования и контроля для стабилизации эффекта модели.

4. Модель позволяет выйти на фондовый рынок и использовать более прозрачные механизмы ценообразования. Это позволяет участникам рынка оценить риски и выгоды от инвестирования в определенные ипотечные продукты.

В одноуровневой модели ипотечного кредитования наиболее распространенной является система строительных сбережений.

Его цикл включает в себя несколько этапов. На первом этапе деньги накапливаются: вкладчик заключает договор со строительным сберегательным банком, а последний собирает средства. Таким образом, жилищно-строительная сберегательная система не зависит от рынка ценных бумаг и банковского рынка, колебаний процентных ставок и курсов ценных бумаг. Деньги накапливаются в течение 5-10 лет. В результате вкладчик накапливает 40-50% от суммы, указанной в договоре. Процент платных сберегательных вкладов значительно меньше рыночного. Ипотека выдается в порядок очередности. Его процентные ставки значительно ниже рыночных. Система строительных сбережений будет функционировать даже в случае отсутствия массового спроса на ипотечные кредиты среди наличных граждан благодаря низким процентным ставкам (Федеральное Собрание Российской Федерации, Российская Федерация Сегодня).

Немецкая ипотечная система является наиболее развитой, так как государство имеет ипотечные банки, которые имеют право выдавать ипотечные кредиты только в том случае, если они являются ценными. Такие банки могут

служить поглотителями ипотечных кредитов. В Германии также хорошо развита система строительных сбережений. Он является прототипом аналогичных систем в других странах, внедряющих его.

Помимо общих гарантий надежности ипотечного банка, присущих европейской модели, немецкая система имеет два дополнительных преимущества:

1. Система банковского надзора, время от времени проводящая выборочные проверки.

2. Управляющий ипотечным банком назначается в качестве супервайзера для данного конкретного банка.

Выдача кредита в размере 100% от стоимости покупки недвижимости (реже - 98%) является существенным преимуществом немецкой модели. Однако сумма кредита не превышает 80% от стоимости заложенного имущества, а процентная ставка составляет 4-7% годовых. Кредитная ставка фиксируется на срок действия договора, но может быть ниже, чем на срок, предусмотренный для полного погашения кредита. В этом случае кредитор может предложить новую ставку в конце согласованного периода, а заемщик определяет, есть ли необходимость в ее принятии. Это также необходимо учитывать залог, уплаченный при получении ипотечного кредита.

Таким образом, национальные ипотечные модели (сокращенные открытые, расширенные и сбалансированные автономные модели) формировались в течение длительного периода. Сравнительный функциональный анализ позволил выявить преимущества и недостатки каждой модели. Мы также определили, что сбалансированная автономная модель может быть реализована в России, поскольку цены на первичном рынке жилья (новостройки) ниже, чем на вторичном. Кроме того, стоимость строительства значительно ниже рыночной цены недвижимости.

Литература

1. Aalbers, M. B. (2017). География ипотечных рынков. Справочник по географии денег и финансов, Архангельский региональный оператор ипотечного жилищного кредитования, 298.
2. Blackwell, T. & Kohl, S. (2017). Истоки национальных систем жилищного финансирования: Сравнительное исследование исторических вариаций режимов ипотечного финансирования. Обзор международной политической экономики, 25(1), 49-74.
3. Carr, J. H. & Anacker, K. B. (2014). Прошлое и нынешняя политика жилищного финансирования и будущее Fannie Mae, Freddie Mac и домовладения в Соединенных Штатах. Отчет о политике в области банковских и финансовых услуг: Журнал тенденций в области регулирования и надзора, 33, 1-10.
4. Ferreira, AF, Santos, P., Marques, S.E. & Ferreira, J. (2014). Оценка кредитного риска ипотечного кредитования с использованием Макбета: методологическая база. Управленческое решение, 52(2), 182-206.
5. Luque, J. & Mello, A. (2017). Трансграничный банковский кризис в Еврозоне: Последствия для коммерческого ипотечного кредитования, рабочий документ, Университет Висконсина-Мэдисона.

Literature

1. Aalbers, M. B. (2017). Geography of mortgage markets. Handbook on the geography of money and finance, Arkhangelsk regional operator of housing mortgage lending, 298.
2. Blackwell, T. & Kohl, S. (2017). The Origins of National Housing Finance Systems: A Comparative Study of Historical Variation in Mortgage Finance Regimes. Review of International Political Economy, 25(1), 49-74.
3. Carr, J. H. & Anacker, K. B. (2014). Past and present housing finance policies and the future of Fannie Mae, Freddie Mac, and home ownership in the United States. Banking and Financial Services Policy Report: Journal of Trends in Regulation and Supervision, 33, 1-10.

4. Ferreira, A.F., Santos, P., Marques, S.E. & Ferreira, J. (2014). Assessing the credit risk of mortgage lending using Macbeth: a methodological framework. *Management Decision*, 52(2), 182-206.
5. Luque, J. & Mello, A. (2017). The Cross-Border Banking Crisis in the Eurozone: Implications for Commercial Mortgage Lending, Working Paper, University of Wisconsin-Madison.

© Орфанова Д.И. Научный сетевой журнал «Столыпинский вестник»
№12/2023

Для цитирования: Орфанова Д.И. ОСОБЕННОСТИ ИПОТЕЧНОГО
КРЕДИТОВАНИЯ В ЗАРУБЕЖНОМ ГРАЖДАНСКОМ ПРАВЕ// Научный
сетевой журнал «Столыпинский вестник» №12/2023