

## **ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ: СУЩНОСТЬ И ПРОБЛЕМА НЕВОЗВРАТА**

**А.А. Яковлева**  
бакалавр

*Владивостокский государственный университет экономики и сервиса  
Владивосток. Россия.*

*В данной статье рассматриваются сущность и особенности ипотечного кредитования в Российской Федерации, а также – проблема невозврата, ее актуальность и причины возникновения. Кроме этого, приводится ряд решений, который может способствовать устранению представленной проблемы.*

**Ключевые слова:** ипотечное кредитование, проблема невозврата, задолженность, просроченная задолженность по ипотечному кредитованию, ипотека.

## **MORTGAGE CREDIT LENDING: ESSENCE AND PROBLEM OF NON-RETURN**

*In this article discusses essence and features of mortgage lending in the Russian Federation, also the problem of non-return its relevance and causes. In addition, happens a number of decisions that can help to solve the problem.*

**Kew words:** mortgage credit lending, problem of non-return, arrears, arrears mortgage credit lending, mortgage.

В наши дни, ипотечное кредитование считается наиболее приемлемым способом приобретения жилья. Банки создают всевозможные предложения ипотечных кредитов. Не тайна, что, к примеру, для молодых семей, для военнослужащих, а также для многодетных семей есть специальные ипотечные программы с различными поддержками от государства.

Данная тема является актуальной, так как многим гражданам Российской Федерации, выданы ипотечные кредиты. Кроме этого, у множества людей имеется просроченная задолженность по данному виду кредита.

Научная новизна статьи заключается в том, что это одна из первых работ, где рассмотрены просроченные задолженности по ипотечным кредитам в Российской Федерации в целом и по Приморскому краю, а также приведены пути решения проблем просроченной задолженности и невозврата предоставленной ссуды.

Цель работы – выявить причины просроченной задолженности по ипотечным кредитам в Российской Федерации и Приморском крае.

Для достижения цели потребовалось решить следующие задачи:

- 1) Рассмотреть сущность и особенности ипотечного кредитования;
- 2) Проанализировать количество и сумму выдач ипотечных кредитов в России и Приморским крае;
- 3) Оценить просроченные задолженности по ипотечным кредитам в России и в Приморском крае;
- 4) Предложить способы решения проблемы невозврата ссуд.

Ипотечный кредит – это долговременная ссуда, предоставляемая банком под залог недвижимости, к примеру земли, производственных и жилых зданий, а также сооружений. Ипотечный кредит позволяет заемщику получить в пользование жилье, оплатив небольшую часть стоимости долга банку (размер минимального первоначального взноса по ипотечным программам отличается и может составлять от 0 до 40 процентов) [1].

Далее, необходимо вносить процент за предоставленный кредит, но, до тех пор, пока же обязанность выплат долга перед банком не будет полностью погашена, и залоговое обре-

менение не будет снято, объект недвижимости юридически будет принадлежать кредитору. В связи с этим, жильё становится объектом залога.

При невозможности возврата ипотечного кредита заемщику необходимо освободить жильё, но ему вернётся оплаченная часть ипотечного кредита без возврата ранее выплаченных процентов.

К особенностям ипотечного кредитования можно отнести:

- 1) кредит выдается при наличии хотя бы минимального первоначального взноса.
- 2) кредит выдается на более длительный срок, нежели обычный потребительский кредит.
- 3) процентная ставка банков для ипотечного кредитования, как правило, ниже, чем по другим видам кредитов.
- 4) зачастую, банки предоставляют ипотечный кредит, учитывая сумму получаемых средств не только самого заемщика, но и доход всей его семьи.

5) при получении ипотечного кредита, как необходимость, нужно застраховать свой залог, кроме этого, выполнить оценку приобретенной недвижимости аккредитованными оценщиками.

В статье «Роль и значение ипотечного кредитования в социальной политике Российской Федерации», авторы утверждают, что: – «Улучшение жилищных условий и приобретение жилья – одни из основных потребностей граждан России, независимо от того, к какой имущественной группе они принадлежат. Люди не хотят в течение длительного времени, порой десятилетиями, ждать социального жилья от государства, а стремятся приобрести новое жилье пусть даже в кредит, но сегодня» [2, с. 50]. Я полностью согласна с позицией данных авторов, ведь действительно, приобретение квартиры является важной необходимостью для большинства людей.

Каждый человек стремится обрести свое собственное жильё, а ипотечное кредитование даёт на это возможность. Уже длительное время ипотека является неотъемлемой частью рынка недвижимости Российской Федерации.

Рассмотрим показатели рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования за 2019 год. В таблице 1 приведены объем и количество выданных в Российской Федерации ипотечных кредитов физическим лицам – резидентам за 12 месяцев 2019 года.

Таблица 1

**Объем и количество выданных жилищных кредитов физическим лицам – резидентам в Российской Федерации за 2019 год [3]**

Месяц	Объем жилищных кредитов, млн. руб.	Удельный вес объема, %	Количество жилищных кредитов, единиц	Удельный вес количества, %
Январь	169 629	5,93	79 361	6,22
Февраль	228 818	7,99	104 616	8,20
Март	227 388	7,94	103 125	8,08
Апрель	243 492	8,51	110 224	8,64
Май	190 549	6,66	86 143	6,75
Июнь	215 224	7,52	96 642	7,58
Июль	222 390	7,77	100 762	7,90
Август	236 367	8,26	107 232	8,41
Сентябрь	239 659	8,37	107 029	8,39
Октябрь	271 708	9,49	118 869	9,32
Ноябрь	271 355	9,48	116 225	9,11
Декабрь	345 490	12,07	145 444	11,40
Итого	2 862 069	100,00	1 275 672	100,00

Объем выданных ипотечных кредитов за год был равен 2 862 069 млн руб. В среднем, объемом предоставленных жилищных кредитов в месяц составил 238 505,75 млн руб.

За 2019 год количество жилищных кредитов в Российской Федерации, предоставленных физическим лицам – резидентам, составило 1 275 672. В месяц выдавался не менее 79 361 жилищный кредит.

Исходя из удельного веса общего объема и количества выданных жилищных кредитов, можно сделать вывод, что максимальный объем и численность выданных кредитов пришлось на декабрь 2019 года, а наименьшая сумма и количество выданных кредитов в 2019 году была в январе.

Объем и количество выданных в Приморском крае жилищных кредитов за 2019 год – представлено в табл. 2.

Таблица 2

**Объем и количество выданных жилищных кредитов физическим лицам – резидентам в Приморском крае за 2019 год [3]**

Месяц	Объем жилищных кредитов, млн. руб.	Удельный вес объема, %	Количество жилищных кредитов, единиц	Удельный вес количества, %
Январь	2 149	6,01	869	6,20
Февраль	2 880	8,06	1 156	8,24
Март	2 905	8,13	1 182	8,43
Апрель	3 143	8,80	1 243	8,87
Май	2 315	6,48	922	6,58
Июнь	2 825	7,91	1 141	8,14
Июль	2 923	8,18	1 137	8,11
Август	3 133	8,77	1 210	8,63
Сентябрь	3 107	8,70	1 198	8,54
Октябрь	3 196	8,95	1 261	8,99
Ноябрь	3 153	8,82	1 230	8,77
Декабрь	4 000	11,20	1 472	10,50
Итого	35 729	100	14 021	100

В декабре 2019 года в регионах Дальнего Востока появилась программа, под названием: «Дальневосточная ипотека». В связи с этим, в городах Дальневосточного Федерального округа, вырос спрос на ипотечное кредитование.

В Приморском крае, за 2019 год был выдан 14 021 жилищный кредит на сумму 35 729 млн. руб. Соответственно, в декабре было выдано самое большое количество жилищных кредитов, равное 1 472. Наибольшая сумма также была выдана в декабре и равнялась 4 млрд. руб.

Исходя из удельного веса, меньше всего ипотечных кредитов было выдано в январе, 6,2 процента от общего количества, а именно 869 единиц.

Так как общая сумма выданных ипотечных кредитов в Приморском крае составила 35 729 млн. руб., то можно считать, что на каждого заемщика обошлось приблизительно 2,584 млн. руб. Данная сумма ниже, чем стоимость квартир во Владивостоке, но выше, чем в более маленьких городах Приморского края.

В таблице 3 демонстрируется просроченная задолженность по жилищным кредитам в целом по России, а также по Приморскому краю за 2019 год.

**Просроченная задолженность по жилищным кредитам, предоставленным физическим лицам-резидентам в Российской Федерации, в том числе в Приморском крае за 2019 год [3]**

Месяц	Общая просроченная задолженность в Российской Федерации, млн. руб.	Просроченная задолженность в Приморском крае, млн. руб.	Соотношение просроченной задолженности Приморского края с Российской Федерацией, %
Январь	774 230	9 582	1,238
Февраль	765 450	9 172	1,198
Март	754 898	9 240	1,224
Апрель	761 902	9 400	1,234
Май	769 890	9 535	1,238
Июнь	759 765	9 414	1,239
Июль	771 278	9 598	1,244
Август	774 697	9 609	1,240
Сентябрь	756 611	9 582	1,266
Октябрь	759 541	9 584	1,262
Ноябрь	743 850	9 375	1,260
Декабрь	729 972	9 195	1,260

Общая просроченная задолженность в Российской Федерации по ипотечным кредитам выданным физическим лицам – резидентам, на конец 2019 года составляла 729 972 млн. руб.

Просроченная задолженность – это просроченные платежи, которые заемщик своевременно не выплачивает банку. При уплате денежных средств невовремя, заемщик нарушает условия кредитного договора.

На протяжении 12 месяцев 2019 года просроченная задолженность по ипотечным кредитам в Приморском крае не была менее 9 млн. руб. Исходя из соотношения просроченной задолженности Приморского края с Российской Федерацией, можно заметить, что данный процент не превышает значение 1,3, но и не бывает менее 1,98. Данные проценты является высоким, поэтому ниже представлены способы, как избежать просроченной задолженности по ипотечному кредиту.

В некоторых случаях возникают ситуации, когда заемщик не имеет возможности выполнять обязательства по договору ипотечного кредитования, а именно, выплачивать полученную ранее необходимую сумму, это может происходить абсолютно по различным причинам.

Так, например, распространенными причинами невозврата ипотечного кредита могут являться:

- 1) Потеря работы заемщиком;
- 2) Болезнь, повлекшая за собой утрату трудоспособности;
- 3) Появление дополнительных платежных обязательств;
- 4) Расторжение брака между супругами-созаемщиками;
- 5) Смерть одного из созаемщиков;

б) Увеличение процентной ставки по выданному кредиту (если это предусмотрено в кредитном договоре).

В связи с жизненными обстоятельствами, которые могут привести к утрате платежеспособности, человек должен незамедлительно обратиться в банк, с которым у него заключен кредитный договор. Также, необходимо будет предоставить документы, с помощью которых можно подтвердить неосуществимость платежей по кредитному графику. К таким документам, к примеру, возможно отнести справку о сокращении заработной платы или же справку об увольнении.

В случае, если трудности с оплатой ссуды у заемщика временные, то банк может дать согласие на осуществление реструктуризации задолженности. Реструктуризация задолженности – это реформирование условий кредитного договора, которое предусматривает: отсрочку или же

рассрочку платежей по кредиту, увеличение срока предоставления кредита или изменение валюты кредита.

Также, одним из вариантов помощи, при оплате ипотечного кредита, может послужить – рефинансирование. Рефинансирование или перекредитование — это банковская услуга, с помощью которой есть возможность взять новый кредит с меньшими процентами и сроком, чтобы погасить кредит, который уже есть.

Главными отличиями рефинансирования от реструктуризации является:

1) Реструктуризация производится только в том банке, где взят кредит, а рефинансирование в том же или в ином.

2) Рефинансирование подходит для клиентов без просроченных платежей, а реструктуризация только для клиентов с просрочками и штрафами.

3) Рефинансирование может быть платным, а реструктуризация обычно бесплатная.

Кредит можно рефинансировать и в том же самом банке, где его уже, но банки редко на это идут и могут отказать. Поэтому чаще за перекредитованием обращаются в иные банки.

Также, банки могут предложить кредитные каникулы, заемщику, который находится в трудном финансовом положении или жизненной ситуации.

Кредитные каникулы – это льготный период, в течение которого платежи по ипотечному кредиту, который был оформлен до 3 апреля 2020 года, будут временно остановлены на срок не более шести месяцев. Но одним из ключевых условий считается то, что необходимо предоставить подтверждение о понижении официального, налогооблагаемого дохода, как минимум на 30 процентов.

Кредитные каникулы регулируются Федеральным законом от 3 апреля 2020 г. № 106-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)» и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части особенностей изменения условий кредитного договора, договора займа» [4].

Иногда, у заемщиков возникают ситуации, когда погасить ипотечный кредит становится абсолютно невозможно. В таких ситуациях есть возможность согласовать с банком перепродажу жилой площади, которая куплена в кредит, и после этого, приобрести меньшую квартиру. Продажа заложенной недвижимости осуществляется либо банком, либо заемщиком, это зависит от того, кто считается залогодержателем.

Бывают случаи, когда заемщик не платит за ипотеку и тем самым нарушает обязательства кредитного договора. При этом он уклоняется от разговоров с банковскими сотрудниками о реструктуризации или досрочном погашении задолженности.

В представленной ситуации, банк в праве подать иск в суд с требованиями досрочного погашения кредита и уплаты всех штрафов и пеней по предоставленному ранее кредиту.

При решении суда в пользу банка, уже судебными приставами заводится исполнительное производство и тогда, кредитная организация переводит недвижимое имущество в собственные активы, с целью компенсации потраченных средств. Не считая этого, судебные приставы имеют возможность произвести снятие средств со счетов и частично удержать часть заработной платы либо пенсии человека, который раньше являлся заемщиком.

Подведя итоги, возможно заявить, что ипотечное кредитование считается помощником для жизни современного человека. Так как, благодаря ипотеки у граждан появляется возможность приобрести жилищную площадь именно сейчас, без необходимости копить на нее большое количество лет.

Также, хотелось бы отметить то, что, прежде чем брать ипотеку, заемщику необходимо оценить свое финансовое положение, чтобы в дальнейшем, выплата средств не вызвала затруднение.

Большинство россиян в данный момент имеют действующую ипотеку, но не ценят то, что имеют и начинают не соблюдать кредитный договор, а именно, не производят своевременные выплаты в банк. В последствии чего, у кредитора возникают обстоятельства, когда свои средства приходится забирать с помощью обращений в суд.

В настоящий момент, существуют программы поддержки граждан, которые попали в трудную ситуацию. Как было вышесказано – это ипотечные каникулы, реструктуризация задолженности или перекредитование.

---

1. Первоначальный взнос по ипотеке | Банки.ру // Банки.ру — финансовый супермаркет. Вклады, кредиты, ипотека, страховые и инвестиционные продукты: [Электронный ресурс]. URL: [https://www.banki.ru/wikibank/pervonachalnyiy\\_vznos\\_po\\_ipoteke/](https://www.banki.ru/wikibank/pervonachalnyiy_vznos_po_ipoteke/)