

УДК 336

Научный руководитель Сотникова Анна Николаевна
к.г.н., преподаватель ФСПО НАН ЧОУ ВО Академии ИМСИТ

Кузнецов Ярослав Сергеевич
студент 18-СПО-ЗИО-01 НАН ЧОУ ВО Академии ИМСИТ

СУЩНОСТЬ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

Ключевые слова: Кредитовая. Ипотека. Имущество. Договор. Собственность. Залог.

Ипотека - это одна из форм имущественного обеспечения обязательства должника, при которой недвижимое имущество остается в собственности должника, а кредитор в случае невыполнения последним своего обязательства приобретает право получить удовлетворение за счет реализации данного имущества. Обязательство должника может быть не только банковским, но и обязательством, основанным на купле-продаже, аренде, подряде, другом договоре, причинении вреда и т. п.

Ипотека характеризуется следующими отличительными чертами

Во-первых, ипотека, как и всякий залог, это способ обеспечения надлежащего исполнения другого (основного) обязательства займа или кредитного договора, договора аренды и т. д. Следовательно, ипотека базируется на основном обязательстве, так как без него она теряет смысл.

Во-вторых, в качестве предмета ипотеки всегда выступает недвижимость. К недвижимому имуществу относятся земельные участки и все, что прочно с ними связано: предприятия, жилые дома, другие здания, сооружения.

В-третьих, предмет ипотеки всегда находится во владении должника. Он же остается собственником, пользователем и фактическим владельцем этого имущества, но лишается права распоряжения им, по крайней мере, без согласия кредитора, на время залогового периода.

В-четвертых, договор кредитора и должника об установлении ипотеки оформляется специальным документом закладной, которая сопровождается нотариальным удостоверением и государственной регистрацией.

В-пятых, при значительном превышении стоимости залога над суммой выданного кредита ипотека дает возможность получить дополнительные ипотечные ссуды под залог того же имущества (вторая, третья ипотека). Права ипотечных кредиторов по одному и тому же недвижимому имуществу удовлетворяются в порядке регистрации ипотеки, т. е. внесения записи о регистрации ипотеки в специальные ипотечные книги. [1.с.337]

И, наконец, в случае неисполнения обязательства, обеспеченного ипотекой, кредитор вправе требовать продажи заложенного имущества с публичных торгов. При реализации имущества, заложенного по договору ипотеки, ипотечный кредитор имеет преимущества перед другими кредиторами в размере суммы, указанной в закладной. Из сказанного следует, что можно выделить следующие принципы ипотеки:

гласности, или публичности, доступ каждого заинтересованного лица к информации, содержащейся в ипотечной книге;

специальности возможность установления ипотеки только к определенной недвижимости и в определенном объеме;

достоверности записи в публичных книгах означают, что в отношении данного имущества нет иных прав и правовых ограничений, кроме обозначенных;

старшинства преимущество одного закладного права перед другим в зависимости от (времени внесения его в ипотечную книгу);

бесповоротности ипотека прекращается лишь в случаях, прямо предусмотренных в законе или договоре;

неприменимости погасительной давности к занесенным в ипотечную книгу правам;

Таким образом, ипотечный кредит это кредит, обязательство, возвращение которого обеспечено залогом недвижимого имущества (ипотекой). [2.с.228]

Ипотечное кредитование это целостный механизм реализации отношений, возникающих по поводу выдачи, продажи и обслуживания ипотечных кредитов.

Несмотря на интернациональный характер института залога недвижимого имущества, ипотека в разных странах имеет свое место и смысл.[3.с.122]

Вследствие чего в каждой стране действует свое специфическое законодательство по регулированию отношений в данной сфере. Различия во многом обусловлены состоянием, развитостью и особенностями земельного законодательства. Например, в США, где залог недвижимости используется очень широко, в том числе и в аграрном секторе, собственно под ипотекой понимается кредитование только в жилищной сфере. Во Франции же право на непосредственное владение землей принадлежит потомственным аристократам, все остальные граждане обладают правом аренды земельных участков, в связи, с чем здесь действуют принципы ипотечного кредитования, вобравшие в себя национальное своеобразие. [4.с.245]

Классификация ипотечных кредитов

Ипотечные кредиты классифицируются по различным признакам.

1. По объекту недвижимости:

земельные участки;

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, морские суда, суда каботажного плавания и космические объекты; объекты незавершенного строительства.

2. По целям кредитования:

приобретение готового жилья в многоквартирном доме либо отдельного дома на одну или несколько семей в качестве основного или дополнительного места жительства; приобретение дома для сезонного проживания, дачи, садовых домиков с участками земли; приобретение земельного участка под застройку. Как правило, кредиты на приобретение готового жилья предоставляются единым разовым платежом[5.с.57]

Литература:

1. Разумова, Ирина Анатольевна. Ипотечное кредитование: [учеб, пособие для вузов по специальности "Финансы и кредит"] / И.А. Разумова. СПб. и др.: Питер, 2005
2. Жилищный кредит (ипотека): учеб.практ. пособие / под ред. Ю. Ф.
3. Симионова. - Изд. 2-е, перераб. и доп. М.; Ростов н/Д: МарТ, 2005. .
4. Жилищная ипотека: Приобретение квартиры в кредит : памятка по оформлению договора и защите прав кредитуемого : Решение жилищного вопроса за три месяца. Законодательство и док. по ипотеке. СПб.: Питер, 2004.
5. Жилищное ипотечное кредитование / под ред. Колобов С.С.- М.: Дашков и К, 2006.