



DOI: <https://doi.org/10.15688/jvolsu5.2016.3.5>

УДК 347.457.1

ББК 65.272.21

ЮРИДИЧЕСКАЯ КОНСТРУКЦИЯ МЕЖДУНАРОДНОГО ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РФ И СТРАНАХ ЕВРОПЫ

Олеся Павловна Казаченок

Кандидат юридических наук, доцент кафедры гражданского и международного частного права, Волгоградский государственный университет, базовая кафедра ЮНЦ РАН
o.kazachenok@yandex.ru, gimchp@volsu.ru
просп. Университетский, 100, 400062 г. Волгоград, Российская Федерация

Аннотация. В статье исследуются пути развития ипотечного кредитования в Российской Федерации и его дальнейшего расширения до международных трансграничных сделок. Автор обосновывает категориальный аппарат исследуемой проблематики: ипотечное кредитование представляет собой комплексный финансово-юридический инструментарий, с помощью которого покупаемое и передаваемое заемщиком в залог недвижимое имущество становится средством обеспечения возврата должником банку-кредитору полученного займа путем обременения объекта недвижимости имущественным правом кредитора-залогодержателя. Обосновывается поэлементный состав данного комплексного юридического инструментария; исследуется действующая европейская модель ипотечного кредитования жилищного строительства, ее возможности по обеспечению сложных международных сделок. С позиции автора, международное ипотечное кредитование – вид ипотечного кредитования, при котором участники и объект недвижимости данной сделки распределены по нескольким юрисдикциям; оно классифицируется в зависимости от нахождения участников и объекта недвижимости сделки в одной или нескольких разных юрисдикциях. Делается вывод о том, что базовыми условиями для развития жилищной ипотеки и ее разновидности – международного ипотечного кредитования – в России являются создание ресурсной базы, совершенствование правового инструментария ипотечного кредитования, развитие фондового рынка для привлечения в эту сферу долгосрочных инвестиций.

Ключевые слова: залог, кредит, международное ипотечное кредитование, банк, заемщик, объект недвижимости, фондовый рынок, сделка.

Отдельный человек или семья не всегда располагают всей суммой денежных средств, чтобы сразу оплатить застройщику или продавцу цену приобретаемого объекта недвижимости – строящейся или уже существующей квартиры (дома). Данная проблема нехватки собственных денег для приобретения квартиры или дома решается с помощью коммерческих банков. Эти кредитные

организации дают заемщикам деньги в долг, причем на довольно большие сроки. Их финансовый интерес состоит в том, что заемщики выплачивают банку-кредитору сверх суммы долга еще и проценты, так кредитные организации зарабатывают прибыль, вкладывая денежные средства под обещания рассчитаться с ними в будущем. Банк-кредитор будет наиболее уверен в благополучном исходе

займа и возврате денег своевременно и в полном объеме, если заемщик к своей добросовестности, способности зарабатывать и возвращать одолженные деньги добавит еще и само жилье, которое строится или уже готовое покупается на рынке за деньги банка-кредитора. Жилое помещение – квартира или дом – будет находиться у банка только юридически (в залоге), сам заемщик сможет им пользоваться беспрепятственно и постоянно, но продать его или распорядиться жильем как-то иначе без разрешения банка нельзя.

Подкрепление финансовой состоятельности заемщика залогом недвижимого имущества при получении кредита в банке часто называют греческим словом *ипотека*. Это залог жилья, предприятия, строения, здания, сооружения или другого объекта, неотделимо связанного с землей. Закладываемое имущество не передается кредитору, оно остается у заемщика-должника. Если заемщик не будет исправно платить проценты, а также возвращать сам кредит, банк-кредитор (он же – залогодержатель) сможет вернуть свои деньги, продав заложенное имущество на рынке. Деньги от продажи пойдут на покрытие долга заемщика.

Ипотечное кредитование развивается в нашей стране довольно интенсивно. Инструментарий, который задействован в этих банковских операциях, довольно хорошо проработан на доктринальном уровне [1–4]. В данном исследовании мы обратимся к межюрисдикционной конструкции ипотеки, в рамках которой жилой объект залога, приобретаемый в кредит, находится в одной стране, а банк-залогодержатель и/или заемщик-залогодатель – в другой.

Раскроем сущность юридической конструкции ипотечного кредитования. Очевидно, что банк-кредитор заинтересован в том, чтобы деньги, выданные заемщику на приобретение недвижимости, вернуть своевременно и в полном объеме и снова и снова выдавать кредиты, зарабатывая прибыль от их повторного оборота. В странах G7¹ жилищное строительство, рынок жилых домов и квартир давно и неразрывно связаны с ипотекой, в России ипотека получила свое развитие примерно 20 лет назад. Сначала эти вопросы регулировались Законом Российской Федерации от

29 мая 1992 г. № 2872-1 «О залоге» (утратил силу с 1 июля 2014 г. в связи с принятием Федерального закона от 21 декабря 2013 г. № 367-ФЗ) и Гражданским кодексом Российской Федерации [5; 6], позднее был принят Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» [9], нормы которого и руководствуются стороны гражданско-правовых отношений при заключении договора об ипотеке.

По договору о залоге недвижимого имущества (по договору об ипотеке) одна сторона – залогодержатель является кредитором по обязательству, которое обеспечено ипотекой. Он имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости недвижимого имущества, заложенного другой стороной – залогодателем, причем получить удовлетворение преимущественно перед другими кредиторами, которые имеются у залогодателя. Залогодателем может быть сам должник по обязательству, которое обеспечено ипотекой, а может быть лицо, вообще не участвующее в этом обязательстве (третье лицо).

В экономической литературе встречается трактовка ипотечного кредитования – это механизм, выражающий интересы застройщиков, риелторов, инвесторов, страховых компаний, других субъектов финансового рынка помимо основных субъектов (заемщика и кредитора). Устоявшегося определения категории ипотечного кредитования в юридической литературе нет. Некоторые ученые рассматривают данный вид кредитования как один из видов потребительского кредитования. Среди нескольких существующих подходов к определению социально-экономического значения ипотечного кредитования можно выделить два: 1) ипотека – это совокупность отношений, возникающих по поводу имущественных прав собственника недвижимости в целях получения и обслуживания ипотечного кредита; 2) ипотека – это процесс долгосрочного кредитования под залог недвижимости (приобретение или строительство объекта недвижимости). Полагаем возможным говорить об ипотечном кредитовании как одной из форм банковского кредита.

По нашему мнению, ипотечное кредитование представляет собой комплексный финансово-юридический инструментарий, с по-

мощью которого покупаемое и передаваемое заемщиком в залог недвижимое имущество становится средством обеспечения возврата должником банку-кредитору полученного займа путем обременения объекта недвижимости имущественным правом кредитора-залогодержателя. Когда иные формы отчуждения объектов недвижимости (купля-продажа, обмен) юридически или коммерчески нецелесообразны, ипотечное кредитование становится очень полезным, поскольку представляет собой рыночный механизм оборота имущественных прав на объекты недвижимости, позволяющий привлекать дополнительные финансовые ресурсы для реализации различных проектов. Долговые отношения по поводу кредитования под залог недвижимости, при котором кредитор-залогодержатель получает право в случае неисполнения обязательства должником-залогодателем получить удовлетворение своих требований за счет заложенной недвижимости, определяют сущность ипотечного кредитования.

Комплексный финансово-юридический инструментальный ипотечного кредитования включает в себя следующие элементы:

- процесс привлечения финансовых ресурсов с рынка капитала;
- процесс организации, подготовки и выдачи ипотечного кредита;
- сделка заемщика с жилым объектом на рынке недвижимости;
- сделка по передаче приобретенного на рынке жилого объекта от заемщика-собственника банку-залогодержателю с оформлением закладной или без оформления;
- государственная регистрация права залога банка на жилой объект;
- финансовые операции по погашению заемщиком суммы кредита и процентов за кредит до полного погашения задолженности согласно кредитному договору;
- государственная регистрация прекращения права залога банка на жилой объект.

В основе ипотечного кредитования лежат кредитные отношения, в этой связи можно рассматривать ипотечное кредитование как сегмент и кредитного рынка, и рынка ссудных капиталов. В сегменте кредитного рынка ипотечные кредиты следует отнести к рынку банковских кредитов.

На наш взгляд, международное ипотечное кредитование – это вид ипотечного кредитования, при котором участники и объект недвижимости данной сделки (субъекты, объект) распределены по нескольким юрисдикциям. По количеству юрисдикций, задействованных в сделке международного ипотечного кредитования, последняя возможна: как одноуровневая (заемщик и банк в одной стране, объект ипотеки в другой); как двухуровневая (заемщик из одной страны, банк и объект ипотеки в другой); как трехуровневая (заемщик, банк, объект ипотеки – все в разных странах). Данная разновидность ипотечного кредитования будет иметь некоторые особенности и требования в зависимости от конкретной юрисдикции, которые необходимо выполнять потенциальным заемщикам, что, естественно, усложняет проведение сделок, увеличивая издержки. В целом ипотечный рынок является сегментом финансового рынка, в частности рынка ссудных капиталов, очевидно, что рынок международного ипотечного кредитования также является частью мирового рынка ссудного капитала.

Международное ипотечное кредитование играет большую роль в развитии мирового финансового рынка по сравнению со стандартной схемой ипотечного кредитования, так как перелив капитала происходит между странами мира. Международное ипотечное кредитование в настоящее время находится в стадии активного развития, страны G7 имеют большой опыт проведения сделок с иностранной недвижимостью, чем Россия, вместе с тем субъектами сделок с зарубежной недвижимостью все чаще становятся и россияне. Недвижимость за рубежом, особенно это касается недвижимости в Европе, пользуется спросом у отечественных заемщиков. Причина этого в том, что недвижимость и инфраструктура там качественнее, чем аналогичная в Российской Федерации. Данная тенденция явно проявилась при подъеме рынка ипотечного кредитования начиная с 2010 года.

В связи с этим, полагаем, будет логичным обратиться к изучению европейской модели ипотечного кредитования с целью обнаружения ее положительных черт, которые необходимо будет учесть в процессе развития

еще не устоявшейся российской модели (см.: [8, с. 12–20]).

Данная модель не подвержена конъюнктуре, так как кредитные ресурсы формируются путем привлечения сбережений будущих заемщиков по принципу кассы взаимопомощи, вне зависимости от фондовых рынков. Она представляет интерес для России, поскольку на первичном рынке жилья, в домах-новостройках, цены ниже, чем на вторичном рынке, а себестоимость строительства значительно ниже рыночной цены жилья. Ускорению развития ипотеки и жилищного строительства способствует создание жилищно-строительных кооперативов. Данная модель активно использовалась еще в дореволюционной России.

Если гражданин предполагает переехать на постоянное место жительства в другую страну или по долгу службы необходимо его длительное проживание в этой стране, он может приобрести недвижимость за рубежом с помощью ипотечного кредитования. Кроме того, одним из видов инвестиционно-финансового бизнеса является покупка объекта недвижимости для инвестиционных целей. Субъект приобретает недвижимость и может сразу сдать ее в аренду, таким образом получая дополнительный доход. Гражданин любой страны может покупать жилье и для туристических целей.

Предоставление кредита на приобретение недвижимости за границей осуществляется в рамках международного ипотечного кредитования, которое определяется как вид ипотечного кредитования, где заемщиком является иностранное домашнее хозяйство, приобретающее объекты недвижимости вне территории страны под залог приобретаемой недвижимости либо под залог имеющегося у заемщика объекта недвижимости, расположенного на территории страны его проживания. Можно выделить два основных направления использования средств, которые могут быть получены заемщиком по международной ипотеке, а именно:

- приобретение недвижимости для личного проживания;
- покупка объекта недвижимости для инвестиционных целей.

В Российской Федерации очень слабо распространена схема приобретения недви-

мости с инвестиционными целями. Однако российский заемщик может получить кредит с использованием инвестиционной схемы в европейских странах. Инвестиционная схема особенно распространена во Франции, где международное ипотечное кредитование очень развито. Кредитование производится по схеме leaseback, которое также достаточно распространено и востребовано среди иностранных покупателей, в том числе и покупателей из России.

Инвестиционная схема предусматривает заключение соглашения, по которому клиент, купив дом или квартиру, сдает недвижимость в аренду компании-застройщику. Как правило, такой договор заключается на 7, 9 или 11 лет. Контракт также предусматривает возможность бесплатного проживания клиента в квартире от 2 до 6 недель в год. Основной причиной применения данной схемы во Франции является приток туристов, который по объемам больше, чем в любой другой стране мира. Французы сами часто арендуют жилье на длительный срок – особенно в летние месяцы. В любом французском банке им предлагают схемы обратной аренды в качестве долгосрочных инвестиций. Мест в отелях постоянно не хватает. Именно поэтому французское правительство решило поощрить иностранцев к инвестициям по схеме leaseback. Важно подчеркнуть, что российский гражданин может приобрести несколько leaseback-проектов в разных регионах, что позволит семье россиянина и его друзьям проводить отпуск, например, в Париже, Нормандии, Ницце или Альпах в любое время года. Так клиент сможет избежать риска падения спроса на недвижимость в конкретной местности. Необходимо отметить тот факт, что leaseback возможен только в новых или полностью реконструированных районах Франции, включая Париж, Нормандию, Атлантическое побережье, Средиземноморское побережье и Южную Францию. Кроме того, многие европейские страны подключились к программе leaseback, поэтому в некоторых из них также есть leaseback-проекты.

Существует также стабильный интерес к получению кредитов под залог имеющейся недвижимости во Франции, что позволяет по-

лучить кредит размером до 80 % от оценочной стоимости недвижимости по ставке от 2,75 % годовых.

Важным преимуществом приобретения недвижимости на территории зарубежной страны является тот факт, что покупатель получает статус иностранного резидента. Иностранец, имея на руках документы о праве собственности на недвижимость, может подавать документы на оформление многократной визы, а впоследствии и на оформление вида на жительство. Исследуя инвестиционную схему во Франции, можно выявить, что схема является удобной, востребованной, недорогой по стоимости и позволяет приобрести несколько объектов в разных городах страны, а также получить вид на жительство, что повышает уровень популярности программы leaseback. В Российской Федерации международные агентства недвижимости могут предоставить подобные условия, поскольку работают с зарубежными банками, но затраты заемщика возрастут по сравнению с теми, которые могли бы возникнуть при непосредственной работе с иностранным банком или при действии такой программы в российском банке. Российская практика международного ипотечного кредитования позволяет получать кредиты на приобретение недвижимости для проживания. В дальнейшем владелец зарубежного жилья самостоятельно решает, каким образом будет использоваться объект недвижимости.

Полагаем, базовым условием для развития жилищной ипотеки и ее разновидности – международного ипотечного кредитования в России является создание ресурсной базы, наряду с этим весьма важно совершенствование правового инструментария ипотечного кредитования на основе внедрения инноваций, необходимо также развитие институтов привлечения долгосрочных инвестиций в эту сферу. К источникам привлечения денежных средств для ипотечного кредитования в Российской Федерации следует отнести фондовый рынок. Привлечение инвестиционных ресурсов с фондового рынка на основе интенсивного обращения ипотечных ценных бумаг в настоящее время единственный источник развития ресурсной базы для ипотечного кредитования.

ПРИМЕЧАНИЕ

¹ Международный клуб (от англ. *Group of Seven, G7*), не являющийся международной организацией и представляющий собой объединение группы из семи стран – Великобритании, Германии, Италии, Канады, США, Франции и Японии, созданный с целью разработки и принятия совместных решений актуальных международных проблем.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гончаров, А. И. Закладная как объект инвестиций / А. И. Гончаров // Вестник Волгоградского государственного университета. Серия 5, Юриспруденция. – 2016. – № 2 (31). – С. 111–118.
2. Гончаров, А. И. Ипотечный сертификат участия как инструмент правового обеспечения жилищного строительства. Часть первая / А. И. Гончаров // Вестник Волгоградского государственного университета. Серия 5, Юриспруденция. – 2014. – № 4 (25). – С. 88–95.
3. Гончаров, А. И. Ипотечный сертификат участия как инструмент правового обеспечения жилищного строительства. Часть вторая / А. И. Гончаров // Вестник Волгоградского государственного университета. Серия 5, Юриспруденция. – 2015. – № 1 (26). – С. 81–88.
4. Гончаров, А. И. Удостоверение прав залогодержателя по обеспеченному ипотекой денежному обязательству и по договору об ипотеке / А. И. Гончаров // Вестник Волгоградского государственного университета. Серия 5, Юриспруденция. – 2016. – № 1 (30). – С. 120–128.
5. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 нояб. 1994 г. № 51-ФЗ : (ред. от 3 июля 2016 г., с изм. и доп., вступ. в силу со 2 окт. 2016 г.) // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3302.
6. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26 нояб. 2001 г. № 146-ФЗ : (ред. от 3 июля 2016 г., с изм. и доп., вступ. в силу с 1 сент. 2016 г.) // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 49. – Ст. 4552.
7. Международная ипотека. – Электрон. текстовые дан. – Режим доступа: http://www.sberbank.ru/ru/person/sbpremier/products/credit/home/inter_hyp. – Загл. с экрана.
8. Право Европейского Союза / под ред. А. Х. Абашидзе, А. О. Иншаковой. – М. : Изд-во Юрайт, 2016. – 482 с.
9. Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ : (ред. от 23 июня 2016 г.) // Российская газета. – 1998. – 22 июля (№ 137).

REFERENCES

1. Goncharov A.I. Zakladnaya kak obyekt investitsiy [Mortgage as an Investment Object]. *Vestnik Volgogradskogo gosudarstvennogo universiteta. Seriya 5, Yurisprudentsiya* [Science Journal of Volgograd State University. Jurisprudence], 2016, no. 2 (31), pp. 111-118.

2. Goncharov A.I. Ipotechnyy sertifikat uchastiya kak instrument pravovogo obespecheniya zhilishchnogo stroitelstva. Chast pervaya [Mortgage Participation Certificate as an Instrument of Law Insurance of Housing Construction (Part I)]. *Vestnik Volgogradskogo gosudarstvennogo universiteta. Seriya 5, Yurisprudentsiya* [Science Journal of Volgograd State University. Jurisprudence], 2014, no. 4 (25), pp. 88-95.

3. Goncharov A.I. Ipotechnyy sertifikat uchastiya kak instrument pravovogo obespecheniya zhilishchnogo stroitelstva. Chast vtoraya [Mortgage Participation Certificate as an Instrument of Law Insurance of Housing Construction (Part II)]. *Vestnik Volgogradskogo gosudarstvennogo universiteta. Seriya 5, Yurisprudentsiya* [Science Journal of Volgograd State University. Jurisprudence], 2015, no. 1 (26), pp. 81-88.

4. Goncharov A.I. Udostoverenie prav zalogo-derzhatelya po obespechennomu ipotekoy denezhnomu obyazatelstvu i po dogovoru ob ipoteke [Confirmation of Charge on Monetary Obligation Secured by Mortgages and by the Mortgage

Agreement]. *Vestnik Volgogradskogo gosudarstvennogo universiteta. Seriya 5, Yurisprudentsiya* [Science Journal of Volgograd State University. Jurisprudence], 2016, no. 1 (30), pp. 120-128.

5. Grazhdanskiy kodeks Rossiyskoy Federatsii (chast pervaya) ot 30.11.1994 № 51-FZ: (red. ot 03.07.2016, s izm. i dop., vstup. v silu s 02.10.2016) [The Civil Code of the Russian Federation (Part One) of November 30, 1994 no. 51-FL: (ed. of July 3, 2016 with amend. and add., entered into force on October 2, 2016)]. *Sobranie zakonodatelstva RF* [Collected Legislation of the Russian Federation], 1994, no. 32, art. 3302.

6. Grazhdanskiy kodeks Rossiyskoy Federatsii (chast tretaya) ot 26.11.2001 № 146-FZ: (red. ot 03.07.2016, s izm. i dop., vstup. v silu s 01.09.2016) [The Civil Code of the Russian Federation (Part Three) of November 26, 2001 no. 146-FL (ed. of July 3, 2016 with amend. and add., entered into force on September 1, 2016)]. *Sobranie zakonodatelstva RF* [Collected Legislation of the Russian Federation], 2001, no. 49, art. 4552.

7. *Mezhdunarodnaya ipoteka* [International Mortgage Service]. Available at: http://www.sberbank.ru/ru/person/sbpremier/products/credit/home/inter_hyp.

8. Abashidze A.Kh., Inshakova A.O., eds. *Pravo Evropeyskogo Soyuzu* [Law of the European Union]. Moscow, Yurayt Publ., 2016. 482 p.

9. Federalnyy zakon "Ob ipoteke (zaloge nedvizhimosti)" ot 16.07.1998 № 102-FZ: (red. ot 23.06.2016) [Federal Law "On Mortgage" of July 16, 1998 no. 102-FL (amend. of June 23, 2016)]. *Rossiyskaya gazeta*, 1998, July 22, no. 137.

THE LEGAL STRUCTURE OF INTERNATIONAL MORTGAGE LENDING IN RUSSIA AND EUROPE

Olesya Pavlovna Kazachenok

Candidate of Juridical Sciences, Associate Professor,
Department of Civil and International Private Law,
Volgograd State University, Base Department of the Southern Scientific Center
of the Russian Academy of Sciences
o.kazachenok@yandex.ru, gimchp@volsu.ru
Prsp. Universitetsky, 100, 400062 Volgograd, Russian Federation

Abstract. The article examines the development of mortgage lending in Russia and its further expansion to international cross-border transactions. The author substantiates the categorical apparatus of the investigated issues. Mortgage lending, according to the author, is a comprehensive financial and legal instrument which ensures purchase and transfer by the borrower to pledge real estate and becomes a means of ensuring the return of the debtor-creditor bank loan obtained by encumbrance of real estate property right, the pledgee creditor. The author substantiates the expanded structure of complex legal instruments. We study the existing European model of mortgage lending for housing, its ability to provide complex

international transactions. With the author's position, an international mortgage lending is the form of mortgage lending, where the participants and the property of the transaction are distributed across multiple jurisdictions. International mortgage loans are classified by the authors according to the finding of the participants and the object of real estate transaction in one or more different jurisdictions. The conclusion is that the basic conditions for the development of residential mortgages and its varieties - International mortgage lending - in Russia is to create a resource base, improving the legal instruments of mortgage lending, stock market development in order to attract to this area of long-term investments.

Key words: mortgage, credit, international mortgage lending, bank, borrower, real estate, stock market, transaction.