

**Крапивина Юлия Сергеевна**, студент,  
Белгородский государственный национальный  
исследовательский университет НИУ «БелГУ»,  
Белгород

**Рашина Анастасия Михайловна**, студент,  
Белгородский государственный национальный  
исследовательский университет НИУ «БелГУ»,  
Белгород

Научный руководитель:  
**Земляченко Ярослав Владимирович**,  
кандидат юридических наук,  
доцент кафедры гражданского права и процесса,  
Белгород

## СИСТЕМА УПРАВЛЕНИЯ РИСКАМИ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

**Аннотация:** Настоящая статья посвящена проведению анализа проблемы, связанной с осуществлением управлением рисками в сфере ипотечного жилищного кредитования. В статье проанализировано, что представляет собой система рисков ипотечного жилищного кредитования, какие риски имеются в данной сфере и как посредством правовых механизмов государство способно управлять системой рисков в сфере ипотечного жилищного кредитования.

**Ключевые слова:** Ипотечное жилищное кредитование, ипотека, кредитование, риски, система рисков, управление рисками, правовые риски, правовые механизмы.

В настоящее время одним из мощных двигателей развития жилищного фонда в Российской Федерации можно назвать ипотечное жилищное кредитование граждан. В современных условиях жилищный фонд все меньше развивается за счет средств государственных и муниципальных бюджетов, что объясняется актуальными для российского государства экономическими проблемами. Также необходимо отметить, что и «...затрудняется здоровое развитие ипотечного рынка, увеличивается разрыв между доходами населения и ценами на недвижимость на фоне активного роста ипотечного кредитования» [1, с. 46]. С другой стороны, государством обеспечивается реализация мер, стимулирующих гражданами самостоятельно удовлетворять потребность в приобретении жилого помещения с привлечением ими заемных средств банков. Для этого государство разрабатывает и претворяет в жизнь программы льготного ипотечного кредитования, что значительно снижает долговую нагрузку граждан.

Между тем, несмотря на то что ипотечное кредитование остается привлекательным инструментом, позволяющим населению удовлетворить потребности в приобретении жилого помещения, и практически единственно-эффективным, сохраняются различные риски как для банков-кредиторов, так и граждан-заемщиков, которые в науке именуется системой рисков жилищного кредитования. Так, например, О.Н. Грабовой, С.А. Литвиной, О.И. Карепиной в систему рисков включают «...риски, которые влияют на все субъекты финансово-кредитных отношений в равной степени – общее состояние экономики страны, денежно-кредитная политика, уровень инфляции, уровень обеспеченности населения, геополитическая обстановка, особенности функционирования субъектов банковской системы, общая



обстановка и положение на рынке ипотечного жилищного кредитования» [2, с. 71]. В данном случае авторами не учитываются правовые риски, связанные с недостаточностью правовой регламентации общественных отношений в области ипотечного жилищного кредитования и правовых механизмов их предупреждения.

В рамках ипотечного жилищного кредитования более уязвимой стороной следует признавать заемщика, поскольку заключение договора об ипотеке предполагает присоединение заемщика-гражданина к договору, составленному на условиях самой кредитной организации. Наличие правовых механизмов в законодательстве Российской Федерации должно обеспечивать предупреждение различных рисков.

Так, например, законодателем уже были предприняты некоторые законодательные изменения, направленные на предупреждение финансовых потерь заемщиков по договорам ипотечного жилищного кредитования. В частности, до 2020 года стандартные условия договора об ипотеке предусматривали, что по общему правилу стороны пришли к соглашению о том, что досрочное расторжение договора в связи с полным закрытием заёмщиком задолженности, не является основанием для возврата части страховой премии. в результате модернизации гражданского законодательства п. 3 ст. 958 ГК РФ стал предусматривать общее правило, что страховая премия подлежит возврату пропорционально времени, в течение которого действовало страхование, если договор был расторгнут досрочно [3]. Несмотря на то, что стороны остаются свободными в определении условий о возврате страховой премии соглашением, приоритет имеет общее правило, сформулированное в законе. Такое нововведение, на наш взгляд, в определенной степени защищает имущественные интересы заемщиков в отношениях ипотечного жилищного кредитования.

Следует также отметить, что в жилищной сфере законодатель также уже реализовывал ряд успешных мер, направленных на сокращение имущественных рисков участников долевого строительства. Так, например, с развитием долевого строительства в Российской Федерации в результате принятия Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» также возникли отдельные риски участников долевого строительства. С целью предупреждения имущественных потерь и защиты интересов участников долевого строительства от недобросовестных застройщиков, была создана система эскроу-счетов, которые стали обязательными для применения сторонами отношений. Применение данной системы позволило «замораживать» денежные средства дольщиков, внесенных ими с целью погашения обязательства по договору об участии в долевом строительстве. Рассматриваемый пример достаточно ярко демонстрирует применение государством механизма управления рисками в сфере участия в долевом строительстве многоквартирных домов.

Система управления рисками ипотечного жилищного кредитования должна обеспечивать стабильность правоотношений, предупреждать нарушения прав и законных интересов участников ипотечного жилищного кредитования. Нельзя отметить и то, что стабильность ипотечного кредитования в России сохраняется и за счет мер поддержки банковского сектора со стороны государства, о чем отмечает Г.В. Матвиенко: «Колебания числа выданных кредитов зависит от исчерпания лимитов государственной поддержки по некоторым видам льготного кредитования, ужесточением условий выдачи. Ставка рефинансирования оказывает влияние и на бюджетные расходы, за счет которых покрываются издержки банков по льготным программам. В итоге лимиты бюджетных обязательств сокращаются быстрее, и банки приостанавливают выдачу кредитов по льготным программам ИЖК» [5, с. 50].



Таким образом, под системой управления рисками в сфере ипотечного жилищного кредитования следует считаться совокупность инструментов, способов, механизмов правового, экономического, социального характера, направленных на минимизацию или снижение различных видов рисков в отношениях ипотечного жилищного кредитования. В рамках настоящей статьи преимущественно внимание уделялась проблемам обеспечения прав граждан-заёмщиков как более слабой стороны в отношениях, вступающих в них с целью удовлетворения потребности в жилище.

*Список литературы:*

1. Вовченко, Н.Г., Литвинова, С.А., Карепина, О.И. Риски ипотечного жилищного кредитования в российской федерации в современных условиях // Финансовые исследования. 2021. № 3 (72). С. 45-54.
2. Грабова О.Н., Голубева В.В. Управление рисками в системе ипотечного кредитования // В сборнике: Стратегическое развитие социально-экономических систем в регионе: инновационный подход. Материалы VIII международной научно-практической конференции. Под общей редакцией О.Л. Гойхера, М.А. Барина, С.С. Захарова. Владимир, 2022. С. 71-75.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ (часть вторая) // Собрании законодательства Российской Федерации. 1996. № 5. Ст. 410.
4. Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2005. №1 (часть I). Ст. 40.
5. Матвиенко Г.В. Оценка воздействия односторонних ограничительных мер на рынок ипотечного кредитования в Российской Федерации: финансово-правовой анализ // Проблемы экономики и юридической практики. 2024. № 6. С. 45-53.

