Тема эссе была выбрана по причине увеличивающийся популярности кредитования, наконец-то, и в России. Кредит дает огромные возможности, причем как для населения с целью потребления, так и для предпринимателей для инвестирования. Кредит позволяет эффективнее перераспределить денежные средства, что усиливает динамику экономики, а также позволяет быстрее реализовать потребности потребителей.

Нас интересует банковский кредит. Один из основных его принципов – обеспеченность. Кредит может быть обеспечен любым имуществом, принадлежащим заемщику на правах собственности, чаще всего - недвижимость или ценные бумаги, реже - гарантии третьих лиц. При нарушении заемщиком своих обязательств это имущество переходит в собственность банка, который в процессе его реализации возмещает понесенные убытки.

Нас интересует кредит под залог квартиры. В частности, кредит под залог квартиры в которой прописан заемщик. И, как заявлено в пояснении к теме эссе, взять такой кредит невозможно, так как по закону его невозможно выселить из такой квартиры.

В данной работе была сделана попытка объяснить существование такого института, а также проанализировать влияние данного института на экономику страны. Для осуществления поставленных задач требовалось, прежде всего, разобраться в правовой основе предмета изучения.

Итак, можно ли взять банковский кредит под залог квартиры, в которой прописан заемщик? Законом это не запрещено, и такая схема существует, но без личных связей в кредитной организации на таких условиях получить кредит не удастся. С момента, когда начался процесс приватизации недвижимости, у населения появилась возможность брать под залог этой недвижимости кредиты в банках. Так как никакого закона, прямо говорящего о связи регистрации (прописки) и заложенного имущества нет, банки, по неопытности, давали такие кредиты, обеспечением которых становились квартиры, в которых были прописаны заемщик, а могла еще быть прописана и вся семья (однако, сути это не меняет). В случае невыплаты по кредиту право собственности на квартиру переходило банку, а за прописанными в этой квартире людьми оставалось право проживать в ней сколь угодно долго. Требование банка о выписке граждан из жилого помещения (предмета залога) является незаконным. Далее начиналось судебное дело. В судебной практике данные дела имели одинаковый исход: закон не позволяет кредитору лишить вас единственного жилья. Правовой базой для этого решения служит 40 статья Конституции РФ: «Каждый гражданин РФ имеет право на жилье».

Естественно, что теперь банки принимают в качестве обеспечения кредит только квартиры, в которых никто не прописан, квартиры с прописанными в них людьми их не интересуют, им не нужна квартира с таким обременением. Как уже было сказано, законом это не запрещено, но сами банки просто не будут связываться с такими условиями.

Само собой разумеется, квартира должна быть собственностью заемщика, и он должен будет предъявить правоустанавливающие документы, подтверждающие это. Стоит учесть, что проценты по таким займам достаточно велики (10-15%), а размер ссуды значительно меньше рыночной стоимости недвижимости и в лучшем случае составит 65-70%. Например, если квартира стоит $20 тысяч, то вам предложат примерно $15 тысяч, и то если кредит будет на небольшой срок (2-3 года). В случае, если кредит долгосрочный (5-10 лет), сумма составит примерно половину стоимости недвижимости.

Если, все же, человек хочет взять кредит под залог квартиры, он должен выписаться. Но заемщик никого, в том числе и себя, не сможет выписать из квартиры просто так, "в никуда". Он обязательно должен указать другое место, где выписанные граждане будут с этого момента "числиться".

На основании полученной информации, проанализировав ее, были сделаны следующие выводы:

Суд принимал решение на основе того, что каждый гражданин имеет право на жилье, и даже если человек не выплачивает по кредиту (кредит под залог квартиры, в которой прописан заемщик) суд оставляет за ним жилье. Соответственно, если бы человек не был бы прописан в этой квартире, заложенная квартира была бы «чистой» от регистраций, проблем бы не было: в случае невыплаты имущество переходит в собственность банка, который в процессе его реализации возмещает понесенные убытки.

По моему мнению, человек, который нуждается в кредите, проблему с регистрацией может спокойно обойти. Он может зарегистрироваться фиктивно, в квартиру 7-ы человеком, в жилое помещение, где для его реального проживания не будет никаких условий. Жить в заложенной квартире можно, и кредитор не будет иметь ничего против этого. Разве что попросит застраховать квартиру на тот период, пока она находится в залоге. Время проходит, заемщик выплачивает всю сумму, залог с квартиры снимается. Возможно, за это время человек преуспел и кредит ему очень помог, можно говорить и о положительном эффекте на экономику в целом. Если же он не выплатил долг, права собственности переходят банку, нет никаких проблем для банка и заемщику не с чем обращаться в суд: он прописан в новом месте, государство «спокойно за него».

Таким образом, на мой взгляд, данный пример, частный случай, наводит на мысль о том, что право на жилье человека реализуется посредством регистрации (прописки). Но так как в нашей стране существует институт прописки, и каждый гражданин РФ должен быть где-то прописан, можно сказать, что, в каком-то смысле, право на жилье трансформируется в обязанности быть прописанным, что не может не поражать. Право является обязанностью. В таком случае, конституционное право гражданина страны имеет функцию контроля государством нахождения, передвижения и т.д.

Правовая база огромна и я могу ошибаться, но попробую связать это с еще одной статьей конституции: статья 27: «Каждый, кто законно находится на территории Российской Федерации, имеет право свободно передвигаться, выбирать место пребывания и жительства».

Вообще, когда гражданин имеет закрепленное в конституции право на жилье, хочется думать о гуманности и заботе государства. Но этой идеи сразу приходит разоблачение, когда понимаешь, что этот закон не работает и это право не реализуется в том смысле, в котором оно, кажется, должно было бы существовать. Вспоминаешь о большом количестве бездомных людей, которые были обмануты, о нечеловеческих условиях, в которых живут тоже огромное количество людей в нашей стране, о тех простых способах, которые позволяют обойти этот закон, нарушить это право. Поэтому, как всегда: хотели как лучше, а получилось как всегда. Вопрос только в том, хотели ли лучше. Приходишь к мысли о контроле государства, ограничении прав собственности. Принимало ли государство этот закон с целью защиты прав граждан. По крайней мере, я делаю выводы, что закон этот не работает – право не реализуется (за очень-очень редкими исключениями, на подобии тех судебных дел, примеры которых были приведены выше, которые имели место в самом начале практики кредитов и частной собственности).

Однако можно встать на принципиальную позицию, и рассматривать с другой точки зрения: банки отказываются давать кредит под залог квартиры, в которой прописан заемщик, может оцениваться как тормозящий экономику элемент. Вообще, все то, что связано с кредитованием в России на данный момент связано огромным бюрократическим аппаратом страны, и в этой области в частности. Трансакционные издержки как для кредитора, так и для заемщика очень велики.

Можно представить позицию, с которой возникающее ограничение может расцениваться вообще как подозрение государства на дееспособность граждан. Так как человек, который имеет в собственности недвижимость имеет право распоряжаться им, и желая взять кредит он сам соизмеряет свои возможности и принимает решение взрослого сознательного человека. Если это квартира, в которой он прописан и это его единственное имущество, то у него нет шансов на получение кредита, и у него нет шансов развиться, сделать «скачок», например, вложить деньги в свое образование, начать свое дело, и т.д.

Еще одна мысль, к которой я склоняюсь: дело не в таких ограничениях как регистрация, а в бедности населения, в том, что у людей практически нет никакого имущества.

Пару слов об обеспеченности кредитов:

Риски операций с недвижимостью высоки - на это и существуют коммерческие организации, чтобы извлекать прибыль при определенных рисках. Как правило, чем больше риски, тем больше и должна быть доходность и тем больше возможная потеря. Но тем не менее банку остается хоть что-то (квартира в многоэтажке ну никуда она не денется.. ее не украдут, она не ликвидируется), тогда как при поручительстве никогда нельзя исключать, что иная коммерческая организация не удачно спозиционировав свои риски может обанкротиться и, следовательно, риск невозврата потенциально всегда равен 100 %, тогда как при недвижимости этот риск всегда меньше 100 %. В условиях нашего бизнеса повторение августа 98 года потенциально может приветси к тому, что выданные кредиты под фининасовые поручительства вообще станут необеспеченными, тогда как недвижимость вне зависимости от финансовых потрясений, останется стоять на месте с наличием обременения в виде залога.

www.grad.ru

Электронная правовая база «Консультант»: Конституция РФ, Жилищный кодекс РФ, Гражданский кодекс РФ, Судебная практика РФ.