



жениям Европейской конвенции 1950 года, однако оно нуждается в дальнейшем совершенствовании в области обеспечения реальной защиты семьи. Изучение практики ЕС имеет весьма существенное значение для разработки на национальном уровне единого подхода к пониманию тех или иных вопросов, возникающих при регулировании семейных правоотношений.

Литература:

1. Украинский Центр стратегической защиты// Понятие «частной» и «семейной жизни». www.hr-lawyers.org
2. Юрченко И.А. Нарушение неприкосновенности частной жизни.// Черные дыры в российском законодательстве. - 2002. №2.
3. Европейский суд по правам человека. Избранные решения: В 2 т. Т1/Председатель редакционной коллегии – доктор юридических наук, профессор В.А. Туманов – М: Издательство Норма, 2001. – С. 231.
4. Европейский суд по правам человека// Справочно – информационный центр// Решения ЕС// www.europecourt.ru
5. Лукьянцев Г. Е., Европейские стандарты в области прав человека: теория и практика функционирования Европейской Конвенции о защите прав человека и основных свобод. - 1999 г. // www.library.cjes.ru
6. Европейский Суд отказал в признании права на однополый брак, но впервые признал право геев на уважение семейной жизни www.gaysbook.ru
7. Лалетина А.С. Правовое регулирование имущественных отношений супругов в рамках Европейского сообщества// Право и политика. - №4. - 26.04.2004

ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В МОЛДОВЕ

О. САНДУЛ,

докторант Института истории, государства и права Академии наук Молдовы, магистр права

SUMMARY

Mortgage lending introduction demands today very attentive and thought over investment of means and forces, acceptance of corresponding statutory acts and introduction of special economic specifications of activity for banks and other financial institutions giving mortgage loans, the analysis of real financial possibility of participation of the state in mortgage lending.

* * *

В публикуемой статье автор, рассказывая о проблемах и перспективах правового регулирования в Республике Молдова, вносит ряд конкретных предложений по дальнейшему совершенствованию законодательства в этой сфере деятельности.

Термин «ипотека» впервые появился в Греции в начале VI в. до н.э (его ввел архонт 'Солон) и был связан с обеспечением ответственности должника перед кредитором определенными земельными владениями (первоначально в Афинах залоговым обеспечением служила личность должника, которому в случае невыполнения обязательства грозило рабство).

Для этого оформлялись обязательства, а на границе принадлежащей заемщику земельной территории, ставился столб с надписью о том, что указанная собственность служит обеспечением претензии кредитора в наименованной сумме. На таком столбе, получившем название «ипотека» (от греч. hypotheka - подставка, подпорка), отмечались все долги собственника земли. Позже для этой цели стали использовать особые книги, называвшиеся ипотечными. Институт ипотеки в течение относительно небольшого времени прошел путь эволюции от фидуции (от лат. fiducia сделка на доверии, доверительная сделка) до более прогрессивной стадии - пигнуса (от лат. pignus - неформальный залог) и далее - до ипотеки.

Становление классического института ипотеки было связано со сменой политико-экономических условий того вре-

мени: ослабление рабовладельческого хозяйствования и массовая передача земель арендаторам. Первоначально новая форма залога распространялась на орудия труда, которые арендаторы земель в силу объективных причин не могли передать собственникам земель (латифундистам). Позднее в ипотеку начала передаваться и недвижимость [1].

В настоящее время, ипотечное кредитование в Республике Молдова, по сравнению с другими странами ближнего и дальнего зарубежья, только начинает свое развитие. В современном молдавском праве понятие ипотеки появилось впервые в законе «О залоге» № 838-XIII от 21 мая 1996 года [2] (статья 6), закрепившем ипотеку как способ обеспечения обязательств. Затем многие положения ипотечного кредитования были уточнены в Гражданском кодексе РМ (ст. 455) [3] и ст.4 и ст.6 Закона «О за-



логе» № .449-XV от 30,07.2001 г. [4]. Итак определение понятия ипотеки можно увидеть в статье 455 Гражданского кодекса РМ: «Ипотека - залог земли, зданий, сооружений, иного недвижимого имущества, непосредственно связанного с землей, вместе с прилегающим земельным участком, необходимым для функционального обеспечения заложенного объекта, или с правом пользования этим участком. Ипотечкой является также обременение настоящих и будущих плат за сдачу внаем недвижимого имущества» [3]. Отдельный закон, регулирующий отношения, связанные с ипотекой в законодательстве Молдовы, принят сравнительно недавно - 26.06.2008 г. Закон «Об ипотеке» содержит другое определение ипотеки (статья 3): «Ипотека - вещное право, на основании которого кредитор удовлетворяет свое право требования, имея преимущество по отношению к другим кредиторам, в том числе к государству, из стоимости заложенного недвижимого имущества в случае, если должник не исполняет обязательства, гарантированные ипотекой» [5].

Большое преимущество данного закона заключается в том, что законодатель Молдовы предоставил кредитору исключительное преимущество удовлетворить свои требования за счет заложенного недвижимого имущества. В сравнении к примеру с Россией, согласно законодательства России о банкротстве и законодательства об исполнительном производстве, преимущественность теряет свой смысл и уступает требованиям работников по заработной плате, пособиям, выплатам по интеллектуальным правоотношениям (авторские выплаты, выплаты по изобретениям и т.д.). Соответственно за счет заложенного недвижимого имущества, при отсутствии иного имущества у должника, могут

быть удовлетворены требования других кредиторов и кредитные учреждения могут вообще оказаться без какого-либо залога.

Спешное принятие закона «Об ипотеке» повлекло за собой ряд ошибок: отсутствие возможности кредитору обратиться взыскание на предмет ипотеки при выполнении обязательств должником ненадлежащим образом (анализируя практику, целесообразно внести дополнения в статью 3 Закона «Об ипотеке», предоставив залогодержателю право обращения взыскания не только при неисполненном, но и при ненадлежащим образом исполненном основном обязательстве, если нарушение обязательства является существенным, при этом степень существенности должна определяться сторонами в договоре); недопущение возникновения залога в силу закона на жилой дом или жилое помещение, приобретенное или построенное полностью либо частично с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации. Так, жилой дом или жилое помещение, приобретенное или построенное полностью либо частично с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации по законодательству многих стран считаются находящимися в залоге с момента государственной регистрации права собственности заемщика на жилой дом или жилое помещение. Залогодержателем по данному залогу являются банк или иная кредитная организация либо юридическое лицо, предоставившие кредит, целевой заём на приобретение или строительство жилого дома или жилого помещения. Эта возможность как один из инструментов ипотечного кредитования даст возможность намного расширить рынок ипотечного жилищного кредитования.

Закон позволил передавать в

залог недвижимое имущество, которое будет приобретено или построено в будущем (п. 6 ст. 7 и ст. 48). Однако это противоречит не только самой статье 7 закона, описывающей предмет ипотеки, но и статье 11, содержащей основные требования к договору ипотеки (рыночная стоимость предмета ипотеки, его описание, т.е. идентификация и т.д.), что при несуществующем (не построенном) объекте недвижимости просто невозможно. Кроме того, согласно статье 9 вышеуказанного закона и статье 2 Закона «О залоге», залогодателем (ипотечным должником) может быть только собственник этого имущества.

Принятый закон «Об ипотеке», как и закон «О залоге» (статья 79 п. «с») устанавливает, что предмет залога может быть продан только под контролем судебной инстанции, если залогодатель отсутствует и его местонахождение установить невозможно. Как показывает практика, в 95% случаев негашения кредита и уплаты процентов заемщики скрываются, и установить их местонахождение невозможно. В данном случае банк вынужден обращаться в судебные органы, нести дополнительные расходы и тратить большое количество времени по обращению взыскания на заложенное имущество. Целесообразно в Законе «Об ипотеке» предусмотреть возможность обращаться взыскание на имущество при отсутствии залогодателя по исполнительной надписи нотариуса.

Тем не менее, первые шаги по развитию ипотеки в Молдове приняты. Однако, принятие одного Закона «Об ипотеке» недостаточно. Ипотека должна привести к развитию механизма рефинансирования заемных средств, и, в последствии, к развитию социально-инвестиционного механизма. Следовательно, необ-

ходимо одновременно принять Закон «Об ипотечных ценных бумагах», «О долевом участии в строительстве жилья», ввести закладную как ипотечную ценную бумагу и т.д.

Становлению и поступательному развитию системы долгосрочного ипотечного жилищного кредитования мешает целый ряд проблем: несовершенство законодательства, неэффективность системы регистрации недвижимого имущества в учреждениях юстиции; недостаточное развитие оценочного и страхового дела; отсутствие специализированных ипотечных банков; высокая стоимость кредитных ресурсов коммерческих банков; отсутствие рынка закладных и иных ипотечных ценных бумаг; высокие ставки рефинансирования; отсутствие эффективных механизмов ограничения рисков банков и покрытия со стороны государственных органов; высокая стоимость кредитов для заемщика; низкие доходы преобладающей части населения по сравнению со стоимостью жилья; недостаток бюджетных средств и отсутствие методики предоставления жилищных субсидий социально незащищенным гражданам, которые позволили бы снизить кредитную нагрузку при приобретении жилья; несовершенство налогообложения и т.д.

08 апреля 2003 года Постановлением Правительства № 422 была утверждена концепция национальной социальной программы «Жилищные пособия и кредиты для жилья» на 2003-2008 годы [6]. Однако, данная концепция содержит только основные задачи и этапы разработки законодательных актов в области ипотечного кредитования. Большой акцент в концепции делается на создание и развитие в Молдове ссудостроительных сберегательных касс. При этом в

концепции не сделан анализ финансовой возможности создания этих сберегательных касс, обеспеченность работы этих касс и гарантии государства. В концепции так и не сделан выбор приоритетности какой-либо системы (инструментов) ипотечного кредитования. Данная концепция намного отстает от действительности, темпы ее выполнения оставляют желать лучшего. Главной задачей государственной поддержки ипотечного кредитования должна быть непосредственная поддержка граждан, уровень доходов которых не позволяет им самостоятельно улучшить свои жилищные условия, в форме предоставления им целевых адресных безвозмездных субсидий на приобретение жилья, что должно обеспечить функционирование взаимно дополняющих друг друга рыночных механизмов решения жилищных проблем граждан и механизмов социальной поддержки. В вышеуказанной Национальной социальной программе также отсутствуют конкретные мероприятия, предусматривающие:

- регулирование механизмов привлечения долгосрочных финансовых ресурсов;
- создание благоприятной налоговой среды для ипотечного жилищного кредитования граждан;
- снижение уровня инфляции;
- создание фонда государственной поддержки ипотеки (субсидирование граждан с низким уровнем доходности);
- организация эффективных условий работы кредитных организаций на рынке ипотечных кредитов;
- создание фонда временно-го проживания, используемого для переселения граждан в случаях обращения взыскания на заложенное имущество (данный фонд включает в себя жилые

помещения маневренного фонда, которые предоставляются по договору найма для временного проживания на срок до завершения расчетов с гражданами, утратившими жилые помещения, в результате обращения взыскания на них, после продажи этих жилых помещений) и т.д.

По оценкам банковских специалистов в мире действует до двух десятков ипотечных моделей. Н большинстве своем это связано с тем, что в регионах по-своему подходят к решению жилищной проблемы и развитию ипотечного кредитования. Поэтому появляются так называемые «ипотечные программы». Данные программы основаны либо на двухуровневой американской модели ипотечного кредитования, либо на классической одноуровневой немецкой модели.

Особенностью двухуровневой американской модели ипотечного кредитования является разделение банков-кредиторов и источника средств (эмитентов ипотечных ценных бумаг). С этой целью создаются Агентства по жилищному ипотечному кредитованию. К сожалению, пока такая модель в нашей республике отсутствует. Сущность данной модели заключается в том, что Банк уступает выданный заемщику кредит одному из специально созданных агентств ипотечного кредитования- передавая при этом и обязательства по обеспечению. Агентства немедленно возмещают Банку выплаченные заемщику средства и взамен получают от Банка получаемые от Заемщика ежемесячные выплаты за вычетом прибыли (маржи) банка в агентство. Ипотечные агентства, купив некоторое количество ипотечных кредитов у коммерческих банков, могут переуступить их вторичным инвесторам либо сформировать из этих кредитов пулы и продать их вторичным инвесторам (ими могут высту-



пать пенсионные фонды, страховые компании, паевые фонды и т.д.) или выпустить и разместить новые ипотечные ценные бумаги. Схема взаимодействия участников американской модели определяется договорными обязательствами, стандартами, правилами. К примеру: правила работы со страховыми компаниями, правила предоставления кредитов, требования к процедуре андеррайтинга заемщика, стандарты оценки недвижимости, правила передачи информации между субъектами ипотечного рынка, правила уступки прав требования, стандарты обслуживания кредитов и многие другие. Сложность взаимоотношений и множественность субъектов этой модели тормозит ее развитие, давая предпочтение более простой и удобной одноуровневой модели ипотечного кредитования. Механизм американской модели сложнее, чем механизм немецкой модели ипотечного кредитования. т.к. он требует больших затрат на свое содержание, что влечет за собой удорожание кредита для заемщика. Кроме того, эта модель в большинстве своих случаев подразумевает под собой наличие государственных гарантий для обеспечения покрытия эмитируемых ценных бумаг банками или иными специально создаваемыми для этих целей ипотечными компаниями. Несовершенство, коллизии действующего законодательства, в том числе отсутствие законодательства, регулирующего процесс обращения финансовых инструментов (закладных листов и других ипотечных ценных бумаг) для привлечения долгосрочных ресурсов в эту сферу и т.д., очень сильно тормозят процесс влияния денежных средств иностранных инвесторов, международных банков и финансовых компаний на развитие ипотечных программ и удешевление ипотечных креди-

тов. Это приводит к тому, что у банков на сегодняшний день нет дешевых и «длинных денег» на долгосрочное кредитование.

Как альтернативу «американской» модели ипотечного кредитования, в большинстве стран бывшего СССР создается система ссудосберегательных касс по аналогии, принятой в Германии. Источником средств для ипотечных кредитов в данном случае служат целевые депозиты в специализированных кредитных организациях. Вкладчик берет на себя обязательство в течение определенного времени ежемесячно вносить фиксированную сумму на целевой депозит под процентную ставку, величина которой существенно ниже среднерыночной. После окончания периода накопления, скопив приблизительно половину необходимых на покупку квартиры средств, он получает кредит на вторую половину средств, также под ставку более низкую, чем среднерыночная. Однако в нашей республике пока такие ссудосберегательные кассы отсутствуют, а функции таких ссудосберегательных касс (в некоторой степени) осуществляют сейчас коммерческие банки. Основным достоинством одноуровневой модели является простота законодательного регулирования и дешевизна ее организации, что в конечном итоге заметно снижает стоимость кредита для самого заемщика. Однако такая модель очень похожа на финансовую пирамиду. Чтобы избежать последствий финансовой пирамиды, необходимо очень серьезно подойти к проблеме гарантированности возврата вкладов вкладчиков и что более важно, к возмещению государством «премий» (компенсация процентов заемщикам) из государственного бюджета в рамках постоянного роста уровня инфляции и падения уровня доходности населения. Предпосылки создания

таких сберегательных касс существуют в Молдове еще с 18 февраля 1998 года, когда был принят Закон «О сберегательно-заемных ассоциациях граждан» [7] и, тем не менее, большую популярность эта система не получила.

Несмотря на многообразие форм ипотечного кредитования, на данный момент в нашем регионе в основном имеет место кредитование банками населения на покупку недвижимости на вторичном рынке или на взнос заемщика-дольщика в строительство многоквартирного жилого дома (по договору долевого участия в строительстве жилья), что практически не отличается от обычного потребительского кредита. Как мы знаем, положительным моментом приобретения квартиры, став участником долевого строительства, является возможность для граждан значительно сэкономить денежные средства и рассрочить оплату приобретаемой площади: стоимость такого жилья ниже, чем в уже построенном доме, так как большую часть квартир в новых домах приобретают посредники с целью последующей перепродажи. Отрицательная же сторона – в момент заключения договора и первоначальной оплаты приобретаемое жилье еще не построено, и для лица, желающего купить квартиру, существует риск нарушения другой стороной договора сроков передачи жилья в собственность или риск того, что в подлежащем передаче в собственность жилом помещении будут недостатки. Однако, выделить в настоящий момент отдельным инструментом кредитование строительства невозможно. так как действующим законодательством ипотека (залог) в силу закона (возникновение права залога у банка на объект строительства с момента регистрации права собственности заемщика на этот объект) возможна только по требованиям



государства по суммам задолженностей согласно налоговому законодательству и по требованиям, вытекающим из судебного решения (ст. 39 Закона «О залоге») [4].

Участие государства в развитии ипотечного кредитования должно быть многогранно. Оно может выражаться не только в компенсации каких-либо расходов заемщику (выплата так называемых «премий»), оказании адресной социальной помощи или предоставлении гарантий операторам вторичного рынка ипотечного кредитования. Одним из инструментов государственного жилищного кредитования можно рассмотреть привлечение средств граждан и юридических лиц в жилищное строительство путем выпуска муниципальных жилищных облигаций или жилищных сертификатов. Основным смыслом облигационного займа заключается в возможности населения постепенно накапливать средства на приобретение квартиры путем покупки облигаций, каждая из которых дает право на получение определенного количества площади жилья. Накопив необходимый пакет облигаций, гражданин вправе обменять его на квартиру соответствующей площади. Как правило, эти облигации дают право приобретать жилье в домах, построенных муниципалитетом. Однако и здесь есть свои минусы - облигации практически не приносят своим владельцам никакого дохода; отсутствует возможность выбора гражданами квартиры (они предоставляют право приобретения жилья только в определенных домах, по качеству не всегда отвечающим их требованиям).

Развитие ипотечного жилищного кредитования населения как целостной системы, с одной стороны, и как составной части рыночной экономики - с другой, должно строиться с учетом сле-

дующих основополагающих элементов:

- при создании системы ипотечного жилищного кредитования в Молдове необходимо учитывать имеющийся международный опыт. Вместе с тем следует исходить из национальных макроэкономических условий и законодательной базы.

- одним из ключевых требований является обеспечение доступности ипотечных кредитов для групп населения не только с высокими, но и со средними доходами. При этом система должна носить рыночный, а не дотационный характер, быть полностью прозрачна и понятна всем участникам процесса ипотечного кредитования,

- обязательное условие - постоянное развитие системы, опора на эффективное использование привлеченных финансовых ресурсов граждан, коммерческих банков-кредиторов, инвесторов; финансирование со стороны государственного бюджета в форме социальных ипотечных программ,

- очевидна потребность в принятии комплекса мер по снижению уровня инфляции, процентных ставок, назрела необходимость в совершенствовании законодательной базы, обеспечивающей упрощенную, ускоренную и недорогую процедуру предоставления ипотечного кредита, включая момент оформления договора (исключение из Закона «Об ипотеке» обязательного условия о нотариальной форме ипотечного договора),

- одним из основных элементов должно стать законодательное обеспечение налогового стимулирования граждан - получателей ипотечных кредитов, с одной стороны, и коммерческих банков - ипотечных кредиторов и инвесторов, обеспечивающих рефинансирование коммерче-

ских банков - кредиторов, - с другой. Достаточно действенной мерой может стать введение порядка, при котором банки, открывающие жилищные вклады и предоставляющие ипотечные кредиты, имеют возможность уменьшать налогооблагаемую прибыль на сумму выданных долгосрочных жилищных кредитов или для них применяется освобождение от налогов прибыли, полученной от ипотечных кредитов.

- правовое закрепление закладной должно позволить развитие систем рефинансирования ипотечного кредитования,

- одной из основных задач, стоящей перед государством, должно стать создание механизмов социальной защиты заемщика для его социальной адаптации при процедуре выселения. Это может выражаться в создании фонда временного проживания, используемого для переселения граждан в случаях обращения взыскания на заложенное имущество (данный фонд включает в себя жилые помещения маневренного фонда, которые предоставляются по договору найма для временного проживания на срок до завершения расчетов с гражданами, утратившими жилые помещения, в результате обращения взыскания на них, после продажи этих жилых помещений),

- нельзя не отметить тот факт, что процессу оценки платежеспособности заемщика (андеррайтингу) и оценке залогового имущества Национальному банку Молдовы необходимо уделить должное внимание;

- кроме того, Национальному Банку следует освободить от резервирования или снизить нормы обязательных резервов, депонируемых банком в ЦБ РМ, по средствам, поступающим на жилищные вклады.

Анализируя вышеизложен-



ное, мы видим, что внедрение ипотечного кредитования сегодня требует очень внимательного и продуманного вложения средств и сил, принятия соответствующих нормативных актов и введения специальных экономических нормативов деятельности для банков и иных финансовых учреждений, предоставляющих ипотечные кредиты, анализа реальной финансовой возможности участия государства в ипотечном кредитовании.

Литература:

1. <http://www.rusipoteka.ru/history.htm>
2. Закон «О залоге» № 838-ХІІІ от 23 мая 1996 года Monitorul Oficial № 61-62 от 20.09.1996 г.
3. Гражданский кодекс РМ N 1107-ХV от 6 июня 2002 года Monitorul Oficial N 82-86 от 22.06.2002 г.
4. Закон «О залоге» Nr.449-ХV от 30.07.2001 Monitorul Oficial N 120 от 02.10.2001г.
5. Закон «Об ипотеке» № 142 от 26.06.2008г. Мониторул Официал Nr. 165-166 от 02.09.2008 г.
6. Постановление Правительства № 422 от 08 апреля 2003 года «Об утверждении концепции национальной социальной программы «Жилищные пособия и кредиты для жилья» на 2003-2008 годы, Monitorul Oficial № 073 от 18.04.03 г.
7. Закон «О сберегательно-заемных ассоциациях граждан» № 1505-ХІІІ Monitorul Oficial N38-39 от 30.04.1998 г.

РЕЦЕНЗИЯ

на монографію «Легалізація (відмивання) доходів, одержаних у результаті організованої злочинної діяльності: характеристика, виявлення, розслідування», кандидата юридичних наук, доцента кафедри криміналістики Одеської національної юридичної академії Аркуши Лариси Ігорівни

Економічне зростання сучасного суспільства нерозривно пов'язане із запобіганням різноманітним загрозам, які посилюються у період реформування економічної системи. Це, насамперед, такі складні та небезпечні для нашої держави соціально-економічні явища, як тіньова економіка (особливо її кримінальна складова), організована злочинність, що пронизує систему економічних відносин, корупція на всіх щаблях державного управління, «втеча» капіталу за кордон за наявності дефіциту інвестиційних ресурсів.

Особливе місце серед цих явищ займає відмивання коштів як механізм забезпечення функціонування тіньових економічних відносин, а також відтворення економічного потенціалу організованої злочинності.

Через активний розвиток фінансової системи, високі технології при здійсненні фінансових операцій та впровадження у національні економіки елементів транснаціональної злочинності проблема відмивання коштів набуває глобального характеру. Створюючи систему загроз для фінансових ринків, зокрема національних, протидія відмиванню коштів є проблемою національної економічної безпеки, що потребує усвідомлення природи та чинників поширення цього суспільно-небезпечного явища, а також відповідного правового забезпечення, узгодженого з міжнародними стандартами.

Відсутність концептуальних і методологічних основ протидії відмиванню коштів, науково обґрунтованих підходів до формування зазначеного напрямку державної політики та визначення змісту адміністративно-правових відносин у цій сфері економічної безпеки, формування та вдосконалення системи державного контролю на принципово нових засадах з окресленням компетенції суб'єктів у цій сфері визначають необхідність дослідження окреслених питань з позицій комплексного аналізу.

Зазначене свідчить про актуальність дослідження, здійсненого Л.І.Аркушей, результати якого представлені у монографії на тему «Легалізація (відмивання) доходів, одержаних у результаті організованої злочинної діяльності: характеристика, виявлення, розслідування», яка складається з п'яти розділів та 16 параграфів.

У першому розділі «Організована злочинна діяльність та інші джерела одержання злочинних доходів» автором розглянуті загальнотеоретичні положення протидії організованим злочинній діяльності як джерела злочинних доходів, уточнені визначення понять та сутність злочинної діяльності та організованої злочинної діяльності. Автор розглянула та визначила поняття корупції та корумпованих зв'язків як сприятливого середовища для легалізації (відмивання) доходів, одер-