

Ипотека «на двоих»: как кредитная политика банков учитывает современные модели семьи (незарегистрированные пары, партнеры)

Авторы: Лемешова Елизавета Алексеевна, Кононова Дарья Олеговна, Чуприкова Вероника Юрьевна, Самойлов Максим Алексеевич, Грачёв Богдан Максимович, студенты 2 курса, СПО, Колледж Среднерусского института управления - филиала РАНХиГС при Президенте РФ (г.Орёл).

Научный руководитель: Макеева Алёна Игоревна, преподаватель.

Аннотация: ипотечное кредитование остаётся ключевым механизмом решения жилищной проблемы в России. Вместе с тем, его потенциал реализуется не в полной мере вследствие дисбаланса между сложившейся кредитной политикой финансовых организаций, ориентированной на традиционные брачные отношения, и распространением незарегистрированных форм сожительства, формирующих устойчивый спрос на приобретение жилья. Данное противоречие создаёт правовые и финансовые риски как для заёмщиков, так и для банков.

Ключевые слова: ипотечное кредитование, незарегистрированные пары, скоринг, поведенческие индикаторы, финансовая интеграция.

Цель работы заключается в комплексном анализе кредитной политики российских банков в отношении незарегистрированных пар-созаёмщиков, оценке сопутствующих рисков и разработке практических рекомендаций по адаптации продуктовой линейки и методов оценки кредитоспособности заёмщиков.

Задачи:

1. Сравнить условия ипотечного кредитования для пар с разным семейным статусом в крупнейших банках РФ.
2. Выявить правовые и финансовые риски для банков и заёмщиков, связанные с разделом ипотечного жилья при распаде незарегистрированных пар.
3. Разработать предложения по изменению кредитной политики и продуктовой линейки.

Методы: сравнительный анализ продуктов банков, анализ судебной практики, нормативно-правовой анализ законодательной базы, метод экономического моделирования, метод классификации рисков, системный подход.

Таким образом, исследование обладает научной новизной, отвечая критерию «анализ вместо описательности» через рассмотрение ипотеки с точки зрения поведенческих моделей социальных групп, и соответствует принципу «авторство вместо компиляции», предлагая конкретные решения на стыке финансов и права.

Анализ кредитной политики крупнейших российских банков в отношении незарегистрированных пар.

Проведённый сравнительный анализ продуктовых линеек трёх системообразующих банков (Сбербанк, ВТБ, Альфа-Банк), выполненный на основе данных официальных сайтов

кредитных организаций [5; 7; 2], демонстрирует наличие структурных барьеров для незарегистрированных пар, несмотря на формальное разрешение привлекать созаёмщиков-не супругов. Ключевые ограничения кроются не в прямых запретах, а в комплексе дополнительных условий, ужесточающих доступ к кредитованию [11].

Наиболее репрезентативным инструментом сравнения выступают базовые ипотечные программы («Новостройка», «Вторичное жильё», «Семейная»). Из приведённого ниже сопоставления, политика банков варьируется от создания административных сложностей до установления юридических лимитов.

Таблица 1 – Сравнительный анализ условий кредитования для пар

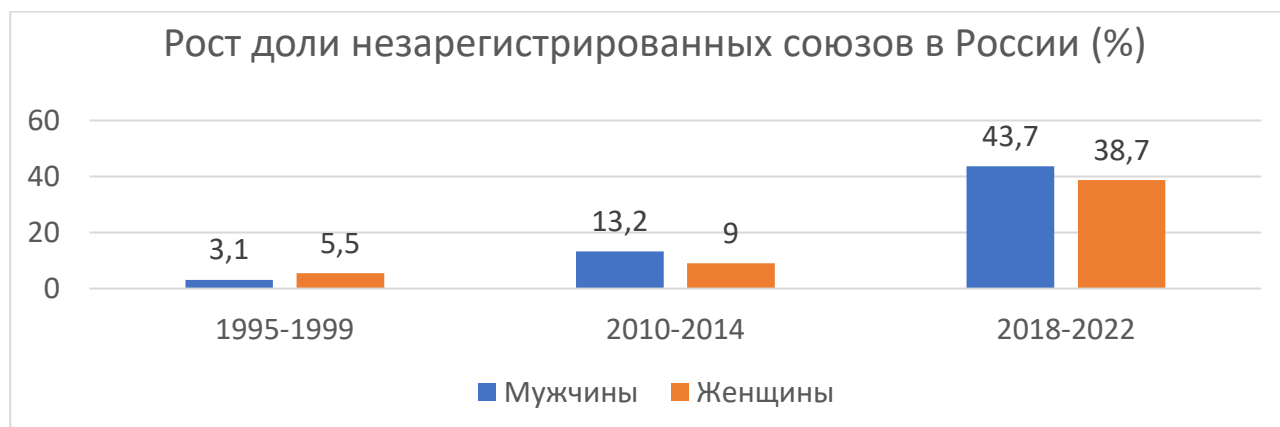
Банк	Программа	Обязателен супруг?	Созаёмщик-не супруг	Ключевые ограничения
Сбербанк	Новостройка/Вторичка	Да	Да	Требования аналогичны заёмщику; супруг(а) – обязательный участник.
	Семейная ипотека	Да	Только при наличии детей	Наличие общего ребёнка – обязательное условие.
ВТБ	Новостройка/Вторичка	Нет	Да	Ограничение доли в собственности (не более $\frac{1}{2}$); доход учитывается обязательно.
	Семейная ипотека	Нет	Да	Ограничение доли в собственности (не более $\frac{1}{2}$); доход учитывается обязательно.
Альфа-Банк	Все программы	Нет	Да	Нет ограничений по доле; минимальный возраст заёмщика – 21 год.

Проведённое сравнение выявило две основные дискриминационные модели. Политика Сбербанка, усложнённая обязательным участием супруга и прямыми ограничениями в льготных программах, создаёт для пар административные барьеры. ВТБ, формально более гибкий, устанавливает скрытые имущественные ограничения (максимум $\frac{1}{2}$ доли для не-супруга), что свидетельствует о завышенной оценке рисков по таким заёмщикам. На этом фоне Альфа-Банк выглядит либеральнее, но использует возрастной ценз.

Таким образом, ни один банк не предлагает равных условий. Кредитная политика системно ограничивает доступ незарегистрированных пар к ипотеке через прямые запреты или скрытые ограничения, подтверждая наличие структурной проблемы. Вместе с тем выявленные ограничения кредитной политики являются закономерным следствием правовых рисков, которые наиболее рельефно проявляются при анализе судебной практики.

Сложившаяся кредитная практика вступает в противоречие с современными социально-демографическими трендами. Официальная государственная политика,

направленная на укрепление традиционных семейных ценностей и повышение демографии через институт зарегистрированного брака, находит своё отражение в условиях льготных программ, таких как «Семейная ипотека». Однако реальная статистика свидетельствует об устойчивом росте доли незарегистрированных союзов: по данным Росстата, в 2018-2022 годах доля новых незарегистрированных союзов составила 43,7% для мужчин и 38,7% для женщин от общего числа, вступающих в брак, что кратно превышает показатели не только 1995-1999 годов (3,1% и 5,5%), но и 2010-2014 годов (13,2% и 9%) [9]. Сложившаяся ситуация обусловлена комплексом устойчивых социально-экономических факторов, включая экономическую нестабильность, снижающую планирование долгосрочных обязательств, и трансформацию семейных ценностей в обществе. Наиболее распространена такая модель среди молодёжи до 25 лет, на которую приходится 56% таких союзов среди мужчин и 41,2% среди женщин [9]. Данный тренд подтверждается и независимыми опросами, согласно которым 34% россиян, состоящих в отношениях, не планируют официальную регистрацию брака [10]. Такой устойчивый сдвиг в поведенческих моделях обусловлен комплексом социально-экономических факторов: изменением ценностных ориентаций, большей финансовой независимостью партнёров, а также общей экономической нестабильностью, заставляющей откладывать официальное оформление отношений. Данное противоречие между нормативной моделью, поддерживаемой государством, и жизненными реалиями значительной части населения формирует устойчивый спрос на альтернативные механизмы приобретения жилья, не находящий отклика в существующей банковской системе.



Анализ судебных разбирательств подтверждает, что отсутствие чёткого правового статуса незарегистрированных пар создаёт системные риски для всех участников сделки. Наиболее распространены две категории дел:

1. Раздел ипотечного жилья. Яркой иллюстрацией проблемы является дело № 2-1630/2025 Люберецкого городского суда, где бывшие супруги, остающиеся созаёмщиками по ипотеке, не смогли определить порядок пользования однокомнатной квартирой. Суд констатировал невозможность реального раздела имущества и назначил компенсацию за пользование долей, размер которой определяется на основе независимой экспертной оценки рыночной арендной

ставки [8]. Данный прецедент демонстрирует, что даже при официальном браке сохраняются высокие судебные издержки и операционные риски, связанные с принудительным определением порядка пользования и назначением компенсационных выплат. Для незарегистрированных пар эти риски усугубляются отсутствием чёткого правового регулирования раздела совместного нажитого имущества, поскольку Семейный кодекс РФ распространяет режим совместной собственности супругов только на зарегистрированные браки [2, ст. 33], а Гражданский кодекс РФ [1] не содержит специальных норм для имущества сожителей.

2. Взыскание задолженности. Характерным примером служит дело №2-68/2025 по иску ПАО «Сбербанк» к заёмщику ФИО1, где при задолженности в размере 500 000 рублей банк был вынужден обращаться взыскание на залог (земельные участки) через суд [5]. Примечательно, что дело рассматривалось в заочном порядке, что свидетельствует об уклонении должника и дополнительных издержках для кредитора. Данный случай подтверждает прямые финансовые потери банков при невозврате кредита, объясняя их консервативную политику в отношении пар с неурегулированным статусом. Такая практика основана на праве банков оценивать кредитные риски самостоятельно [3, ст. 6], что косвенно допускается законодательством

Таким образом, судебная практика не только подтверждает обоснованность опасений банков, но и демонстрирует системную неготовность текущего правового поля к защите интересов всех участников кредитного процесса при распаде незарегистрированных пар.

Проведённый анализ свидетельствует о системном характере ограничений в кредитовании незарегистрированных пар. Кредитная политика российских банков формирует комплекс административных барьеров и имущественных ограничений, что объективно подтверждается судебной практикой, выявляющей реальные правовые риски и финансовые потери кредиторов. Однако существующий подход, основанный на ограничениях, не решает проблему, а лишь сокращает потенциальную клиентскую базу банков, создавая объективную потребность в разработке новых механизмов оценки рисков и адаптированных продуктов для данной категории заёмщиков.

Разработка адаптированной модели кредитования на основе поведенческих индикаторов.

Проведённый анализ выявил системную проблему в сложившемся методе оценки кредитоспособности незарегистрированных пар. Объективная необходимость его модернизации подтверждается устойчивым ростом доли незарегистрированных союзов, которая кратно превышает показатели прошлых лет и формирует значительный, но структурно неудовлетворённый спрос на ипотечные продукты [9]. Научная новизна данного исследования заключается в предложении принципиально новой парадигмы, основанной на

объективных поведенческих индикаторах, которые формируют профиль финансовой интеграции пары. В отличие от консервативной практики, опирающейся на формальный статус, предлагаемая модель переводит оценку рисков в плоскость анализа реальных паттернов финансового поведения, доказавших свою устойчивость во времени.

Требования к заёмщикам по программе «Партнёрская ипотека». Для участия в программе пара должна соответствовать следующим условиям. Партнёры должны являться гражданами РФ и находиться в возрасте от 21 года до 75 лет на момент погашения кредита. Ключевым требованием является подтверждение совместного проживания сроком не менее 12 месяцев. Подтверждающими документами могут выступать: договор аренды жилья, выписки из банковских счетов с адресами прописки или фактического проживания, а также иные документа, свидетельствующие о ведении совместного быта.

Условия кредитования. Продукт предусматривает стандартные для ипотечных программ параметры: максимальную сумму кредита до 50 миллионов рублей, срок кредитования до 30 лет и минимальный первоначальный взнос от 20%. Полная стоимость кредита устанавливается в диапазоне от 17% до 22% годовых с применением динамической ставки, зависящей от индекса партнёрской надёжности. В качестве обеспечения принимается приобретаемая недвижимость, соответствующая стандартным требованиям банка: квартиры и апартаменты в домах, не подлежащих сносу или реновации.

Ключевым элементом модели является алгоритм, рассчитывающий интегральный индекс партнёрской надёжности (ИПН). Его ядро составляют три группы поведенческих индикаторов с весовыми коэффициентами, представленными в таблице.

Таблица 2 - Параметры оценки индекса партнёрской надёжности

Группа индикаторов	Критерий оценки	Диапазон баллов
Финансовая интеграция (0.5)	Доля совместных платежей от общего оборота	0-5
Временная устойчивость (0.3)	Длительность подтверждённых финансовых взаимодействий	0-3
Правовая определённость (0.2)	Наличие партнёрского соглашения	0-2

Критерии оценки включают следующие аспекты. Под финансовой интеграцией понимается анализ доли регулярных совместных платежей (ЖКХ, аренда, кредиты) в общем обороте средств пары. Временная устойчивость оценивается по длительности подтверждённых финансовых взаимодействий, которая должна составлять не менее 6 месяцев. Правовая определённость подразумевает наличие нотариального партнёрского соглашения – комплексного документа, который заранее фиксирует доли в праве собственности, порядок внесения платежей в зависимости от доходов каждого партнёра, алгоритм раздела имущества в случае прекращения отношений, а также ответственность за

невыполнение кредитных обязательств перед банком, тем самым устраняя основную правовую неопределённость.

Данная система позволяет перейти от субъективных оценок к количественному измерению уровня риска. Каждая пара получает интегральную оценку от 0 до 10 баллов, где значения выше 7 баллов свидетельствуют о высоком уровне финансовой совместимости и минимальных кредитных рисках.

На основе данного индекса авторами исследования разработана архитектура специализированного кредитного продукта «Партнёрская ипотека». Его фундаментальное отличие – динамическая процентная ставка, которая может пересматриваться в сторону понижения по мере роста и подтверждения ИНП пары. Продукт предусматривает специальные условия, согласованные с целями государственной демографической политики: при рождении ребёнка пара получает снижение ставки на 1,5 процентного пункта, а в случае официальной регистрации брака осуществляется автоматический переход на условия «Семейной ипотеки». Это создаёт мощный стимул для заёмщиков к поддержанию прозрачности финансовых отношений и добросовестному исполнению обязательств, одновременно способствуя достижению государственных целей по укреплению института семьи. Для минимизации рисков кредитора в продукт заложены защитные механизмы. При снижении ИПН ниже 5 баллов происходит автоматическое повышение процентной ставки. В случае частичной потери дохода, ведущей к риску срыва графика платежей, активируется механизм поручительства: доход поручителя учитывается для поддержания платёжеспособности без изменения структуры собственности. При фактическом возникновении систематической просрочки либо расторжении партнёрского соглашения банк получает право потребовать досрочного погашения кредита или предоставления ликвидного обеспечения.

Экономическая обоснованность модели подтверждается расчётами, демонстрирующими сбалансированное удовлетворение интересов всех участников рынка. Для банков открывается доступ к новому, лояльному и платёжеспособному сегменту клиентов с потенциальным увеличением портфеля на 15-20%, при этом снижаются операционные издержки за счёт автоматизированного скоринга и резервы под потери благодаря повышению точности оценки рисков. Для заёмщиков стираются необоснованные барьеры, а их ответственность и финансовая дисциплина получают материальное вознаграждение в виде снижения стоимости кредита. Таким образом, предлагаемая модель не просто адаптирует существующую систему, а предлагает инновационный, технологичный и социально ориентированный инструмент, переводящий отношения банка и клиента на качественно новый уровень управляемого доверия.

Проведённое исследование позволило выявить структурные противоречия в системе ипотечного кредитования незарегистрированных пар. Установлено, что консервативная кредитная политика российских банков, проявляющаяся в системе административных

барьеров и имущественных ограничений, объективно обусловлена правовыми рисками, подтверждённым анализом судебной практики. Однако текущий подход, основанный на принципах ограничения доступа, демонстрирует свою неэффективность, искусственно сдерживая развитие рынка и оставляя значительный сегмент платёжеспособных заёмщиков без доступа к финансовым услугам.

Ценность проведённой работы подтверждается разработкой комплексного решения, трансформирующего традиционные подходы к оценке кредитоспособности. Созданная модель, основанная на анализе поведенческих индикаторов, демонстрирует практическую возможность перехода от политики ограничений к стратегии управления рисками. Ключевым достижением исследования стала разработка:

- Работоспособного алгоритма оценки индекса партнёрской надёжности;
- Типологии поведенческих индикаторов финансовой интеграции;
- Механизма динамического ценообразования, создающего стимулы для добросовестного поведения заёмщиков.

Таким образом, исследование не только вскрыло системные проблемы рынка, но и предложило конкретный инструментарий для их решения, сочетающий научную обоснованность с практической применимостью. Реализация разработанной модели позволит создать сбалансированную систему отношений между кредиторами и заёмщиками, соответствующую современным социальным реалиям и потребностям цифровой экономики.

Список литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 24.09.2024) // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.
2. Семейный кодекс Российской Федерации от 29.12.1995 № 223-ФЗ (ред. от 01.07.2024) // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 1. – Ст. 16.
3. О банках и банковской деятельности: Федеральный закон от 02.12.1990 № 395-1-ФЗ (ред. от 26.07.2024) // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 6. – Ст. 492.
4. Решение Боханского районного суда Иркутской области по делу № 2-68/2025 2-68/2025~М-1/2025 М-1/2025 от 27 марта 2025 г. по иску ПАО «Сбербанк» [Электронный ресурс] // Судебные и нормативные акты РФ: [сайт]. – URL: https://sudact.ru/regular/doc/l1ghJJbmIfYm/?regular-txt=Взыскание+зadолженности+по+ипотеке+®ular-case_doc=®ular-lawchunkinfo=®ular-date_from=01.01.2024®ular-date_to=®ular-workflow_stage=®ular-area=®ular-court=®ular-judge=&_id=1760195053827&snippet_pos=338#snippet (дата обращения: 06.10.2025).

5. Решение Люберецкого городского суда Московской области по делу № 2-1630/2025 2-1630/2025(2-17608/2024;)-М-14657/2024 2-17608/2024 М-14657/2024 от 26 марта 2025 г. [Электронный ресурс] // Судебные и нормативные акты РФ: [сайт]. – URL: https://sudact.ru/regular/doc/03kzR8ReNCHm/?regular-txt=Сожитель+ипотека®ular-case_doc=®ular-lawchunkinfo=®ular-date_from=01.01.2024®ular-date_to=®ular-workflow_stage=®ular-area=®ular-court=®ular-judge=&_id=1760193647504&snippet_pos=560#snippet (дата обращения: 06.10.2025)
6. Альфа-Банк. Ипотека для вас [Электронный ресурс] // АО «Альфа-Банк»: [сайт]. – URL: <https://alfabank.ru/get-money/mortgage/> (дата обращения: 04.10.2025).
7. ВТБ. Ипотечные кредиты [Электронный ресурс] // Банк ВТБ (ПАО): [сайт]. – URL: <https://www.vtb.ru/personal/ipoteka/> (дата обращения: 04.10.2025).
8. Сбербанк России. Условия ипотечного кредитования [Электронный ресурс] // ПАО «Сбербанк России»: [сайт]. – URL: <https://domclick.ru/ipoteka/programs> (дата обращения: 04.10.2025).
9. Астахов, П. Без свадьбы поживут: в России резко выросла доля «гражданских» браков [Электронный ресурс] / П. Астахов // Дзен: [сайт]. – 2023. – 3 марта. – URL: <https://dzen.ru/a/ZAGUh-pQjRbS6XZG> (дата обращения: 14.10.2024).
10. Барышев, И. Всё сложно: более трети россиян не хотят вступать в брак и заводить детей [Электронный ресурс] / И. Барышев // Mentoday: [сайт]. – 2025. – 12 мая. – URL: <https://www.mentoday.ru/man-and-woman/news/12-05-2025/vse-slojno-bolee-treti-rossiyan-ne-hotyat-vstupat-v-brak-i-zavodit-detei/> (дата обращения: 14.10.2025).
11. Можно ли взять ипотеку не в браке? [Электронный ресурс] // Vincent Reality: [сайт]. – URL: <https://www.vincent-realty.ru/articles/analitika/mozhno-li-vzyat-ipoteku-ne-v-brake/> (дата обращения: 04.10.2025).