**СОДЕРЖАНИЕ**

Введение

1. Теоретические основы ипотечного кредитования

1.1 Сущность ипотечного кредитования

1.2 Понятийный аппарат ипотечного кредитования

1.3 Законодательно-правовое регулирование ипотечного кредитования

2. Ипотека в современной России

2.1 Динамика развития ипотечного кредитования в современной России

2.2 Анализ перспектив развития ипотечного кредитования

3 основные направления совершенствования

3.1 Необходимость внесения изменений в законодательство

3.2 Экономико-социальная эффективность внесенных предложений

Заключение

Список использованной литературы

Введение

Развитие рыночных отношений в России в последние годы привело к обращению к тем правовым институтам, которые обеспечивают их функционирование. Одним из таких институтов является ипотека.

Интерес к этой проблеме обусловлен как относительной новизной института ипотеки для правоотношений, возникающих в России в сфере предпринимательства, так и многочисленными, но пока еще не разрешенными вопросами, теоретическими и практическими трудностями, которые возникают при реализации прав, вытекающих из залога.

Институт ипотеки — неотъемлемая составная часть любой развитой системы частного права, начиная со времен Древней Греции и Древнего Рима. Особенно же роль ипотеки возрастает тогда, когда состояние экономики является неудовлетворительным. В этом случае продуманная и эффективная ипотечная система может помочь стабилизировать положение. Ипотека, с одной стороны, способствует снижению инфляции, оттягивая на себя временно свободные денежные средства граждан и предприятий, с другой стороны помогает решать социальные и экономические проблемы, прежде всего в обеспечение населения жильем, в ускорении приватизации и повышения эффективности предприятий.

Поэтому активное использование ипотеки обещает большое количество выгод. Однако при становлении ипотечной системы возникает не меньшее количество проблем. Необходимыми предпосылками для успешного развития и применения ипотеки является функционально пригодные нотариальная и судебная системы, реестр государственной регистрации объектов недвижимости и сделок с ними. И, кроме этого, следует говорить о решении теоретических проблем залогового права. Так как, не решив этих проблем, невозможно полностью охарактеризовать институт ипотеки. Поэтому, при освещении проблем ипотеки и ее оформления необходимо подойти к этому вопросу комплексно, исследуя как теоретические, так и практические вопросы залогового права. Немаловажное значение также следует уделить историческому аспекту этой проблемы, прибегнуть к анализу опыта зарубежных стран. Особенно акцентировать внимание необходимо на проблемах оформления залога недвижимости, как в России, так и в других государствах. Интересен также вопрос о развитии ипотечного кредитования в нашей стране и о роли ипотечных банков в этом процессе. За пределами данного исследования останутся вопросы обращения взыскания и реализации заложенного имущества, так как требуют отдельного глубокого рассмотрения.

Под «ипотекой» понимают залог недвижимости как способ обеспечения обязательств. Наличие системы ипотечного кредитования – неотъемлемая составная часть любой развитой системы частного права. Роль ипотеки особенно возрастает, когда состояние экономики является неудовлетворительным, поскольку продуманная и эффективная ипотечная система, с одной стороны, способствует снижению инфляции, оттягивая на себя временно свободные денежные средства граждан и предприятий, с другой – помогает решать социальные и экономические проблемы.

Важная роль режима налогообложения кредитно-ипотечной сделки в области оборота жилья отмечалась многими авторами теоретических исследований. Подобные исследования носят в основном экономический характер. Учитывая постоянно изменяющееся законодательство, фактически новым выступает каждый теоретический труд по данной теме. В связи с вышеизложенным нужно обратить внимание на работы С.В. Чикова ("Налоговые вычеты у физических лиц при строительстве либо приобретении жилья"), А. Муранова ("Ипотечный кредит и налоговые льготы"), С.С. Колобова, В.С. Колобовой ("Жилищное ипотечное кредитование. Состояние и перспективы развития"), статьи О.Н. Нестеркиной, А.С. Мальцева, А.Е. Анохина, Е.Ю. Ворониной, Е.В. Глазуновой ("Финансовая газета", "Налоговые известия Московского региона", "Нормативные акты для бухгалтера").

Таким образом, целью настоящей дипломной работы является анализ особенностей развития ипотечного кредитования в современной России. Для достижения поставленной цели в работе решены следующие задачи:

1. определена сущность и основные понятия ипотечного кредитования;
2. раскрыты законодательно-нормативные основы регулирования ипотечного кредитования;
3. рассмотрены тенденции развития ипотечного кредитования в современной России;
4. разработаны рекомендации по совершенствованию современного рынка ипотечного кредитования России.

Таким образом, объектом исследования данной дипломной работы является рынок ипотечного кредитования, предметом – перспективы его развития.

1. Теоретические основы ипотечного кредитования

1.1 Сущность ипотечного кредитования

Часто под термином «ипотека» подразумевают ипотечное кредитование, однако «ипотека» имеет самостоятельное значение – залог недвижимости как способ обеспечения обязательств.

В гражданском праве под способами обеспечения исполнения обязательств понимаются предусмотренные законодательством или договором специальные меры имущественного характера, стимулирующие надлежащее исполнение обязательств должниками путем установления дополнительных гарантий удовлетворения требования кредитора. ГК РФ предусматривает следующие способы обеспечения обязательств (причем этот перечень не является исчерпывающим): неустойка, поручительство, банковская гарантия, задаток, удержание из имущества должника и залог.

Явное преимущество залога заключается в том, что, во-первых, договор залога имущества обеспечивает наличие и сохранность этого имущества на тот момент, когда должнику придется рассчитываться с кредитором. Причем стоимость заложенного имущества будет возрастать пропорционально уровню инфляции; во-вторых, залог имущества должника обеспечивает кредитору-залогодержателю возможность удовлетворить свои требования за счет предмета залога преимущественно перед другими кредиторами; в-третьих, реальная опасность потерять имущество в натуре является хорошим стимулом для должника исполнить свои обязательства надлежащим образом.

Особенно заметно преимущество этого вида обеспечения исполнения обязательств при получении долгосрочного кредита под залог недвижимости. В принципе, долгосрочный кредит может быть обеспечен любым из имеющихся способов. Однако предоставление кредита, обеспеченного личным способом обеспечения исполнения обязательств, как правило, значительно повышает расходы должника, связанные с получением кредита, так как обычно в коммерческом обороте банковские гарантии и поручительства представляются на платной основе.

Если кредит носит долгосрочный характер и значителен по сумме, то при его предоставлении требуется такой способ обеспечения, который мог бы существовать длительное время и при этом не требовал бы от должника значительных расходов.

Залог прав не может в большинстве случаев играть роль надлежащего обеспечения долгосрочных кредитов уже потому, что такие права существуют лишь в период существования обязательств.

Залог товаров в обороте и переработке может быть использован для обеспечения исполнения обязательств из долгосрочных кредитных договоров, но является ненадежным способом, из-за того, что ценность его в значительной мере основывается на особенностях производственной ситуации в конкретный момент, которая при любых обстоятельствах не может с достаточной уверенностью прогнозироваться.

Долгосрочный кредит может быть предоставлен под залог с передачей залогодержателю заложенного имущества: драгоценных металлов и изделий из них, под залог особо надежных ценных бумаг, цена на которые отличается особой стабильностью. Однако, согласно мировой практике, в подавляющем большинстве случаев долгосрочные кредиты выдаются под залог недвижимого имущества.

Таким образом, залог недвижимого имущества должен стать наиболее приоритетным способом обеспечения исполнения обязательств и в Российском праве, для чего необходимо создать четкий механизм действия залогового правоотношения и, прежде всего, путем лаконичного законодательного закрепления этих правоотношений

Согласно ст. 5 Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» по договору об ипотеке может быть заложено недвижимое имущество, указанное в ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, права на которое зарегистрированы в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество, в том числе:

– земельные участки, за исключением земельных участков, указанных в ст. 63 настоящего Федерального закона;

– предприятия, здания, сооружения и иное недвижимое имущество, используемое в предпринимательской деятельности;

– жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат;

– дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения;

– воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты.

Если речь идет об ипотеке жилья, то предмет залога должен отвечать следующим требованиям: иметь отдельную от других квартир или домов кухню и санузел (т.е. коммунальные квартиры в залог не принимаются); быть подключенным к электрическим, паровым или газовым системам отопления, обеспечивающим подачу тепла на всю площадь жилого помещения; быть обеспеченным горячим и холодным водоснабжением в ванной комнате и на кухне; иметь в исправном состоянии сантехническое оборудование, двери, окна и крышу (для квартир на последних этажах). Здание, в котором расположен предмет залога, должно отвечать следующим требованиям: не находиться в аварийном состоянии; не состоять на учете по постановке на капитальный ремонт; иметь цементный, каменный или кирпичный фундамент; иметь металлические или железобетонные перекрытия; этажность здания не должна быть менее трех этажей.

В договоре об ипотеке должны быть указаны предмет ипотеки, результаты оценки его стоимости, существо и срок исполнения обеспечиваемого ипотекой договора, а также право, в силу которого имущество, являющееся предметом ипотеки, принадлежит залогодателю. Предмет ипотеки определяется в договоре с указанием его наименования, места нахождения и достаточным для целей идентификации описанием. Оценка предмета ипотеки определяется в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» по соглашению залогодателя с залогодержателем.

Договор об ипотеке должен быть нотариально удостоверен и подлежать государственной регистрации, с момента которой он вступает в силу. Ипотека подлежит государственной регистрации учреждениями юстиции в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество по месту нахождения имущества, являющегося предметом ипотеки, в порядке, установленном Федеральным законом о государственной регистрации. прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Кредитный договор, обеспечиваемый ипотекой, может быть заключен позже регистрации ипотечного договора, а право залога возникает с момента заключения кредитного договора, и заемщик ничем не рискует, если кредитный договор не будет заключен. Вследствие того, что законодательство допускает многократный последующий залог уже обремененного ипотекой имущества, следует включать соответствующее запретительное условие в каждый ипотечный договор.

Ипотека обеспечивает уплату залогодержателю основной суммы долга по кредитному договору или иному обеспечиваемому ипотекой обязательству полностью либо в части, предусмотренной договором об ипотеке. Ипотека, установленная в обеспечение исполнения кредитного договора с условием выплаты процентов, обеспечивает также уплату кредитору причитающихся ему процентов за пользование кредитом и уплату залогодержателю сумм, причитающихся ему:

– в возмещение убытков и/или в качестве неустойки (штрафа, пени) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обеспеченного ипотекой обязательства;

– в виде процентов за неправомерное пользование чужими денежными средствами, предусмотренных обеспеченным ипотекой обязательством либо Федеральным законом, ст. 393 ГК РФ (взыскать с физического лица проценты за пользование чужими средствами сложно, так как в судебном процессе необходимо доказать, что гражданин имел возможность для погашения долга, но не возвратил имеющиеся у него средства и использовал их иначе, а таких практических наработок еще нет);

– в возмещение судебных издержек и иных расходов, вызванных обращением взыскания на заложенное имущество;

– в возмещение расходов по реализации заложенного имущества.

Если договором не предусмотрено иное, ипотека обеспечивает требования залогодержателя в том объеме, в каком они имеются к моменту их удовлетворения за счет заложенного имущества. Отчуждение заложенного имущества собственником возможно лишь с согласия банка. Банк может обратить взыскание на заложенное имущество для удовлетворения за счет этого имущества своих требований, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обеспеченного ипотекой обязательства, в частности неуплатой или несвоевременной уплатой суммы долга полностью или частично. Например, при нарушении сроков внесения периодических платежей более трех раз в течение 12 месяцев. Взыскание, как правило, производится по решению суда.

Правила Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» применяются к залогу незавершенного строительством недвижимого имущества, если оно возводится на земельном участке, отведенном для строительства в установленном законодательством порядке.

Выделение залога недвижимости в отдельную категорию, получившую название «ипотека», обусловлено особенностями недвижимой собственности. Преимущества недвижимости в качестве объекта залога относительно других объектов залогового обеспечения следующие:

– стоимость заложенной недвижимости может возрастать пропорционально уровню инфляции;

– реальная опасность потерять имущество (особенно жилье при жилищном ипотечном кредитовании) является хорошим стимулом для исполнения должником своих обязательств;

– возможность использования в качестве залога, если кредит носит долгосрочный характер и значителен по сумме, так как недвижимость долговечна и ее стоимость высока;

– увеличение стоимости недвижимости может с достаточной достоверностью прогнозироваться, что невозможно при использовании в качестве залога, например, товаров народного потребления.

Долгосрочный кредит может быть предоставлен под залог с передачей залогодержателю заложенного имущества: драгоценных металлов и изделий из них, под залог особо надежных ценных бумаг, цена на которые отличается особой стабильностью. Однако в мировой практике подавляющее большинство долгосрочных кредитов выдаются под залог недвижимого имущества. Ипотека может стать наиболее приоритетным способом обеспечения исполнения обязательств и в России.

Ипотечный кредит – это кредит, обеспеченный определенной недвижимой собственностью. Ипотечное кредитование – это предоставление кредита под залог недвижимого имущества. Создание действенной системы ипотечного кредитования возможно на базе развития первичного и вторичного рынков ипотечного капитала.

Первичный рынок ипотечного капитала состоит из кредиторов, которые предоставляют заемный капитал, и заемщиков-инвесторов, которые покупают недвижимость для инвестирования или использования в коммерческой деятельности.

Вторичный рынок охватывает процесс купли-продажи закладных, выпущенных на первичном рынке. Главная задача вторичного рынка ипотечного капитала – обеспечить первичных кредиторов возможностью продать первичную закладную, а на полученные средства предоставить другой кредит на местном рынке.

Преимущество ипотечного кредитования заключается в том, что если заемщик не вернет кредит, кредитор имеет право распорядиться недвижимостью по своему усмотрению. Вследствие того, что недвижимость долговечна и ее цена достаточно стабильна, у кредитора низки опасения невозврата ссуд и есть основания для долгосрочного отвлечения финансовых ресурсов.

Получение ипотечного кредита связано с необходимостью выполнять обязательства по кредитному договору. Поэтому до получения такого кредита потенциальному заемщику необходимо проанализировать:

– достаточно ли денежных средств для внесения первоначального взноса за квартиру и на покрытие расходов, связанных с совершением сделки по купле-продаже квартиры (нотариальное удостоверение договора, плата за регистрацию договора в Государственном реестре), заключение договоров страхования;

– останутся ли средства на поддержание необходимого уровня жизни после осуществления периодических выплат по кредитному договору;

– не ожидается ли падение доходов в течение периода кредитования, имеется ли перспектива быстро найти другую работу в случае прекращения имеющейся, с оплатой не ниже прежней;

– имеется ли непрерывный трудовой стаж в течение последних 2-х лет и каковы причины увольнения и перерывы в работе, и своевременно ли выполняются текущие обязательства, связанные с жильем: оплата коммунальных услуг, телефона, электроэнергии (проверяется банком);

– имеются ли активы в виде движимого или недвижимого имущества (автомобили, гараж, дача, другая квартира), которые могут быть использованы в качестве дополнительного обеспечения.

Основная проблема ипотечного кредитования – недостаток долгосрочных финансовых ресурсов. Одним из источников долгосрочных средств являются вклады частных вкладчиков. Но в настоящее время у населения подорвано доверие к банкам вообще и к коммерческим – особенно. Финансово-экономический кризис 1998 г. привел к существенному уменьшению реальных доходов населения, обесцениванию сбережений, оттоку частных вкладов в сбербанк. Еще одной проблемой является оценка платежеспособности потенциального заемщика, исходя из его реальных доходов. Из-за чрезмерности налогового бремени велика доля теневого сектора в экономике, поэтому официальные доходы потенциальных заемщиков не высоки, что затрудняет принятие коммерческими банками решений по кредитам. Продуманная государственная налоговая политика при ипотечном кредитовании населения позволит вывести реальные доходы из «тени». Но налоговое законодательство не может быстро изменяться.

Оценка предмета ипотеки проводится в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в РФ» по соглашению залогодателя с залогодержателем. В данной главе кратко изложены основы оценки рыночной стоимости недвижимости.

1.2 Понятийный аппарат ипотечного кредитования

Ипотека (залог недвижимости) является одной из разновидностей залога, и в связи с этим формулировка договора ипотеки в п. 1 по существу является идентичной формулировке договора залога, данной в ст. 334 ГК. Ипотека представляет собой комплексное обеспечительное средство, поскольку защищает обязательство в целом. Ипотека как разновидность залога является дополнительным (акцессорным) обязательством. Акцессорный характер проявляется в том, что залогом может быть обеспечено только действительное требование, вытекающее, в частности, из договора займа, кредитного договора, договора купли-продажи и иных договоров. Мнимое требование не может обеспечиваться залогом. Если по договору займа, обеспеченному залогом, не последовало передачи средств должнику, то не возникает и реальное требование кредитора к должнику.

Преимущественное перед другими кредиторами право залогодержателя означает, что если залогодатель является должником по двум или более обязательствам и не исполнил их, то за счет заложенного имущества удовлетворяются прежде всего интересы кредитора-залогодержателя. Лишь в случаях, предусмотренных законом, залогодержатель не пользуется преимуществом. Так, при ликвидации юридического лица требования кредиторов по обязательствам, обеспеченным залогом, удовлетворяются в третью очередь (после требований граждан о возмещении вреда, причиненного жизни или здоровью, расчетов с работниками ликвидируемого юридического лица и выплаты авторского вознаграждения (п. 1 ст. 64 ГК[[1]](#footnote-1))).

Субъектами ипотечного правоотношения являются залогодатель, то есть лицо, предоставившее недвижимое имущество в залог, и залогодержатель - лицо, принявшее это имущество в залог. Залогодержателем может быть только сам кредитор, тогда как залогодателем может быть как сам должник, так и лицо, не участвующее в обязательстве, обеспеченном ипотекой (третье лицо). Такое лицо заключает договор ипотеки от собственного имени, а не от имени должника. Отношения между третьим лицом (залогодателем) и должником по основному обязательству не являются ипотечными. Они могут регулироваться отдельным договором, в котором может быть предусмотрено право залогодателя на получение возмещения в случае обращения взыскания на заложенное имущество. При отсутствии подобного договора третье лицо - залогодатель в случае обращения взыскания на заложенное имущество вправе требовать от должника возмещения убытков по правилам о неосновательном обогащении.

Ипотека относится к числу тех разновидностей залога, когда заложенное имущество остается во владении и пользовании залогодателя. Под владением понимается фактическое обладание, хозяйственное господство над вещью. При этом не обязательно речь идет о непосредственном соприкосновении с заложенной вещью (например, залогодатель может временно уезжать из заложенной квартиры, оставаясь ее владельцем). Если заложенное недвижимое имущество передано залогодателем во временное владение и пользование третьему лицу (по договору найма жилого помещения, аренды, безвозмездного пользования и т.д.), то считается, что оно оставлено у залогодателя (п. 3 ст. 338 ГК). Под пользованием понимается извлечение полезных свойств из вещи. Залогодатель как собственник может осуществлять указанные выше правомочия, однако он лишен третьего правомочия - права распоряжения.

В п. 2 статьи 1 Закона «Об ипотеке» говорится о тех ситуациях, когда ипотека возникает не из договора, а в силу закона. Правила о залоге, возникающие в силу договора, соответственно применяются к ипотеке, возникающей в силу федерального закона. Так, в соответствии с п. 1 ст. 587 ГК при передаче под выплату ренты недвижимого имущества получатель ренты в обеспечение обязательства плательщика приобретает право залога на это имущество. Залог в силу закона имеет место в тех случаях, когда товар продается в кредит или в рассрочку (до его полной оплаты он находится в залоге у продавца). Наконец, независимо от того, есть ли соответствующее условие в договоре ипотечного кредитования в соответствии с п. 1 ст. 77 настоящего Федерального закона, жилой дом или квартира, приобретенные за счет кредита банка или иной кредитной организации, считаются заложенными с момента государственной регистрации. Во всех указанных случаях применяются правила о залоге, возникающем в силу договора ипотеки.

Закон об ипотеке не отменяет соответствующих норм ГК, посвященных залогу, самого Закона о залоге, подзаконных актов, регулирующих в той или иной степени залоговые правоотношения в нашей стране. Вместе с тем нормы Закона об ипотеке имеют преимущество по сравнению с нормами других правовых актов, в том числе и Гражданского кодекса. Так, в абз. 1 п. 2 ст. 79 Закона "Об ипотеке" отмечается, что со дня введения в действие Закона РФ "Об ипотеке" нормы Закона РФ "О залоге" подлежат применению лишь постольку, поскольку они не противоречат Закону "Об ипотеке".

Аналогичным образом решается вопрос о соотношении Закона "Об ипотеке", Гражданского кодекса и других правовых актов. Во втором абзаце этой же статьи указано, что они применяются в части, не противоречащей Закону "Об ипотеке".

Таким образом, правоприменитель сам должен решить вопрос о наличии противоречий между указанными правовыми актами, что создает определенные сложности на практике.

Правовой режим отдельных видов ипотеки неразрывно связан с другими федеральными законами и прежде всего с новым Земельным кодексом.

Следует отметить, что указанное положение комментируемого пункта противоречит правилу, содержащемуся в п. 2 ст. 3 ГК РФ, в соответствии с которым нормы гражданского права, содержащиеся в других законах, должны соответствовать ГК РФ.

П. 4 статьи 1 допускает возможность ограничения или вообще запрета ипотеки указанных в нем объектов недвижимости соответствующими федеральными законами. Нельзя не обратить внимания на его противоречие статье 334 ГК, в которой сказано, что залог земельных участков, предприятий, зданий, сооружений, квартир и другого недвижимого имущества регулируется Законом об ипотеке. Никаких других ограничений указанной статьей не предусмотрено.

В статье 2 приводится примерный перечень договоров, обеспечиваемых ипотекой. Наиболее распространенным из них является кредитный договор. Общим признаком для всех этих договоров является то, что обеспечиваемое требование должно носить денежный характер. Это значит, что ипотекой не могут обеспечиваться обязательства по выполнению работ, оказанию услуг и т.д. Ипотекой может обеспечиваться исполнение и внедоговорных обязательств, в частности обязательства вследствие причинения вреда.

Первая часть статьи предоставляет возможность устанавливать в иных федеральных законах запрет на обеспечение исполнения обязательства залогом недвижимости, что вряд ли можно считать правомерным.

Ипотечное правоотношение (как и любое залоговое) является акцессорным (дополнительным), то есть может существовать, только пока существует обеспечиваемое (основное) обязательство. При этом прекращение ипотечного правоотношения не влечет прекращение основного правоотношения.

Договор об ипотеке может быть самостоятельным, то есть отдельным по отношению к договору, по которому возникает обеспеченное залогом обязательство. Соответствующее положение об ипотеке в качестве средства обеспечения может также содержаться в основном договоре.

Основы регулирования бухгалтерского учета в Российской Федерации установлены Федеральным законом от 21.11.1996 N 129-ФЗ "О бухгалтерском учете[[2]](#footnote-2)". В соответствии со статьей 1 Закона объектами бухгалтерского учета являются имущество организаций, их обязательства и хозяйственные операции, осуществляемые организациями в процессе их деятельности.

Таким образом, законодательство Российской Федерации о бухгалтерском учете включает в себя, прежде всего Федеральный закон РФ от 21 ноября 1996 г. "О бухгалтерском учете" с последующими изменениями и дополнениями, а также принятые на его основе подзаконные акты и, в частности, Положение по бухгалтерскому учету "Учет основных средств" (ПБУ), утвержденное Приказом Минфина РФ от 3 сентября 1997 г. N 65н, и Методические указания по бухгалтерскому учету основных средств, утвержденные Приказом Минфина РФ от 20 июля 1998 г. N 33н, Положение по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденное Приказом Минфина РФ от 29 июля 1998 г. N 34н.

Основополагающим принципом бухгалтерского учета является его обязательность для всех юридических лиц, независимо от их организационно-правовой формы и формы собственности, которые должны вести учет своего имущества, а также всех хозяйственных операций по установленным правилам. Бухгалтерский учет ведется с момента регистрации юридического лица и до его прекращения (реорганизации или ликвидации). Учету подлежат все виды имущества без каких-либо пропусков или изъятий. Осуществляется бухгалтерский учет с помощью метода двойной записи на взаимосвязанных счетах бухгалтерского учета. Суть этого метода состоит во взаимосвязанном отражении каждой совершенной операции на двух счетах бухгалтерского учета: дебете одного счета и кредита другого.

Требование, обеспечиваемое ипотекой, должно носить денежный характер и при этом условия об ипотеке могут быть включены непосредственно в договор, из которого возникает обеспеченное залогом обязательство. К примеру, в договоре банковского кредита указывается, что обеспечение своевременного возврата основной суммы долга и процентов по нему гарантируется ипотекой.

Требования, обеспеченные ипотекой, законодатель подразделил на основную сумму долга и дополнительные суммы, причитающиеся залогодержателю. Ипотека может обеспечивать выплату как всей суммы основного долга, так и ее части.

Законодатель установил особые правила для обеспеченных ипотекой требований, вытекающих из договора займа и кредитного договора. Эти правила заключаются в том, что ипотека обеспечивает не только сумму основного долга, но и проценты, причитающиеся за пользование кредитом или заемными средствами. Причем если для кредитного договора, который всегда является возмездным, никаких оговорок не сделано, то в отношении договора займа установлено, что речь идет только о тех договорах займа, которые заключены с условием выплаты процентов. Это обусловлено тем, что в соответствии с п. 3 ст. 809 ГК РФ договор займа может быть при определенных условиях беспроцентным.

Под упомянутой в п. 1 статьи 3 неустойкой понимается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения.

Под полным возмещением убытков понимается возмещение всех видов убытков, предусмотренных ст. 15 ГК. К ним, в частности, относятся расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

Правила о процентах за пользование чужими денежными средствами в ГК РФ выглядят следующим образом. Во-первых, статья 395 ГК названа "Ответственность за неисполнение денежного обязательства" и помещена в главе 25 ГК "Ответственность за нарушение обязательств". Во-вторых, ответственность эта заключается в необходимости уплатить проценты на сумму денежных средств, причитающихся кредитору и находящихся у должника. В-третьих, непосредственным основанием для уплаты процентов является "пользование чужими денежными средствами вследствие их неправомерного удержания, уклонения от возврата, иной просрочки в их уплате либо неосновательного получения или сбережения за счет другого лица". В-четвертых, величина этих процентов определяется существующей в месте жительства (месте нахождения) кредитора "учетной ставкой банковского процента на день исполнения денежного обязательства или его соответствующей части" (в настоящее время такой учетной ставкой является ставка рефинансирования, то есть та ставка, по которой Центральный банк РФ выдает кредиты коммерческим банкам). В-пятых, суду предоставлено право удовлетворить требования кредитора исходя из ставки процента на день предъявления иска или вынесения решения. В-шестых, размер процентов может быть изменен соглашением сторон или законом. В-седьмых, уплата процентов не лишает кредитора права требовать возмещения понесенных убытков сверх суммы уплаченных процентов. И, наконец, в-восьмых, проценты взимаются по день уплаты суммы основных (чужих) средств кредитору, если более короткий срок не установлен законами, иными правовыми актами или договором.

Судебные издержки включают в себя государственную пошлину, расходы на адвокатов, а также суммы, подлежащие выплате за проведение экспертизы, услуги переводчиков и т.д. Иные издержки включают нотариальную пошлину за удостоверение соглашения об ипотеке.

Расходы по реализации заложенного имущества могут включать расходы по организации торгов, расходы на оповещение потенциальных участников торгов и расходы на охрану заложенного имущества в предпродажный период.

В пункте 2 статьи 3 частично воспроизводятся положения статьи 337 ГК, закрепившей, что, если иное не предусмотрено договором, залог обеспечивает требование в том объеме, который оно имеет к моменту удовлетворения. Однако эта норма носит диспозитивный характер, и в договоре ипотеки стороны могут установить более ранний момент времени, на который определяется объем требований кредитора за счет стоимости заложенного имущества.

В пункте третьем говорится о тех случаях, когда в договоре ипотеки заранее оговаривается та твердая сумма, которая будет выплачена из стоимости заложенного имущества. Однако и в этом случае помимо этой твердой суммы будут возмещаться судебные издержки и иные издержки, связанные с обращением взыскания на заложенное имущество, а также расходы по реализации заложенного имущества и дополнительные расходы залогодержателя (расходы на сохранение заложенного имущества, содержание, охрану, погашение задолженности залогодателя по связанным с этим имуществом налогам, сборам или коммунальным платежам).

Предметом договора об ипотеке является недвижимое имущество. К отличительной особенности недвижимости относится ее неразрывная связь с землей (при этом сами по себе земельные участки также рассматриваются в качестве недвижимости), что, в свою очередь, предполагает ее значительную стоимость. Однако не все земельные участки могут быть предметом ипотеки: в комментируемом пункте делается отсылка к ст. 63 Закона об ипотеке, исключившей ипотеку земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Кроме того, не допускается ипотека в соответствии с указанной статьей части земельного участка, площадь которого меньше минимального размера, установленного нормативными актами субъектов Российской Федерации и нормативными актами органов местного самоуправления для земель различного целевого назначения и разрешенного использования.

Особый объект ипотеки - предприятие как имущественный комплекс (ст. 132 ГК РФ). Он представлен не отдельной вещью или их совокупностью, а включает, кроме того, связанные с его деятельностью права, требования и долги, некоторые исключительные права (на результаты интеллектуальной деятельности и товарные знаки). В целом предприятие в этом качестве рассматривается как объект недвижимости.

В комментируемом пункте говорится о том, что предметом ипотеки могут быть как жилые помещения (жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир), так и помещения, предназначенные для временного, а не постоянного нахождения (дачи, садовые домики и т.д.). Однако ипотека жилых помещений осуществляется по особым правилам. Сюда же относятся и иные жилые помещения (например, отдельные изолированные комнаты в квартирах).

Вместе с тем Закон относит к недвижимости и объекты, которые по своей физической природе являются движимыми. К ним относятся подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты (искусственные спутники, космические корабли и т.д.). Указанные объекты также перечислены в комментируемом пункте в качестве подлежащих ипотеке.

Действующее законодательство не содержит легального разграничения между зданиями и сооружениями. Однако обычно понимается, что здания предназначены для постоянного нахождения в них людей с целью проживания или работы, тогда как в сооружениях люди находятся временно и используются они для технических целей. В комментируемом пункте подчеркивается, что здания и сооружения могут быть предметом ипотеки только с соблюдением правил статьи 69 Закона об ипотеке, установившей, что ипотека зданий и сооружений допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором находится это здание или сооружение, либо части этого участка, функционально обеспечивающей закладываемый объект, либо принадлежащего залогодателю права аренды этого участка или его соответствующей части.

Правила Закона об ипотеке должны применяться и к залогу незавершенного строительством недвижимого имущества (в настоящее время объекты незавершенного строительства прямо признаны законодательством недвижимым имуществом), которое возводится на земельном участке, отведенном на строительство в установленном законодательством РФ порядке. Последнее означает, что земельный участок предоставлялся с целью строительства и что были получены все необходимые разрешения на строительство со стороны соответствующих государственных органов. Это положение, в частности, делает возможным обеспечение кредитных договоров, заключаемых в целях финансирования строительства каких-либо объектов путем передачи в ипотеку указанных объектов, а также договоров банковской ссуды под индивидуальное жилищное строительство.

Следует обратить внимание на слова "в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации". Известно, что земельные участки могут отводиться необязательно для строительства (например, для сельскохозяйственного производства). Поэтому если владелец такого участка начнет на нем строительство, что будет нарушением законодательства, то заложить объект незавершенного строительства будет невозможно.

Применение правил Закона об ипотеке к незавершенному строительству ограничено ст. 69 указанного Закона, установившей, что ипотека здания или сооружения допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором находится это здание или сооружение, либо части этого участка, функционально обеспечивающей закладываемый объект, либо принадлежащего залогодателю прав аренды этого участка или его соответствующей части.

Вещи, в том числе недвижимые, могут классифицироваться на главную вещь и принадлежность. Суть этого деления состоит в том, что общее хозяйственное назначение двух или нескольких вещей может связывать их таким образом, что значимость каждой является неодинаковой: одна является зависимой от другой и не может существовать самостоятельно, тогда как другая имеет самостоятельное значение. Вещи, между которыми существует подобного рода связь, называются главной вещью и принадлежностью.

Юридическое значение такого деления состоит в том, что по общему правилу принадлежность следует судьбе главной вещи, если договором не предусмотрено иное (ст. 135 ГК РФ). Указанное правило распространяется и на ипотеку, когда вещь, являющаяся предметом ипотеки, считается заложенной вместе с принадлежностями. Так, при залоге жилого дома, расположенного на определенном земельном участке, считаются заложенными также вспомогательные помещения, расположенные на этом земельном участке (гаражи, сараи и т.д.).

В пункте 4 статьи 3 говорится о классификации недвижимых вещей на делимые и неделимые. По признаку делимости вещи делятся на делимые (те, которые поддаются делению в натуре на отдельные части без ущерба для их назначения) и неделимые, которые в результате деления уже не могут служить по первоначальному назначению. Юридическое значение этой классификации состоит в том, что часть неделимого недвижимого имущества по общему правилу не может быть самостоятельным предметом ипотеки. Следует отметить, что отдельные разновидности недвижимых вещей могут быть как делимыми, как и неделимыми. Например, жилое помещение по общему правилу является неделимым, однако при определенных условиях оно может быть разделено (например, если возможно обеспечить отдельный вход в жилое помещение).

В п. 4 комментируемой статьи установлено общее правило, согласно которому часть неделимой вещи не может быть предметом ипотеки.

5. Предметом договора ипотеки могут быть не только вещи, но и имущественные права, в частности право аренды недвижимого имущества. Отдельные изъятия могут устанавливаться федеральными законами, однако до настоящего времени таких изъятий не установлено. Примером противоречия договора аренды недвижимости существу арендных отношений могла бы служить ситуация, когда в качестве залогодержателя выступил бы собственник арендованного имущества.

1.3 Законодательно-правовое регулирование ипотечного кредитования

Полноценное развитие системы долгосрочного ипотечного жилищного кредитования в современной России нуждается в эффективных стимулирующих средствах. Сказанное относится как к правовым, так и к экономическим стимуляторам. Постановление Правительства РФ от 11 января 2000 г. N 28 "О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации[[3]](#footnote-3)" определило ряд важнейших направлений, по которым должна проводиться работа в данной сфере. Среди других приоритетов в развитии системы было названо налоговое стимулирование граждан, получающих ипотечные кредиты, кредиторов и инвесторов, обеспечивающих рефинансирование кредиторов. Необходимо отметить, что именно налоговое регулирование наиболее полно сочетает в себе правовые и экономические рычаги воздействия на ипотечное жилищное кредитование.

Как известно, сегодняшний Налоговый кодекс РФ (часть вторая) действует в редакции Федерального закона N 75-ФЗ от 19 мая 2007 г[[4]](#footnote-4).

Ранее пунктом 1 статьи 220 НК РФ были установлены следующие имущественные налоговые вычеты:

- в суммах, полученных налогоплательщиком в налоговом периоде от продажи жилых домов, квартир, дач, садовых домиков или земельных участков, находившихся в собственности налогоплательщика менее пяти лет, но не превышающих в целом 1000000 рублей... При продаже жилых домов, квартир, дач, садовых домиков и земельных участков, находившихся в собственности налогоплательщика пять лет и более... в сумме, полученной налогоплательщиком при продаже указанного имущества...;

- в сумме, израсходованной налогоплательщиком на новое строительство либо приобретение на территории Российской Федерации жилого дома или квартиры, в размере фактически произведенных расходов, а также в сумме, направленной на погашение процентов по ипотечным кредитам, полученным налогоплательщиком в банках Российской Федерации и фактически израсходованным им на новое строительство либо приобретение на территории Российской Федерации жилого дома или квартиры.

Общий размер имущественного налогового вычета, предусмотренного настоящим подпунктом, не может превышать 1 млн. руб. без учета сумм, направленных на погашение процентов по ипотечным кредитам, полученным налогоплательщиком в банках Российской Федерации и фактически израсходованным им на новое строительство либо приобретение на территории Российской Федерации жилого дома или квартиры.

Таким образом, данная статья НК РФ была сформулирована ФЗ N 110-ФЗ от 7 июля 2003 г[[5]](#footnote-5). Сегодня статья действует в редакции Федерального закона N 112-ФЗ от 20 августа 2004 г[[6]](#footnote-6). Нетрудно отметить, что актуальная формулировка сделала режим приобретения жилья через систему долгосрочного ипотечного жилищного кредитования более льготным по сравнению с ранее действовавшим налоговым законом. Так, с 2000 г. "потолок" имущественного налогового вычета был поднят с 600 тыс. руб. до 1 млн. руб. для граждан, приобретающих жилье. Кроме того, была расширена база имущественного налогового вычета путем распространения имущественного налогового вычета на целевые займы, полученные от кредитных и иных организаций Российской Федерации (ранее речь шла исключительно о российских банках).

Изменения в статью 220 НК РФ, внесенные ФЗ N 112-ФЗ, вступили в силу с 1 января 2005 г. и сделали режим налогообложения ипотечного кредита более привлекательным. Усовершенствована структура предоставления имущественного налогового вычета при приобретении жилья, а также изменены условия предоставления такого вычета при продаже жилого помещения. Основные принципы работы в этом направлении были установлены упомянутым Постановлением Правительства РФ от 11 января 2000 г. Была определена необходимость увеличения заинтересованности и стимулирования вовлечения продавцов и покупателей жилья в активные операции по обороту жилья на ипотечном рынке. Сейчас мы видим, как законодатель проводит данные принципы в жизнь. В редакции ФЗ от 20 августа 2004 г. срок владения жильем при его продаже для получения имущественного налогового вычета в размере максимально 1 млн. руб. снижен с 5 до 3 лет. В случае же владения жильем более 3 лет подобный вычет может быть предоставлен в сумме, вырученной от продажи жилья. Исключение в данном случае предусмотрено лишь для лиц, занимающихся предпринимательской деятельностью, связанной с реализацией жилья. Несомненно, указанные нововведения должны увеличить интерес к операциям с жильем на ипотечном рынке как у продавцов, так и у покупателей.

Однако в то же время статья 222 НК РФ дает субъектам РФ право на установление самостоятельного размера вычета "с учетом региональных особенностей" в пределах размеров, установленных федеральным законодательством. Вряд ли это позитивно скажется на развитии системы долгосрочного ипотечного жилищного кредитования в регионах.

Однако размеры имущественного налогового вычета все-таки представляются достаточно прозрачными и понятными правоприменителю, поскольку выражены в твердых цифрах. Сложнее обстоит дело со структурой самого имущественного налогового вычета. Не совсем четкая формулировка статьи 220 НК РФ в этом отношении нередко дает повод правоприменителю для сомнений в возможности включения определенных расходов приобретателей жилья в состав вычета. Так, можно услышать, что нет оснований относить к имущественному налоговому вычету суммы, израсходованные налогоплательщиком на погашение самих ипотечных кредитов или займов, так как закон прямо не предусматривает такой возможности. Данная точка зрения представляется неверной, поскольку толкование статьи 220 НК РФ и сами принципы построения налогового закона говорят нам о необходимости вычета подтвержденных расходов из налогооблагаемой базы. Погашение ипотечных кредитов и займов, безусловно, должно быть отнесено к фактическим расходам лица на приобретение жилья. Однако видится необходимым уточнить порядок предоставления имущественного налогового вычета при приобретении жилья (квартиры) с помощью кредита (целевого займа). Подпунктом 2 пункта 1 статьи 220 НК РФ установлено, что имущественный налоговый вычет предоставляется в сумме фактически произведенных налогоплательщиком расходов на приобретение на территории РФ жилья (квартиры). Возникает вопрос, когда именно можно говорить о том, что налогоплательщик понес на указанные выше цели фактические расходы. Наиболее распространенная и поддерживаемая сегодня государством схема получения ипотечного кредита в российской кредитной организации на приобретение жилья (квартиры) подразумевает первоначально внесение налогоплательщиком части суммы за приобретаемое жилье (как правило, 25 - 35%) и предоставление кредитной организацией оставшейся части стоимости жилья в виде кредита. В данном случае налогоплательщик первоначально будет нести фактические расходы на приобретение жилья только в части внесенной непосредственно им суммы, несмотря на то что как покупатель по договору купли-продажи он уплачивает продавцу жилья полную его стоимость. Объясняется это тем, что изначально налогоплательщик несет фактические расходы лишь в сумме внесенных им средств. Оставшаяся же часть фактически уплачивается кредитующей организацией. Именно первоначально внесенную налогоплательщиком сумму последний вправе заявить в налоговые органы для предоставления имущественного налогового вычета.

В дальнейшем налогоплательщик будет нести фактические расходы на приобретение жилья путем погашения суммы кредита кредитной организации и процентов по данному кредиту. Таким образом, налогоплательщик сможет обращаться в налоговые органы с заявлением о получении имущественного налогового вычета, предоставляя последним приходные кассовые ордера кредитной организации, подтверждающие погашение налогоплательщиком части суммы кредита и процентов по нему.

В связи с вышеизложенным возникает справедливый вопрос о возможности отнесения суммы процентов, уплачиваемых по договорам целевого займа на приобретение жилья, к фактическим расходам лица на такое приобретение и, значит, получения имущественного налогового вычета по этим суммам. До 1 января 2005 г. данный вопрос решался не в пользу налогоплательщика. Но уже с 1 января 2005 г. положение изменилось. ФЗ N 112-ФЗ от 20 августа 2004 г. в полном соответствии, на наш взгляд, с принципами Постановления РФ N 28 от 11 января 2000 г. (имеется в виду, безусловно, материальный момент, а не юридическая сила указанных актов) установил возможность отнесения этих расходов к имущественному налоговому вычету по подпункту 2 пункта 1 статьи 220 НК РФ.

Изменения в налоговом законе затронули также и содержание термина "фактические расходы" налогоплательщика на приобретение жилья. Сюда включены расходы на приобретение жилого дома, квартиры (или прав), в том числе незавершенных строительством, расходы на приобретение отделочных материалов и отделку, расходы на подключение к сетям электро-, водо-, газоснабжения и канализации или создание автономных источников электро-, водо-, газоснабжения и канализации. Уточнение этих параметров имеет большое значение для определения структуры имущественного налогового вычета и его подтверждения.

Интересна позиция законодателя в вопросе о расходах на отделку приобретенного жилого дома или квартиры. Включение этих расходов в состав вычета возможно только в случае, если в договоре о приобретении указаны незавершенные строительством квартира или дом без отделки. Здесь правоприменителю будет все ясно. Однако упоминания о расходах на приобретение отделочных материалов в свете изложенного мы не находим. В договоре может не содержаться условия о покупке незавершенного строительством жилья без отделки, а такое жилье приобретено, и понесены расходы на приобретение отделочных материалов. Видимо, законодатель напрямую связывает приобретение отделочных материалов и цель этого приобретения - отделку. Вероятно также, что в данном случае налоговые органы могут отказать в отнесении этих расходов к имущественному налоговому вычету по подпункту 2 пункта 1 статьи 220 НК РФ. В связи с этим на данном этапе представляется необходимым четко формулировать договор купли-продажи незавершенного строительством жилья с обязательным включением в него условия об отсутствии отделки приобретаемого жилья.

Имущественный налоговый вычет по подпункту 2 пункта 1 статьи 220 НК РФ налогоплательщику при приобретении квартиры предоставляется на основе следующих документов:

- документов, подтверждающих право собственности на квартиру, договора о приобретении квартиры, акта о передаче квартиры налогоплательщику;

- письменного заявления налогоплательщика;

- платежных документов, оформленных в установленном порядке и подтверждающих факт уплаты денежных средств налогоплательщиком.

Применительно к перечисленным выше документам, необходимым для получения имущественного налогового вычета, нужно заметить, что, согласно статье 14 Федерального закона от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним[[7]](#footnote-7)", государственная регистрация возникновения и перехода права на недвижимое имущество удостоверяется свидетельством о государственной регистрации прав. Однако до вступления в силу указанного Федерального закона право на недвижимое имущество подтверждалось иными документами, которые также можно представлять в налоговые органы для получения соответствующего вычета.

Представляя подлинники вышеозначенных документов для подтверждения права на имущественный налоговый вычет, нужно знать, что в соответствии с пунктом 3 письма МНС России от 22 марта 2002 г. "О предоставлении имущественного налогового вычета"[[8]](#footnote-8) копия документа, устанавливающего право собственности на объект, хранится в налоговом органе вместе с оригиналами заявления налогоплательщика и других документов, предусмотренных законодательством.

Примечательно, что перечень документов по подпункту 2 пункта 1 статьи 220 НК РФ, представляемых налогоплательщиком в налоговые органы, подтверждающих фактические расходы на приобретение жилья с помощью ипотечного кредита, является открытым. Сюда отнесены и квитанции к приходным ордерам, и банковские выписки о перечислении денежных средств, и кассовые чеки, и другие документы. В то же время налоговый закон устанавливает жесткое требование обязательного подтверждения расходов. Учитывая требования Федерального закона N 54-ФЗ от 22 мая 2003 г. "О применении контрольно-кассовой техники при осуществлении наличных денежных расчетов и (или) расчетов с использованием платежных карт[[9]](#footnote-9)", нужно заметить, что в большинстве случаев, скажем, в подтверждение фактических расходов на приобретение товаров или получение услуг, необходимо представить кассовые чеки или квитанции к приходным ордерам. Об этом же свидетельствует и обширная судебная практика по различным категориям гражданских дел. Сказанное важно, например, при представлении доказательств фактических расходов на приобретение отделочных материалов.

Согласно подпункту 2 пункта 1 статьи 220 НК РФ, при приобретении жилья в общую собственность имущественный налоговый вычет по данной статье распределяется между совладельцами приобретенного жилья в соответствии с их долями (общая долевая собственность) или по письменному заявлению в налоговый орган (общая совместная собственность). Налогоплательщикам, приобретающим жилые дома или квартиры в совместную долевую собственность с привлечением ипотечного кредита, нужно обратить особое внимание на условия кредитного договора и порядок погашения кредита и процентов по нему. Учитывая актуальную практику получения ипотечного кредита, а также то, что современная система ипотечного жилищного кредитования рассчитана в большей мере на молодые семьи со средним достатком, необходимо знать, что в случае когда в кредитном договоре в качестве заемщика поименован лишь один из супругов, именно он и будет иметь право на имущественный налоговый вычет. Разумеется, право на имущественный налоговый вычет имеет тот налогоплательщик, который несет расходы на приобретение жилья. Поэтому при покупке квартиры супругами совместно они оба в любом случае имеют право на получение вычета в размере, как правило, одной второй первоначального взноса каждый, поскольку совместно уплачивают данный взнос. В дальнейшем правом на имущественный налоговый вычет в части возвращенного кредитной организации кредита и процентов по нему будет пользоваться супруг-заемщик по договору. Возможен вариант, когда оба супруга будут выступать по кредитному договору в качестве заемщиков. Тогда они оба будут иметь право на имущественный налоговый вычет по подпункту 2 пункта 1 статьи 220 НК РФ в размерах понесенных расходов. Такая практика представляется более выгодной для налогоплательщиков с точки зрения налогообложения дохода семьи, но более сложной с точки зрения оформления ипотечного кредита, в частности процедуры андеррайтинга. Учитывая жесткие требования Налогового кодекса РФ о подтверждении понесенных расходов, каждому из супругов необходимо в данном случае иметь документы, удостоверяющие соответствующие расходы, то есть отдельно оформлять действия по возврату кредита и процентов. В противном случае тяжело будет доказать как сам факт несения одним из супругов расходов, так и их размер.

Налоговый закон устанавливает исчерпывающий перечень случаев, когда имущественный налоговый вычет по подпункту 2 пункта 1 статьи 220 не применяется:

- если оплата расходов на строительство или приобретение жилого дома, квартиры для налогоплательщика производится за счет средств работодателей или иных лиц;

- если сделка купли-продажи жилого дома, квартиры совершается между взаимозависимыми физическими лицами в соответствии с пунктом 2 статьи 20 Налогового кодекса.

В практике правоприменения нередко возникают вопросы о порядке использования имущественного налогового вычета по новым условиям его предоставления, введенным в действие Налоговым кодексом, и использования вычета, полученного до вступления в силу части второй НК РФ. Здесь необходимо помнить, что налогоплательщик в любом случае имеет право на получение вычета по статье 220 НК РФ при приобретении жилья после 1 января 2001 г. В случае же неполного использования имущественного налогового вычета, полученного до 1 января 2001 г., в период действия Закона РФ "О подоходном налоге с физических лиц", по объекту недвижимости, налогоплательщик имеет право воспользоваться условиями статьи 220 НК РФ с зачетом уже вычтенных из налогооблагаемой базы сумм по ранее действовавшему закону. Разъяснения по этому вопросу даны в письме МНС России от 22 марта 2002 г. "О предоставлении имущественного налогового вычета".

Наконец, необходимо заметить, что право на имущественный налоговый вычет при приобретении жилья предоставляется по налоговому закону один раз в размере не более 1 млн. руб. без учета сумм, направленных на погашение ипотечных процентов, для каждого налогоплательщика, но документы, представляемые в налоговые органы в подтверждение этого права, определяются с учетом изменяющегося законодательства. Об этом свидетельствуют разъяснения Управления МНС РФ по г. Москве, данные региональным налоговым инспекциям.

Нужно сказать несколько слов и о порядке предоставления имущественного налогового вычета по статье 220 НК РФ. Заявление о получении вычета представляется налогоплательщиком, согласно пункту 2 статьи 220 НК РФ, в налоговый орган вместе с налоговой декларацией по окончании налогового периода. До 1 января 2005 г., если право на вычет возникало в 2003 г., то реализовать его налогоплательщик мог только в 2004 г., а до этого времени государство фактически пользовалось денежными средствами налогоплательщика. Законодатель обратил на это внимание. С 2005 г. налогоплательщику дан более оперативный механизм реализации права на вычет. Он представляет собой право получения налогоплательщиком вычета через своего налогового агента, предоставив последнему подтверждение налоговых органов права налогоплательщика на вычет. Такое подтверждение должно быть дано в 30-дневный срок со дня надлежащего обращения налогоплательщика. Несмотря на то что 30 календарных дней - довольно большой срок, в целом нельзя не признать эту норму положительной.

Современный рынок долгосрочного ипотечного жилищного кредитования, как показывает международный опыт, наиболее эффективен как двухуровневый механизм.

Федеральный закон от 20 августа 2004 г. N 112-ФЗ внес существенные изменения в Налоговый кодекс РФ, которые вступили в силу с 1 января 2005 г. Данные изменения коснулись ставки налога в отношении доходов, полученных в виде процентов по ценным бумагам с ипотечным покрытием.

Согласно статье 2 Федерального закона N 152-ФЗ "Об ипотечных ценных бумагах[[10]](#footnote-10)", к ипотечным ценным бумагам относятся облигации с ипотечным покрытием и ипотечные сертификаты участия. Статья также особо выделяет жилищные облигации с ипотечным покрытием, в состав которых входят только права требования, обеспеченные залогом жилых помещений.

Принятие специального закона об ипотечных ценных бумагах ожидалось давно. Данный Закон нацелен на формирование вторичного ипотечного рынка ценных бумаг, основной задачей и функцией которого в свете жилищной реформы выступает рефинансирование первичных кредиторов, кредитных организаций в связи с выдачей последними ипотечных кредитов под залог приобретаемого жилья. Обращение ипотечных ценных бумаг, покрытием по которым в соответствии со статьей 3 Закона об ипотечных ценных бумагах выступают в первую очередь обеспеченные ипотекой права требования о возврате основной суммы долга и уплате процентов по кредитным договорам, в том числе удостоверенные закладными, нуждается в эффективном стимулировании со стороны государства. Не вызывает сомнения тот факт, что, как практически любой новый финансовый продукт, ипотечные ценные бумаги не будут изначально пользоваться особой популярностью на рынке ценных бумаг. Налоговое стимулирование приобретения ипотечных ценных бумаг субъектами вторичного ипотечного рынка делает подобные бумаги более привлекательными для инвесторов. Учитывая динамику развития вторичного ипотечного рынка в России и системы кредитного рефинансирования, с 1 января 2005 г. установлен льготный режим налогообложения доходов по ценным бумагам с ипотечным покрытием.

Согласно пункту 5 статьи 224 НК РФ, налоговая ставка устанавливается в размере 9% в отношении доходов в виде процентов по облигациям с ипотечным покрытием, эмитированным до 1 января 2007 г., а также по доходам учредителей доверительного управления ипотечным покрытием, полученным на основании приобретения ипотечных сертификатов участия, выданных управляющим ипотечным покрытием до 1 января 2007 г. Нужно отметить, что ставка налога в 9% по указанным доходам установлена в случае эмиссии ценных бумаг до 1 января 2007 г., то есть даже в случае получения инвестором дохода по таким ипотечным ценным бумагам в 2007 г. такой инвестор все равно будет пользоваться льготной налоговой ставкой. В отношении ставки налога по ипотечным ценным бумагам, эмитированным после 1 января 2007 г., действуют положения статьи 284 НК РФ, устанавливающие более жесткую налоговую ставку в размере 15%. Подобная позиция законодателя, несомненно, свидетельствует о необходимости создания развитого вторичного ипотечного рынка ценных бумаг уже к 2007 г.

Говоря о налоговых льготах в системе жилищного ипотечного кредитования, нельзя не упомянуть изменения в законе, касающиеся уплаты физическим лицом - плательщиком сборов государственной пошлины за оформление кредитно-ипотечной сделки. Федеральным законом от 2 ноября 2004 г. N 127-ФЗ[[11]](#footnote-11) в часть вторую Налогового кодекса РФ была введена глава 25.3 "Государственная пошлина". Указанным Федеральным законом были также внесены изменения в Федеральные законы "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" и "Об ипотеке (залоге недвижимости)". Необходимо сказать о важной систематизирующей роли данного Закона. Глава 25.3 части второй Налогового кодекса РФ четко и концентрированно определила размеры пошлины за нотариальное удостоверение договоров об ипотеке и их государственную регистрацию.

Вплоть до октября 2004 г. жилье для лиц, приобретающих квартиру через систему жилищного ипотечного кредитования, фактически обходилось на 1,5% дороже (расходы по уплате государственной пошлины) по сравнению с обычной куплей-продажей в соответствии с ныне утратившим силу Законом о государственной пошлине. Это вызывало многочисленные замечания у специалистов и тормозило развитие системы жилищного ипотечного кредитования.

На сегодняшний день главой 25.3 Налогового кодекса РФ установлена государственная пошлина за удостоверение договоров об ипотеке жилого помещения в обеспечение возврата кредита, предоставленного на приобретение квартиры в размере 200 руб. Причем данные размеры государственной пошлины одинаковы как в государственных нотариальных конторах, так и у нотариусов, занимающихся частной практикой. Кроме того, учитывая положения статьи 77 и статьи 20 Закона об ипотеке[[12]](#footnote-12), государственная регистрация ипотеки в силу закона осуществляется без уплаты государственной пошлины.

Систематизация и ясность для налогоплательщика и плательщика сборов размеров налоговых ставок и сборов, безусловно, положительно сказывается на перспективах роста объемов приобретения жилья через систему жилищного ипотечного кредитования.

Как будет реально работать новый налоговый механизм, покажет время и правоприменительная практика. Однако нельзя не отметить, что нормотворческая активность в сфере долгосрочного жилищного ипотечного кредитования возрастает[[13]](#footnote-13).

2. Ипотека в современной России

2.1 Динамика развития ипотечного кредитования в современной России

Отправной точкой развития ипотечного кредитования можно считать принятие в 1998 году закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)". В период 1998 – 2003 гг. рынок ипотечного кредитования развивался слабо и был незначительным по объему. Следующий поворотный момент – принятие концепции развития федеральной системы ипотечного жилищного кредитования, которая была одобрена Президентом РФ. Ипотека стала рассматриваться в качестве одного из факторов успешной реализации приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России». При этом особый упор в концепции делался на то, что ипотека должна быть рыночной, а не дотационной.

Кроме политических факторов развития ипотеки в России необходимо отметить и общеэкономические: рост доходов и уровня жизни населения, потребность улучшить жилищные условия, формирование платежеспособного спроса и развитие сферы розничного кредитования, формирование соответствующей культуры «жизни в кредит» у населения. Начиная с 2004 года, объем ипотечного рынка утраивался ежегодно, в 2006 году наблюдался настоящий бум ипотечного кредитования, во многих банках этот продукт был признан открытием года. Объемы рынка достигли по различным оценкам до 270 млрд. рублей и составили до 3% от ВВП страны. Подробнее о текущих тенденциях рынка ипотечного кредитования читайте в аналитических обзорах «Ипотечное кредитование и секьюритизация» в разделе «Аналитика рынка».

Можно с уверенностью констатировать, что к настоящему времени создана необходимая инфраструктура рынка, стали понятны взаимоотношения между субъектами, определились основные участники этого рынка, прежде всего, ведущие банки-оригинаторы ипотечных кредитов. Стремительно развивается рынок консалтинговых и посреднических услуг в области ипотечного кредитования. Совершенствуется законодательная база: основные нормативные акты уже приняты, в стадии разработки находится законопроект, направленный на повышение эффективности механизма секьюритизации активов в России.

Рынок рефинансирования ипотечных кредитов постепенно оформляется в виде понятной системы для всех участников ипотечного бизнеса. На вторичном рынке ипотечных кредитов кроме Федерального агентства активно участвуют ведущие коммерческие банки. Растут объемы секьюритизации ипотечных активов российскими банками, на сегодняшний день завершено две сделки секьюритизации по российскому законодательству. Далее мы подробнее рассмотрим деятельность основных участников рынка, состояние законодательной базы, систему рефинансирования ипотечных кредитов.

Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) создано Правительством РФ 5 сентября 1997 года в форме ОАО со 100% государственным капиталом. Агентство является государственной структурой, в задачи которой входит создание условий для развития массового кредитования на основе единых общефедеральных стандартов. Основным уставным направлением деятельности АИЖК является обеспечение ликвидности российских коммерческих банков, предоставляющих долгосрочные жилищные кредиты населению, за счет покупки прав требований по таким кредитам на средства, привлекаемые путем размещения облигаций Агентства на фондовом рынке.

В настоящее время (по состоянию на 15 июня 2007г) общефедеральная система рефинансирования по стандартам агентства действует на всей территории России. В Смоленской, Ивановской, Мурманской областях функционирование системы рефинансирования обеспечивается через Сервисного агента. АИЖК установлены договорные отношения с 34 страховыми компаниями.

Агентством аккредитованы 76 региональных операторов и 64 сервисных агента, по федеральным стандартам ипотечные кредиты выдает 132 организации из 69 регионов РФ. Агентством рефинансировано 88 426 ипотечных кредитов на общую сумму 58 млрд. 504 млн. рублей. С 1 июля 2007 года АИЖК в очередной раз снижает процентные ставки по ипотечным кредитным продуктам. В зависимости от срока кредитования и суммы первоначального взноса процентная ставка по ипотечному кредиту составляет от 10,75% до 14% годовых в рублях.

За все время работы Агентство выпустило 9 серий рублевых облигаций на фондовой бирже ММВБ на сумму 24, 42 млрд. рублей. 8 февраля 2007 года АИЖК разместило на ММВБ девятый выпуск облигаций на сумму 5,0 млрд. рублей. Этот выпуск является самым долгосрочным из выпусков Агентства, его дюрация составляет 5,9 лет. Ставка купонного дохода по итогам конкурса была установлена в размере 7,49% годовых. Спрос на аукционе превысил предложение 2,4 раза. В соответствии с Концепцией развития унифицированной системы рефинансирования ипотечных жилищных кредитов в России, утвержденной Правительством РФ 30 июня 2005 года, на период до 2010 года предусмотрено предоставление государственных гарантий Российской Федерации по заимствованиям Агентства на общую сумму 124 млрд. рублей. На этот объем гарантий Агентство планирует разместить корпоративные облигации.

По данным Центробанка на 01.04.07 в России насчитывалось 673 кредитных организации, предоставляющих кредиты на покупку жилья, из них 499 кредитных организаций предоставляли ипотечные жилищные кредиты. В 2006-2007 гг. число участников ипотечного рынка увеличивается не так стремительно, как это было ранее. Можно сказать, что в большинстве своем кредитные организации определились с принципиальным вопросом, стоит ли развивать ипотечный бизнес. Последними из крупных банков на рынок ипотечного кредитования вышли Альфа-банк в сентябре прошлого года и Кредит Европа Банк (бывший Финансбанк) в марте текущего года. Объем ипотечного рынка в 2006 году составил порядка 13,3 млрд. долларов, это значительный рост по сравнению с 3,9 млрд. долл. в 2005 году. Общий объем задолженности по ипотечным кредитам на 01.04.07 составил 289,3 млрд. рублей. В первом квартале 2007 года было выдано ипотечных жилищных кредитов на сумму 82 315,6 млн. рублей, из них 61 940 млн. рублей в национальной валюте и 20 375,6 млн. рублей в иностранной валюте.

Если говорить о региональном аспекте развития рынка ипотечного кредитования, регионами – лидерами по объему выдачи ипотечных кредитов в первом квартале 2007 года стали: Москва (12,7 млрд. руб), Тюменская область (5,6 млрд. руб), Санкт-Петербург (5,5 млрд. руб), Московская область (5,2 млрд. руб), Ханты-Мансийский АО (3,1 млрд. руб), Новосибирская область (3,1 млрд. руб), Свердловская область (2,7 млрд. руб), Челябинская область (2,7 млрд. руб), Алтайский край (2,4 млрд. руб), Красноярский край (2,4 млрд. руб), Самарская область (2,4 млрд. руб).

На рынке успешно работают специализированные ипотечные банки: Городской ипотечный банк, Русский ипотечный банк, Московское ипотечное агентство, банки с иностранным капиталом: Райффайзенбанк Австрия, Банк Сосьете Женераль Восток, Айсиайсиай банк и другие. Изменение в расстановке сил на рынке ипотечного кредитования будет связанно в дальнейшем не с количественным ростом числа участников (число участников номинально начало уменьшаться в текущем году), а в активной экспансии иностранных банков на российский рынок, покупок мелких банков более крупными, отечественными и западными, активным ростом присутствия столичных и иностранных банков в регионах. Среди последних сделок в банковском секторе необходимо отметить покупку группой Societe Generale 20% пакета акций Росбанка, приобретение Городского ипотечного банка инвестиционным гигантом Morgan Stanley, покупку венгерским банком ОТР Инвестсбербанка. Райффайзенбанк приобрел российский Импэксбанк, Commerzbank – 15,3% Промсвязьбанка, Nordea – 75% Оргрэсбанка, UniCredit владеет Международным Московским банком.

Важная тенденция - широкое распространение новых продуктов в сфере ипотечного кредитования в 2007 году. Например, кредитование загородной недвижимости, различные варианты ипотечных кредитов под залог недвижимого имущества, в том числе и с залогом от третьих лиц, ломбардные кредиты с возможностью последующего увеличения суммы кредита и ипотечные кредиты с зачетом уже имеющегося в собственности недвижимого имущества. Получили развитие ипотечные продукты с плавающей ставкой, подробную аналитику по которым можно найти в разделе «Публикации». Активно развивается рефинансирование ипотечных кредитов, стали возможными схемы по продаже недвижимости из-под залога по облегченным процедурам.

Наиболее востребованным сегодня по-прежнему является ипотечный кредит на приобретение готового жилья. Такое положение обусловлено, прежде всего, структурой рынка недвижимости, на котором преобладают готовые квартиры над новостройками. Как следствие количество сделок на вторичном рынке жилой недвижимости превышает количество сделок на первичном. Вместе с тем по мере роста темпов жилищного строительства, совершенствования программ ипотечного кредитования строящегося жилья, в течение 2007г. наблюдается снижение доли кредитов предоставляемых на цели приобретения вторичного жилья, за счет увеличения кредитования новостроек. Также отмечается рост популярности кредитов на цели рефинансирования и нецелевых кредитов под залог имеющейся недвижимости.

Условия и параметры предоставления ипотечных кредитов так же динамично меняются. Появились долгосрочные кредиты сроком до 20-30 лет. Первоначальный взнос при покупке недвижимости сократился до 10 %, а в нередких случаях и до 0%. Процентные ставки по ипотечным кредитам стали более лояльными и снизились по отношению к 2006 году в среднем на 1%. Значительно сократился процесс получения ипотечного кредита в банках. Сокращены сроки рассмотрения заявления на ипотечный кредит, ускорены процедуры оформления документов во время проведения ипотечных сделок. Банки все больше придерживаются политики минимальных клиентских комиссий при выдаче кредитов и обслуживании своих клиентов.

Развитие ипотечного кредитования принято оценивать в виде доли в объеме ВВП и как отношение ипотечных сделок к общему количеству сделок купли-продажи жилой недвижимости. Рост доли ипотечного кредитования в ВВП составил всего порядка 1-2%, таким образом, Россия продолжает сильно отставать от развитых стран и стран Восточной Европы. С одной стороны, сохраняется потенциал для дальнейшего роста, с другой – становится понятно, что текущий рост объемов кредитования вызван общеэкономическим ростом, повышением доходов населения, но не является отражением качественных улучшений жилищных условий.

Стоит отметить, что согласно Концепции рефинансирования ипотечных жилищных кредитов АИЖК, были запланированы целевые показатели, согласно которым годовой объем выданных ипотечных кредитов должен был составить не менее 108 млрд. руб. Таким образом, объем рынка ипотеки в 2006 году превысил запланированные показатели Концепции в 2 раза. Объем выданных ипотечных кредитов в 2006 году превышает аналогичный показатель 2005 года, когда было выдано ипотечных кредитов на 157 млрд. руб. меньше. В 2005 году объем фактически выданных ипотечных кредитов составил 43 млрд. руб. и превысил запланированные на 2005 год показатели всего на 1 млрд. руб.

В 2006 году продолжился рост денежных доходов населения. За 10 месяцев 2006 года реальные денежные доходы выросли по сравнению с январем-октябрем 2005 года на 11,5%, в том числе реальная заработная плата - на 13,2%. При этом инфляция в 2006 году составила 9%, доходы среднестатистического гражданина незначительно обогнали рост цен. По различным оценкам, в 2006 году доля сделок с использованием ипотеки составила 6-7 % от общего числа сделок купли-продажи. В Москве доля сделок с ипотекой находилась на уровне 8%, в Московской области – 3%. Наибольший процент сделок с использованием ипотеки был зафиксирован в Тюменской области, Ханты-мансийском и Ямало-Ненецком АО: доля сделок с ипотекой на рынке недвижимости в первом полугодии 2006 года равнялась 25%. В числе лидеров также Алтайский край, где доля сделок с ипотекой оказалось равной 24%, Брянская область, Удмуртия и республика Саха – чуть более 15%, Башкортостан – 14%, Кубань – 7 %. Меньше всего сделок купли-продажи с использованием ипотеки прошло в Северной Осетии – Алании, Ставропольском крае, Смоленской области – порядка 0,1-0,2% от общего числа.

Существенной проблемой развития ипотеки в России на сегодняшний день является достаточно низкий уровень доходов граждан по сравнению со стоимостью жилья. Несмотря на заметный рост реальных доходов населения в текущем году, стоимость жилья увеличивается опережающими темпами. За 2006 год цены на жилую недвижимость в региональных (областных) центрах выросли в среднем на 80-100 %. В некоторых городах достигнут более чем двойной ценовой рост. Средняя цена готового жилья в российских городах-миллионниках на конец 2006 года составила 1390 $/кв. м.

Стремительный рост цен, сокращение объемов строительства и усиление инвестиционного спроса на жилую недвижимость существенно ограничили предложение на рынке и сократили круг людей, имеющих возможность взять кредит в достаточном размере и купить интересующее их жилье. Отчасти такое сокращение было компенсировано ростом доходов граждан и либерализацией условий кредитования. В 2006 году многие банки в крупных российских городах фактически конкурировали за небольшое число платежеспособных клиентов. Тенденция стабилизации цен в текущем году внушает некоторый оптимизм в дальнейшем решении проблемы расширения платежеспособного спроса на ипотечные продукты.

Ознакомиться более подробно с данными по объемам ипотечного кредитования, итогами работы ведущих операторов рынка, а также макроэкономической и статистической информацией можно в разделах «Рейтинги» и «Аналитика».

Процесс рефинансирования ипотечных кредитов банками воплощается в создании широкого спектра финансовых инструментов. Если говорить о ценных бумагах, в основе выпуска которых лежат российские ипотечные активы, на текущую дату осуществлено 6 сделок трансграничной секьюритизации, 2 сделки секьюритизации в соответствии с российским Федеральным законом «Об ипотечных ценных бумагах» и более 20 выпусков корпоративных облигаций и еврооблигаций, в основе обеспечения которых так или иначе находятся портфели ипотечных кредитов. Кроме того, осуществлено более 10 сделок трансграничной секьюритизации российских неипотечных активов: будущих потоков платежей, прав требований, портфелей автокредитов и потребительских кредитов.

В декабре 2006 года была осуществлен первый выпуск ипотечных ценных бумаг по российскому законодательству. Эмитентом облигаций с ипотечным покрытием является ОАО «ИСО ГПБ-Ипотека» – ипотечная специализированная организация (ипотечный агент), созданная в мае 2006 года исключительно для целей осуществления данного выпуска облигаций с ипотечным покрытием. Уставной капитал Эмитента составляет 100 тыс. рублей, распределенных на 85 тыс. обыкновенных голосующих акций и 15 тыс. привилегированных неголосующих акций номинальной стоимостью 1 рубль каждая. Держателем 100% обыкновенных голосующих акций Эмитента является фонд Stichting GPB-Mortgage, зарегистрированный в Нидерландах. 100% привилегированных неголосующих акций ипотечного агента при их размещении были приобретены Совфинтрейдом.

Портфель закладных, входящих в состав ипотечного покрытия, был приобретен эмитентом у Совфинтрейда. Данный портфель был сформирован в ходе деятельности по рефинансированию обеспеченных ипотекой требований на вторичном рынке ипотечного кредитования в РФ. Совфинтрейд осуществляет свою деятельность на основе двухуровневой модели рефинансирования закладных. Ипотечные кредиты, обеспеченные залогом жилой недвижимости, выдаются первоначально региональными банками и по ним оформляются закладные. Далее закладные выкупаются у региональных банков специализированными организациями – региональными операторами. Региональные операторы формируют портфели закладных, готовые для дальнейшей продажи Совфинтрейду. Все участники используют стандарты выдачи, оформления и андеррайтинга ссуд, утвержденные Совфинтрейдом.

Облигации «ГПБ-Ипотеки были выпущены объемом 3 млрд. рублей, с фиксированной ставкой купона 8% годовых. Ранжирования по траншам не было, это не предусмотрено российским законодательством. Рейтинговое агентство Moody’s присвоило выпуску облигаций рейтинг Baa2 на уровне суверенного рейтинга России. Стоит отметить особый порядок налогообложения по этим бумагам: ипотечные ценные бумаги, выпущенные до 2007 года облагаются налогом по ставке 9% (корпоративные облигации – 24%, государственные ценные бумаги -15%).

30 марта 2007 г. Альфа-Банк успешно завершил третью эмиссию облигаций в рамках программы секьюритизации диверсифицированных платежных прав (Diversified Payment Rights, DPR), которая была запущена в марте 2006 г. Размещение включает в себя два транша облигаций в размере 145 млн. евро серии 2007-А и 200 млн. долларов США серии 2007-В, которые были размещены по номиналу со ставкой купона Euribor +190 базисных пунктов (средний срок жизни 2.625 года) и US$ Libor +200 базисных пунктов соответственно (средний срок жизни 3.125 года). Окончательный срок погашения по двум траншам обеспеченных облигаций с плавающей процентной ставкой приходится на март 2012 г. Облигации выпущены с участием Alfa Diversified Payment Rights Finance Company S. A. — специализированной компании (SPV), зарегистрированной в Люксембурге и являющейся участником фондовой биржи Ирландии.

Это первая в России эмиссия в рамках программы секьюритизации диверсифицированных платежных прав, которой присвоен инвестиционный рейтинг на уровне BBB- рейтинговым агентством Standard & Poor’s. Кроме того, это также первый выпуск облигаций российским эмитентом, обеспеченных диверсифицированными платежными правами (серии 2007-B), с льготным периодом в отношении амортизации долга (1 год). Программа диверсифицированных платежных прав Альфа-Банка с учетом этого выпуска стала крупнейшей в мире программой без страхового покрытия (unwrapped). В качестве совместных организаторов эмиссии выступили Dresdner Kleinwort, инвестиционное подразделение Dresdner Bank AG, и Merrill Lynch International (Merrill Lynch). Обоим траншам, деноминированным как в евро, так и в долларах США, был присвоен рейтинг на уровне Baa3 рейтинговым агентством Moody’s Investors Service и рейтинг на уровне ВВВ- агентством Standard & Poor’s. Размещение осуществлено по Правилу 144A/ Правилу S (Regulation 144A / Regulation S), В сделке приняли участие более 35 американских и европейских инвесторов из круга как устоявшихся, так и новых инвесторов данного класса активов. Получение второго рейтинга для сделки также сыграло положительную роль для ряда инвесторов из США и европейских стран, которые до этого не имели возможности участвовать в данной программе.

В апреле DeltaCredit завершил сделку по трансграничной секьюритизации портфеля ипотечных кредитов. Сделка представляет собой внешнюю секьюритизацию ипотечных кредитов на сумму 206,3 миллиона долларов США. Активы состоят в основном из кредитов с фиксированной ставкой (96%), номинированных в долларах и обеспеченных залогом недвижимого имущества в Москве, Санкт-Петербурге, и в других регионах России. Все секьюритизированные кредиты были выданы банком DeltaCredit и его банками-партнерами.

Облигации, обеспеченные ипотечными кредитами DeltaCredit, поделенные на классы A, B и C, размещены ирландской компанией Red & Black Prime Russia MBS No.1 Limited. Ценными бумагами заинтересовались крупные инвесторы, в числе которых различные инвестиционные фонды и крупные банковские организации, что привело к переподписке на все транши. При этом процентные платежи по старшему траншу составили LIBOR + 105 по классу А, + 145 по классу B и + 335 пунктов по классу С.

Размещенные облигации имеют плавающую процентную ставку и срок обращения — 28 лет, до 2035 г. Международные рейтинговые агентства Fitch и Moody’s присвоили ценным бумагам следующие рейтинги, соответственно: облигациям класса A на сумму в 173,2 миллиона долларов (84%) — рейтинги A/А2; облигациям класса B на сумму в 14,5 миллиона долларов (7%) — рейтинги BBB+/Baa2; облигациям класса C на сумму в 18,6 миллиона долларов (9%)— рейтинги BB+/Ba2.

23 мая 2007 года на ММВБ состоялось размещение неконвертируемых документарных процентных жилищных облигаций с ипотечным покрытием на предъявителя класса «А» в количестве 2 900 000 штук номиналом 1 000 рублей каждая. Эмитент облигаций - ЗАО "Первый ипотечный агент АИЖК». Организатор выпуска облигаций - ЗАО КБ «Ситибанк». По результатам конкурса ставка фиксированного купона была установлена в размере 6,94%. Доходность облигаций к погашению составила 7,12% годовых. В ходе конкурса по определению ставки первого купона по облигациям класса «А» инвесторами было выставлено свыше 50 заявок на общую сумму 8,1 млрд. рублей. Международное рейтинговое агентство Moody's присвоило облигациям выпуска класса «А» предварительный рейтинг А3, что на две ступени выше суверенного. Класс «Б» также получил рейтинг - Ва1.

В июне Газпромбанк и Barclays Capital, выступившие ведущими организаторами второй международной секьюритизации портфеля закладных АКБ «СОВФИНТРЕЙД», ЗАО объемом 6,9 млрд рублей, завершили размещение ценных бумаг Gazprombank Mortgage Backed Securities серии 2007-1. Соорганизатором старшего транша облигаций А1 выступил Lehman Brothers International (Europe).

Инвесторам было предложено четыре рейтингованных транша ценных бумаг, в отношении которых установлена различная очередность исполнения обязательств. Старший транш облигаций А1 номинальной стоимостью 147,15 млн евро (кредитный рейтинг A3/BBB+ от Moody’s / Standard&Poor’s) размещен среди инвесторов по ставке купона 1-мес. Euribor + 110 базисных пунктов. Старший транш облигаций А2 номинальной стоимостью 850 млн рублей, имеющий одинаковый приоритет исполнения обязательств с траншем А1 (кредитный рейтинг A3/BBB+ от Moody’s / Standard&Poor’s), размещен по фиксированной ставке купона 7,5 % годовых. Рублевые субординированные транши В и С номинальной стоимостью 311,8 и 329,0 млн рублей соответственно (кредитный рейтинг Baa3/BBB- от Moody’s и Ba2/BB- от Standard&Poor’s) размещены по фиксированной ставке купона 7,75 % годовых и 10,5 % годовых соответственно. Кредитное усиление держателям рейтингованных траншей облигаций предоставлено посредством субординированного транша Da, выкупаемого Совфинтрейдом и неамортизируемого денежного резервного фонда в размере 1,5% от объема сделки.

Облигации размещены среди 25 инвесторов. 43,69% выпуска размещены среди инвесторов Великобритании, 17,36% – Германии, 15,86% – Австрии. Также в размещении приняли участие французские, итальянские, португальские и испанские инвесторы. Российские инвесторы приобрели 6,9% выпуска. Основными инвесторами выступили управляющие фондами (52,87%) и банки (40,29%). Спрэд над базисной ставкой по старшему траншу облигаций, номинированному в евро, был снижен на 0,2% по сравнению с первой международной секьюритизацией портфеля АКБ «СОВФИНТРЕЙД», ЗАО, реализованной в декабре 2006 года.

В рамках данной сделки был использован ряд инновационных подходов к размещению ценных бумаг, позволивших организаторам сделки добиться оптимальных условий размещения. Во-первых, старший класс выпускаемых ценных бумаг был разделен на транши в иностранной валюте и рублях. При этом впервые в истории секьюритизации активов на развивающихся рынках распределение объема выпускаемых бумаг в иностранной валюте и местной валюте определялось на основании объема инвесторского спроса. Во-вторых, широкому кругу инвесторов были предложены два рублевых субординированных транша облигаций. Заявки на приобретение данных траншей в 3,5 раза превысили номинальный объем предлагаемых бумаг.

В июне Международное рейтинговое агентство Moody's присвоило предварительные долгосрочные рейтинги RMBS, выпускаемым в рамках сделки трансграничной секьюритизации ипотечных активов Москоммерцбанка. Эмитентом ценных бумаг выступает специально созданная компания (SPV) Moscow Stars B.V., зарегистрированная в Нидерландах. Номинальный срок погашения ценных бумаг – декабрь 2034г. Организаторами сделки выступили HSBC Bank PLC и Raiffeisen Zentralbank Osterreich AG.

Выпуск состоит из трех траншей общим объемом 184,4 млн. долларов. Старшему траншу класса А объемом 163,2 млн. долл. (88,5% выпуска) присвоен предварительный рейтинг Ваа2. Транш класса В объемом 16,6 млн. долларов получил рейтинг Ва2. Младший транш класса С объемом 4,6 млн. долларов не рейтинговался.

Ипотечные активы, которые лежат в основе сделки, обладают хорошими кредитными характеристиками. Средний текущий коэффициент LTV по портфелю составляет 67,58%. Все ипотечные кредиты, входящие в состав покрытия, оформлены закладными. Портфель состоит из 1327 кредитов с фиксированной ставкой, выданных в Москве (71,72%) и Московской области (38,38%). Максимальный размер кредита в портфеле составляет 1 млн. долларов, средний размер кредита по портфелю – 138, 97 тыс. долларов.

Параметры всех сделок по рефинансированию ипотечных кредитов и секьюритизации российских активов можно найти на странице «Все эмиссии» раздела «Секьюритизация». Комментарии участников рынка, экспертов в области кредитования и секьюритизации читайте в ежемесячных обзорах «Ипотечное кредитование и секьюритизация» в разделе «Аналитика рынка».

Сегодня можно смело утверждать, что закрытые паевые инвестиционные фонды с ипотечным покрытием – это вполне сложившийся инструмент инвестирования на отечественном фондовом рынке и рефинансирования ипотечных кредитов. С момента даты окончания формирования первого такого фонда в России прошло менее двух лет. Появление подобного инструмента коллективных инвестиций стало возможным после принятия соответствующих нормативно-правовых изменений. Новый вид ПИФов ввело Постановление ФКЦБ России № 04-7/пс в апреле 2004 года. Согласно постановлению, в состав активов закрытых паевых инвестиционных фондов, относящихся к категории ипотечных, могут входить 4 вида активов:

денежные средства, в том числе иностранная валюта;

государственные ценные бумаги РФ;

государственные ценные бумаги субъектов РФ;

денежные требования по обеспеченным ипотекой обязательствам из кредитных договоров, в том числе оформленных закладными.

При этом существуют следующие условия и ограничения относительно ипотечной составляющей:

в состав активов одного ипотечного ПИФа не могут входить денежные требования по обязательствам жилой ипотеки и любой другой (коммерческой, земельной), т.е. нельзя смешивать объекты залога;

сумма основного долга по кредиту не должна превышать 70% от рыночной стоимости недвижимости, которая выступает предметом ипотеки;

не менее двух третей рабочих дней в течение календарного года ипотечная часть фонда, т.е. денежные требования по кредитам, должна составлять не менее 65 % от стоимости активов;

жизнь заемщика и недвижимое имущество должны быть застрахованы на сумму не менее 70% от рыночной стоимости (оценки) недвижимости, являющейся предметом ипотеки;

сумма требований по одному ипотечному кредиту, входящему в актив фонда, не должна превышать 10% стоимости активов фонда.

Специфика работы закрытых фондов заключается в том, что такие фонды создаются под конкретный объект (недвижимость, портфель ипотечных кредитов, венчурное предприятие), после окончания формирования фонда количество паев не может изменяться, но есть возможность вторичных торгов паями на бирже. Стандартные паевые фонды вкладывают средства в ценные бумаги и другие активы и получают доход от роста котировок, ставя свою прибыль в полную зависимость от ситуации на фондовом рынке. Доходом ипотечных паевых фондов являются ежемесячные взносы заемщиков, которые получили в ипотечном банке кредит, и рыночные риски уступают место человеческому фактору, т.е. возможности просроченных платежей или досрочных погашений, доля которых в России пока невелика.

Деятельность ипотечного ПИФа содержит две основные процедуры: первая, начинается с того, что заемщик берет кредит в банке и оформляет закладную. Банк формирует пул закладных и продает их ипотечному ПИФу, который, в свою очередь, размещает паи среди инвесторов (негосударственных пенсионных фондов и т.д.). Вторая процедура – получение и распределение дохода по паям ипотечного ПИФа. Ежемесячно заемщик оплачивает в кассе ипотечного банка установленные платежи. Банк направляет средства в ипотечный ПИФ, который, в свою очередь, ежеквартально выплачивает своим пайщикам инвестиционный доход.

Данная схема впервые была опробована в 2005 году, когда был сформирован первый подобный фонд. На 1 июня 2007 года в России было зарегистрировано 10 ИЗПИФов под управлением 9 управляющих компаний, еще ряд фондов находится в стадии формирования. Общая величина рефинансированных ипотечных кредитов, находящихся в составе активов ИЗПИФов составляет приблизительно 6640 млн. руб. При этом 3 из 10 фондов были сформированы в 2005 году, 5 фондов в 2006 году и 2 фонда – в текущем году. Объем финансирования, привлеченного с использованием данного механизма в 2006 году, составил 4997 млн. руб., что превысило показатель 2005 года более, чем в три раза. Лидером данного рынка по итогам 2006 года стала ОАО «Компания по управлению инвестициями «ЯМАЛ», создавшая 2 фонда с суммарными активами 3829 млн. руб.

Информацию обо всех сформированных паевых инвестиционных фондах с ипотечным покрытием и их основные характеристики можно найти в разделах «Ипотечные фонды» и «Аналитика».

В 2005 году на рынке появились структуры, конкурирующие с АИЖК на рынке рефинансирования и предлагающие первичным кредиторам выкуп их ипотечных портфелей с целью накопления пула для дальнейшей секьюритизации. Таким образом, мы стали свидетелями формирования вторичного рынка ипотечных кредитов, на котором будут продаваться портфели с различными характеристиками, а главное, с различными уровнями доходности и риска. На сегодняшний день на этом рынке работают следующие организации: АИЖК, Совфинтрейд (дочерняя компания Газпромбанка), ВТБ, Русская ипотечная акцептная компания (RuMac), АТТА Ипотека, КИТ Финанс, Русско-Американская ипотечная компания (RAM). Куплю–продажу портфелей ипотечных кредитов часто осуществляют банки-оригинаторы для целей структурирования сделок по рефинансированию.

Рынок ипотечных брокеров появился в России в 2004 году. Развитие этого бизнеса обусловлено возникновением и постоянным увеличением спроса на данные услуги. На сегодняшний день в стране существуют различные виды брокеров: создаваемые банками и работающие в их интересах, а также брокеры крупных риэлтерских компаний и независимые ипотечные брокеры, действующие в интересах клиента. Отдельного закона об ипотечном брокере пока не существует, но деятельность регламентируется законом об ипотеке и Гражданским кодексом. В России работа ипотечного брокера включает в себя не только консультирование клиента и подбор банка, который выдаст ипотечный кредит с учетом его доходов, расходов, социального статуса и положения, но и сопровождение при получении такого кредита: помощь при сборе документов, минимизация временных затрат, а также при желании оформление сделки купли-продажи. На сегодняшний день в России действует порядка 40 брокеров, крупнейшие из них созданы столичными банками и агентствами недвижимости.

РУСИПОТЕКА продолжает на системной основе собирать статистические данные по объемам и количеству выданных ипотечных кредитах ведущими банками и региональными операторами. Данная информация будет постоянно пополняться и, надеемся, позволит объективно оценить динамику развития и потенциал российского рынка. Посмотреть сводную таблицу можно в разделе Рейтинги.

В абсолютных цифрах размер просроченной задолженности в портфеле государственного Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) вырос с 261 млн руб. до 1,3 млрд руб. (отчетность агентства по МСФО). Объем просрочки менее чем на 90 дней увеличился в 6,5 раза до 759 млн руб., на 90-180 дней — в 3,3 раза до 373 млн руб., а на более долгий срок — в 5,3 раза до 165 млн руб. Кредитный портфель вырос в 1,5 раза до 52,3 млрд руб. За тот же период банки выдали ипотечных кредитов на 200 млрд руб.

Агентство ипотечного жилищного кредитования образовано в 1997 г.

Чистая прибыль в первом полугодии 2007 г. по МСФО – 387 млн руб.

Агентство рефинансирует рублевые ипотечные кредиты, выданные другими банками и агентами АИЖК на срок от года до 30 лет.

Средний объем кредита – 1 млн руб.

До 40% просрочки пришлось на «мнимые ипотечные кредиты» — взятые не на те цели, например на развитие бизнеса, — или на подложные, т.е. оформленные по липовым документам, и т. д., сообщила директор департамента коммуникаций АИЖК Анна Ярцева. В меньшей степени, по словам Ярцевой, повлияли еще три фактора. Многие кредиты АИЖК выданы 2-4 года назад, и сейчас наступил период, на который, по статистике, приходится пик дефолтов по кредитам. Причиной того, что заемщик перестает платить, может стать развод — если супруги вместе жили в купленной по ипотеке квартире, говорит Ярцева. В отчетности АИЖК впервые отразились кредиты, выданные его региональными операторами, по которым не платили менее трех месяцев. На рост просрочки повлиял и рост портфеля, заключает Ярцева.

Из-за роста бизнеса АИЖК снизило требования к контрагентам, отмечает гендиректор «АТТА-ипотеки» Александр Черняк: например, с 2006 г. тотальная проверка закладных была заменена на выборочную. Раньше АИЖК проверяло кредиты перед тем, как их выкупить, а теперь сначала выкупает, а потом отбраковывает, добавляет топ-менеджер банка, работающего с АИЖК. Агентство обещает изменить принципы работы, например ужесточить критерии выявления сомнительных сделок.

На самом деле российские заемщики не такие уж плохие. В 2006 г. 25%, а в первом полугодии 2007 г. уже 30% взятых за эти периоды ипотечных кредитов погашено досрочно, сообщал Центробанк. У «ВТБ 24», Райффайзенбанка, Банка Москвы и МБРР доля просрочки по ипотеке меньше, чем у АИЖК. Близок к уровню АИЖК уровень просрочки в портфеле Москоммерцбанка ($900 млн) и МДМ-банка (5,2 млрд руб.). При тех же темпах роста уровень просрочки у АИЖК к началу 2008 г. может достичь 8,3%, подсчитал аналитик «Антанта-капитала» Максим Осадчий.

Но это не ставит под угрозу качество активов, считает аналитик «Ренессанс капитала» Максим Раскоснов, ведь портфель в полном объеме обеспечен залогом недвижимости, а почти две трети кредитов не обслуживалось менее трех месяцев. К тому же АИЖК пользуется поддержкой государства: в 2008-2009 гг. взносы государства в уставный капитал АИЖК составят 14 млрд руб., а в 2008-2010 гг. общая сумма госгарантий по обязательствам АИЖК — 108 млрд руб. Рост просрочки у АИЖК не приведет к кризису, как в США, считает зампред правления МБРР Дмитрий Ладиков-Роев, ведь там сыграла роль не только просрочка, но и большой объем рискованных кредитов, а также рост ставки ФРС. АИЖК как институт развития должно работать даже в тех регионах, где не гарантировано качество ипотечных кредитов.

2.2 Анализ перспектив развития ипотечного кредитования

В 2007 году объем российского рынка ипотечного кредитования увеличится почти в два раза и достигнет 17 миллиардов долларов США, прогнозирует руководитель блока "Ипотечное кредитование" Альфа-Банка Илья Зибарев.

Ключевой тенденцией года станет увеличение доли ипотечного кредитования в регионах. По прогнозам экспертов Альфа-Банка, к концу 2007 года доля регионов в общем объеме ипотечного кредитования будет сравнима со столичным рынком.

"Ипотека все еще набирает обороты и выходит в регионы, где с каждым годом востребованность ее растет, отчасти повторяя путь столицы конца 2005 начала 2006 года. К концу этого года объемы ипотечного кредитования будут распределяться примерно следующим образом: Москва и МО – 53%, Санкт-Петербург – 17% и другие регионы России – 30%", – отметил Илья Зибарев на состоявшейся накануне интернет-конференции "Развитие ипотеки в регионах России: проблемы и перспективы".

При этом резкого снижения процентных ставок по ипотечным кредитам не будет, считает Илья Зибарев. До конца 2007 года может произойти их снижение примерно на 1% в случае благоприятных изменений в экономике страны и укреплении ее финансового рейтинга.

"Ставки зависят от нескольких факторов: от стоимости привлекаемого конкретным банком финансового ресурса для выдачи кредитов, финансового рейтинга банка, а также от международного рейтинга нашей страны, который в свою очередь зависит от уровня развития экономики и рисков в кредитной и правовой сфере для инвесторов. В настоящий момент, учитывая вышеизложенное и жесткую конкуренцию на рынке (ипотечные программы в РФ предлагают более 600 банков), можно сказать, что ставки снижены практически до минимума и полностью соответствуют сложившейся ситуации.

До конца 2007 года Агентство планирует разместить два выпуска облигаций, обеспеченных государственными гарантиями Российской Федерации, на общую сумму 16 млрд. рублей, в соответствии с объемом государственных гарантий Российской Федерации по заимствованиям Агентства на 2007 год. Планируемые выпуски являются долгосрочными и будут иметь амортизационную структуру.

19 апреля 2007 года Федеральная служба по финансовым рынкам зарегистрировала дебютный выпуск ипотечных ценных бумаг Первого ипотечного агента АИЖК по российскому законодательству. Выпуск представляет собой три субординированных по отношению друг к другу выпуска ипотечных ценных бумаг в форме жилищных облигаций с ипотечным покрытием классов «А», «Б» и «В» со следующими параметрами:

Неконвертируемые документарные процентные жилищные облигации с ипотечным покрытием на предъявителя класса «А» размещаются в количестве 2 900 000 штук номиналом 1 000 рублей каждая, по открытой подписке.

Неконвертируемые документарные процентные жилищные облигации с ипотечным покрытием на предъявителя класса «Б» размещаются в количестве 264 000 штук номиналом 1 000 рублей каждая, по закрытой подписке. Потенциальные покупатели облигаций - Европейский Банк Реконструкции и Развития и ОАО "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию".

Неконвертируемые документарные процентные жилищные облигации с ипотечным покрытием на предъявителя класса «В» размещаются в количестве 130 794 штук номиналом 1 000 рублей каждая, по закрытой подписке. Потенциальный покупатель облигаций - ОАО "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию".

Облигации классов «А», «Б» и «В» обеспечиваются одним ипотечным покрытием в размере 7,85 млрд. рублей. Ипотечное покрытие составляют обеспеченные ипотекой требования, номинированные в российских рублях, удостоверенные закладными и выданные в соответствии со стандартами АИЖК в 55 регионах России.

Эмитентом облигаций выступает ЗАО «Первый ипотечный агент АИЖК» - акционерное общество, специально созданное в соответствии с Федеральным законом «Об ипотечных ценных бумагах». Акционерами ЗАО «Первый ипотечный агент АИЖК» являются 2 фонда, созданные в соответствии с законодательством Нидерландов. Организатор выпуска облигаций - ЗАО КБ «Ситибанк».

23 мая 2007 года на ММВБ состоялось размещение облигаций с ипотечным покрытием на предъявителя класса «А» в количестве 2 900 000 штук номиналом 1 000 рублей каждая. Эмитент облигаций - ЗАО "Первый ипотечный агент АИЖК». Организатор выпуска облигаций - ЗАО КБ «Ситибанк». По результатам конкурса ставка фиксированного купона была установлена в размере 6,94%. Доходность облигаций к погашению составила 7,12% годовых.

В ходе конкурса по определению ставки первого купона по облигациям класса «А» инвесторами было выставлено свыше 50 заявок на общую сумму 8,1 млрд. рублей, спрос превысил предложение в 2,8 раза. В заявках, поданных инвесторами, были указаны ставки в диапазоне от 6,40% до 7,25% годовых. Международное рейтинговое агентство Moody's присвоило облигациям выпуска класса «А» предварительный рейтинг А3, на две ступени выше суверенного. Класс «Б» также получил рейтинг - Ва1. Подробная информация о деятельности АИЖК находится в подразделе «Материалы Федерального Агентства» раздела «Аналитика».

Если с законодательством в области ипотечного кредитования ситуация прояснилась, несмотря на существование отдельных проблем, в 2004 году, после принятия Федерального закона от 22.12.04 №216-ФЗ «О внесении изменений в ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», то законодательство в области рефинансирования ипотечных кредитов продолжает развиваться. Отдельной проблемой для законодателей стоит вопрос о создании эффективного пакета нормативно-правовых актов о секьюритизации активов.

Институт ипотечных ценных бумаг появился в российском законодательстве в 2003 году, когда был принят Федеральный закон от 11.11.2003 г. № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах». Основной его целью значилось развитие ипотечного жилищного кредитования путем привлечения в эту сферу средств частных и институциональных инвесторов с помощью создания специального законодательного механизма для рефинансирования ипотечных кредитов. По данному закону не было осуществлено ни одного выпуска ипотечных ценных бумаг, что объясняется в значительной степени его недостатками. Еще не побывав «в действии», этот закон подвергся корректировке: первые поправки были внесены Федеральным Законом от 29.12.2004 г. № 193-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон об ипотечных ценных бумагах». Последние изменения, были внесены Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 141-ФЗ.

Как говорилось в Пояснительной записке (ссылка) к проекту 141-ФЗ, изменения направлены на «устранение препятствий для выпуска ипотечных ценных бумаг, а также на совершенствование положений» Закона об ИЦБ. В ряду внесенных поправок можно выделить следующие:

исключение из закона положения о страховании заемщиком - физическим лицом жизни и здоровья.

возможность эмиссии двух и более выпусков ипотечных облигаций на основе одного ипотечного покрытия, что позволит выпускать ипотечные ценные бумаги с различным уровнем риска и доходности для различных категорий инвесторов. Также предусмотрено право эмитента досрочно погасить облигации с ипотечным покрытием в случаях, предусмотренных решением о выпуске указанных облигаций.

возможность включения в ипотечное покрытие требования о возврате основной суммы долга по кредитным договорам и договорам займа отдельно от требования по уплате процентов по этим же договорам.

ограничение размера страховой суммы при страховании недвижимого имущества от риска утраты или повреждения размером требования о возврате суммы основного долга.

Механизм секьюритизации применяется во всем мире для рефинансирования самых различных активов. В России для распространения этой техники за пределы рынка ипотечного кредитования необходимо создание универсальной для секьюритизации разного рода финансовых активов, правовой базы. Действующее российское законодательство не позволяет эффективно секьюритизировать какое-либо имущество, кроме ипотечных кредитов.

Федеральная служба по финансовым рынкам подготовила законопроект, целью которого является развитие рынка секьюритизации активов в России. Законопроект предполагает внесение изменений в ряд существующих законов (Гражданский кодекс РФ, Закон о несостоятельности (банкротстве), Закон о рынке ценных бумаг, Закон о банковской деятельности, Налоговый кодекс и другие). Отдельный закон о секьюритизации создаваться не будет.

Предложенные изменения ориентированы на развитие секьюритизации различных активов, как во внутренних, так и в международных сделках, на создание благоприятной среды для инвесторов и заемщиков при осуществлении финансирования в России. Законопроект является первой серьезной попыткой создания нормативной базы по секьюритизации, в настоящее время он находится на рассмотрении в различных ведомствах.

Основные направления совершенствования законодательства в части ипотеки и ипотечного кредитования на сегодняшний день можно представить следующим образом.

Подготовка закона о потребительском кредите. Проект закона «О потребительском кредите» более двух лет разрабатывается экспертами Министерства финансов РФ. За это время было подготовлено уже две концептуально отличных версии закона. Если на первом этапе авторы проекта преследовали единственную цель – защитить права заемщика, то в последующих стало очевидно, что закон должен обеспечить баланс интересов заемщика и кредитора. Закон расширит права заемщика на получение информации о стоимости кредитной услуги, а также определит условия возможного отказа от сделки. В то же время в нем должны содержаться положения, гарантирующие права кредитора. Представляется целесообразным, связать вопросы защиты прав заемщика с повышением защищенности кредитора, достигаемой, в частности, путем модернизации законодательства о залоге и обеспечении исполнении обязательств.

Предполагается уделить особое внимание второй группе положений, в том числе правам кредитора при взыскании проблемной задолженности, ограничению действия норм законодательства о защите прав потребителей, уточнении условий, допускающих предъявление требования о досрочном погашении кредита, ограничение (запрет) деятельности нелицензированных организаций на рынке потребительского кредитования и т.д. Закон должен не просто наделять потребителя (заемщика) новыми правами на получение полной информации о кредитном продукте, но и регулировать отношения между кредитором и заемщиком, возникающие после предоставления кредита, в частности, в случае неполного или несвоевременного исполнения заемщиком своих обязательств по кредитному договору.

Необходимо добиваться полного логического и системного соответствия между законодательными положениями, регулирующими все «периоды жизни» потребительского кредита, в том числе включенными в законы о потребительском кредите, о кредитных историях, о коллекторской деятельности, о залоге движимого имущества, об исполнительном производстве, о банкротстве и исполнительном производстве (в части обращения взыскания на имущество и банкротства физических лиц). Предполагается, что положения данного закона целесообразно распространить на ипотечный кредит, предоставляемый физическим лицам.

Подготовка законодательства о секьюритизации банковских активов. Новое законодательство о секьюритизации должно позволить осуществлять не только локальные сделки секьюритизации кредитных портфелей, но и секьюритизировать активы в нефинансовом секторе (поступления по экспортным контрактам, договорам энергопоставки, концессионным соглашениям, лизинговым договорам и пр.).

Комитет Ассоциации региональных банков России намерен изучить вопрос о подготовке специального закона «О секьюритизации», в отличие от предложений Правительства по внесению группы поправок в действующие законодательные акты. При этом необходимо обеспечить максимальную свободу структурирования сделок секьюритизации. Смежными правовыми вопросами, которые необходимо решить при создании законодательной базы секьюритизации активов, являются: регулирование залога субъективных прав, определение правового статуса специального эмитента (SPV), совершенствование законодательства об уступке прав требования, введение института залога банковского счете и номинальных счетов (escrow account), введение новых видов ценных бумаг, создание специального режима налогообложения таких сделок, введение института специального представителя владельцев долговых ценных бумаг (облигаций) и общего собрания их владельцев, статус рейтинговых агентств и правовые последствия присвоения ими кредитных рейтингов.

Комитет предполагает раздельное рассмотрение смежных вопросов и закона о секьюритизации. В последнем следует прежде всего установить правовой статус SPV и дать общее определение сделки секьюритизации, которое в дальнейшем может быть использовано в налоговом праве. Кроме того, желательно, чтобы закон допускал в будущем расширение сферы применения, вплоть до включения в нее сделок синтетической секьюритизации.

Изменение законодательства об ипотечных ценных бумагах и совершенствование законодательства об ипотеке. Первые сделки локальной секьюритизации ипотеки высветили нерешенные проблемы законов «Об ипотечных ценных бумагах» и «Об ипотеке (залоге недвижимости)». К тому же возможное принятие в 2007-2008 гг. общего закона о секьюритизации требует ревизии первого из них в части выпуска ценных бумаг ипотечными агентами. Закон об ипотечных ценных бумагах нуждается также в доработке положений об эмиссии облигаций с ипотечным покрытием, выпускаемых кредитными организациями.

В перспективе Комитет намерен изучить необходимость разделения закона «Об ипотечных ценных бумагах» на несколько частей – специальный закон об ипотечных ценных бумагах государственного агентства, закон об облигациях с ипотечным покрытием, выпускаемых кредитными организациями без списания ипотечных активов с собственного баланса (или поправки к банковскому законодательству). Следует подвергнуть анализу целесообразность сохранения в законодательстве такого вида ипотечных ценных бумаг, как ипотечный сертификат участия.

Важным вопросом дальнейшего развития рынка российский ипотеки является выбор модели вторичного рынка закладных и ипотечных кредитов, а также правовых механизмов организации «обращения» ипотечных кредитов. Воспринятые рынком модели и механизмы окажут непосредственное влияние на законодательство – регулирование ипотечных ценных бумаг, закладных и порядка регистрации залоговых прав в ЕГРП. Ипотечные пулы для целей проведения сложно структурированной секьюритизации, во-первых, могут формироваться посредством приобретения закладных (продажи кредитов). Для этого законодатель должен обеспечить максимальную оборотоспособность закладных. Другой вариант предполагает внедрение некоторого промежуточного инструмента типа agency pass-through (ценные бумаги, выпускаемые АИЖК). Во втором случае низкая оборотоспособность закладных не будет являться препятствием для формирования ипотечных пулов. В принципе можно предложить третий вариант, при котором важная роль в секьюритизации ипотеки отводится специальным ипотечным фондам и их управляющим компаниям. В зависимости от выбранной рынком модели формирования пулов для рефинансирования (секьюритизации) могут потребоваться изменения, вводящие депозитарный учет закладных, обеспечивающие повышение эффективности и производительности государственного реестра прав на недвижимое имущество, вводящие новые вида инвестиционных фондов или ценных бумаг.

Внедрение новых финансовых инструментов. С точки зрения банков первостепенный интерес представляют новые виды вкладов – безотзывные срочные вклады, индексируемые вклады, а также жилищно-накопительные вклады (строительные сбережения). Их регулирование требует внесения поправок в Гражданский кодекс РФ, банковское законодательство, а также, возможно, принятие специальных законов.

Среди новых видов ценных бумаг особое значение имеют финансовые инструменты классической (ABS) и синтетической (CLN) секьюритизации, а также инструменты, используемые при формировании гибридного капитала кредитных организаций (субординированный долг, гибридные инструменты, ценные бумаги с встроенными деривативами). Их регулирование потребует внесения изменений в законодательство о рынке ценных бумаг. В сфере регулирования деривативов предполагается уделить первоочередное внимание признанию ликвидационного неттинга в законодательстве о банкротстве и регулированию соглашений об обеспечении на внебиржевом рынке деривативов.

Сложной правовой задачей является расширение понятия (или изменение определения) облигации, а также включение в число признаваемых долговых инструментов ценных бумаг (или облигаций), которые либо предусматривают при погашении выплату, размер которой ниже номинальной стоимости ценной бумаги (CLN), либо допускают в процессе обращения изменение номинала (например, накопительные облигации типа Z-bonds (accrual bonds) в структурах ипотечной секьюритизации), либо вообще не имеют номинала (например, процентные стрипы, ценные бумаги типа IO в структурах ипотечной секьюритизации).

Рынок ипотечного кредитования за 2006 год показал хорошие результаты роста и приблизился к цифре в 13.5 млрд. долл. против порядка 3.8 млрд. долл. в 2005 году. Тройка лидеров по объемам выданных ипотечных кредитов за 2006 год, по сравнению с итогами первого полугодия, изменилась. К первым двум лидерам «Сбербанку» (4,3 млрд. долл.) и ВТБ 24 (756,7 млн. долл.) присоединился «Москоммерцбанк» (620 млн. долл.), оттеснив «Дельтакредит» с третьего на пятое место.

Безусловным лидером по увеличению объёмов среди крупных ипотечных банков стал «КИТ Финанс», увеличивший объёмы с 3 до 277,7 млн. долл. за последний год работы. Вторым «по скорости» роста стал «Московский Банк Реконструкции и Развития», который увеличил свои объёмы в 72 раза, с 1,4 млн. до 105,3 млн. долл. Неплохие темпы роста показал «Транскредитбанк» - почти в 36 раз, до 241 млн. долларов.

По словам начальника управления разработки кредитных продуктов и партнерских программ ВТБ 24 Марии Серовой, в условиях высоких темпов роста цен на недвижимость ипотечное кредитование является едва ли не единственным эффективным инструментом решения жилищных проблем для большинства российских семей. Отмеченный рост рынка ипотечного кредитования в 2006 году отчасти является результатом стремительного роста цен на жилье.

За прошедший год банки значительно расширили свои кредитные программы, что не могло не отразиться на объёмах рынка. Как наиболее интересные, специалисты выделяют кредиты с нулевым первоначальным взносом, кредиты с плавающей ставкой, кредиты на комнаты, а также программы рефинансирования ипотечных кредитов, ломбардного кредитования, кредитования на приобретение загородной недвижимости. По мнению заместителя начальника департамента продаж «Городского Ипотечного Банка» Михаила Бусыгина, одной из тенденций в текущем году на рынке ипотеки будет существенное расширение продуктовой линейки ипотечных банков. Это позволит широким слоям населения выбрать подходящий именно им ипотечный кредит.

Почти все специалисты сходятся во мнении - это только начало роста ипотечного кредитования. «По всем прогнозам, объем ипотечного рынка должен вырасти еще в 2 раза. Мы идем по пути всех стран Восточной Европы, где с момента, когда рынок начал развиваться, двукратный рост наблюдался на протяжении 3-4 лет. Мы фактически только вступили в эту фазу роста. Но до рынка Восточной Европы, где 30-40% сделок с недвижимостью совершается при помощи ипотеки, нам еще очень далеко, чтобы догнать их, нам понадобятся несколько лет двукратного роста», - говорит директор по маркетингу ипотечного банка «Дельтакредит» Ольга Базанова.

С развитием рынка ипотечного кредитования активно развивается сектор рефинансирования ранее выданных кредитов. Он позволяет заёмщикам снижать затраты на выплаты процентов за счёт перекредитования в других банках по более выгодным процентным ставкам. По словам председателя правления «Русского Ипотечного Банка» Татьяны Вознесенской, «следует ожидать существенного увеличения предложений, связанных с перекредитованием ранее выданных ипотечных кредитов. Эта услуга будет востребована и получит своё развитие в связи с продолжающимся снижением процентных ставок по ипотечным кредитам».

В 2007 году следует ожидать дальнейшего развития секьюритизации ипотечных кредитов банками. «Секьюритизация – это, пожалуй, для наших банков важнейший источник рефинансирования ипотеки, что при общей низкой капитализации Российской банковской системы очень актуально. А также прямой инструмент для снижения процентных ставок для заемщиков за счет привлечения более дешевого фондирования», – говорит первый заместитель председателя правления «Москоммерцбанк» Хисаметдинов Альберт.

Однако для её развития необходимы изменения Федерального закона «Об ипотечных ценных бумагах». «Вопрос, связанный со страховкой, - по словам директора по маркетингу ипотечного банка «Дельтакредит» Ольги Базановой, - сдерживает выпуск облигаций с ипотечным покрытием. Существует острая необходимость принять ряд дополнений в данный закон. Также в области секьюритизации ипотечных активов есть некоторые сложности. Мы очень надеемся, что Центральный Банк пересмотрит требование к достаточности капитала для банков, которые выпускают облигации с ипотечным покрытием. На сегодняшний день оно составляет 14%, тогда как другим банкам требование по достаточности капитала держится на уровне 10%. Такое повышенное внимание со стороны регулятора очень мешает, поскольку при должном внимании организаторов к качеству выпуска, секьюритизация российских ипотечных кредитов позволит снизить ставки по ипотечным кредитам для населения».

Снижение же ставки рефинансирования ЦБ, по мнению многих банковских специалистов, не сильно повлияет на ситуацию на рынке. «Скорее всего, никак – резюмирует начальник управления кредитования физических лиц департамента розничного бизнеса «ТрансКредитБанк» Григорий Иващенко, - ставка рефинансирования ЦБ уже давно не отражает стоимость ресурсов для банка. Возможно, в некоторых банках последует небольшое снижение ставок по кредитам, выдаваемым в российских рублях. Но произойдет это не сразу, а в срок от 1 до 6 месяцев».

Оценивая перспективы развития ипотеки с точки зрения привлечения клиентов, на фоне ужесточения конкуренции, банки стараются занять ещё свободные ниши, например, рынок регионального или первичного жилья.

Так как предложения по ипотечным кредитам не успевают за ростом цен на недвижимость в крупных городах, многие банки ориентируются на развитие ипотеки в регионах. Цены на недвижимость там не очень высокие, и население может позволить себе его приобретение по ипотеке. Так, по словам первого заместителя председателя правления «Москоммерцбанка» Хисаметдинова Альберта, банк видит высокие перспективы развития ипотеки на региональных рынках.

Предложения на рынке вторичного жилья, теоретически, ограничено, в отличии от первичного, рост которого зависит только от объёмов строительства, которые постоянно растут. В общем объёме выдаваемых ипотечных кредитов, по статистике банков, только около 30% приходится на рынок первичного жилья, что в общем объёме рынка недвижимости достаточно мало. Таким образом, это направление рынка является весьма привлекательным для предоставления ипотечных кредитов. Как отметил начальник управления кредитования физических лиц департамента розничного бизнеса «ТрансКредитБанка» Григорий Иващенко, в 2007 году возможно увеличение количества кредитов, выдаваемых для приобретения квартир на первичном рынке жилья.

«Росту ипотечного кредитования будет способствовать, в первую очередь, увеличение объемов строительства жилья. – говорит заместитель председателя правления «Абсолют Банка» Олег Скворцов - Поскольку уже сегодня текущие потребности населения в новом жилье не удовлетворяются».

Среди сдерживающих факторов в развитии ипотеки многие специалисты выделяют невысокие и непрозрачные доходы россиян, высокие цены на жилье и дефицит предложения качественного жилья, а также низкий уровень осведомленности населения об ипотеке[[14]](#footnote-14).

3. основные направления совершенствования

3.1 Необходимость внесения изменений в законодательство

Одним из действенных способов реализации права граждан на жилище за счет собственных сил и средств является ипотечное кредитование. В развитых странах в общем объеме операций по купле-продаже жилой недвижимости ипотечное кредитование по разным данным составляет от 50 до 90%[[15]](#footnote-15). В России по данным Росрегистрации в 2005 г. из более чем 7,5 млн. сделок и зарегистрированных прав и обременений на вторичном рынке лишь 4% составляли ипотечные кредиты, а чуть раньше этот показатель вовсе составлял 1% в общем объеме операций по купле-продаже жилой недвижимости.

В последнем Послании Президента РФ Федеральному Собранию РФ (10 мая 2006 г.) В.В. Путиным была поставлена задача за два года снизить ставки по ипотечным кредитам, а общий объем этих кредитов увеличить почти в три раза - до 260 млрд. руб.. В планах реализации приоритетного национального проекта "Доступное и комфортное жилье гражданам России" к 2010 г. ипотекой должна воспользоваться каждая третья семья.

Правительством РФ еще в 2000 г. утверждена Концепция развития системы ипотечного кредитования в Российской Федерации[[16]](#footnote-16), которая определяет стратегию государства в становлении и развитии сферы ипотечного кредитования, подробно описывает формирование системы и организационно-экономический механизм привлечения кредитных ресурсов в эту сферу.

В федеральном законодательстве отсутствует определение ипотечного кредитования и можно встретить лишь определение договора ипотеки как соглашения, по которому залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны - залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными федеральным законом (п. 1 ст. 1 Федерального закона от 16 июля 1998 г. N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)".

Определения ипотечного жилищного кредитования можно найти в нормативных актах субъектов Российской Федерации. Чаще всего под ипотечным жилищным кредитованием понимаются отношения, складывающиеся в процессе предоставления кредитов (займов) в целях приобретения жилья, обеспеченных залогом жилых помещений, исполнения договорных обязательств субъектами ипотечной системы, обращения взыскания на предмет залога и его реализации с публичных торгов[[17]](#footnote-17).

Несколько иное определение ипотечного жилищного кредитования содержится в Законе Самарской области: это "предоставление гражданам целевых займов специализированными областными ипотечными организациями для приобретения, строительства или реконструкции жилья и объектов инженерной инфраструктуры под ипотеку, а также кредитов, предоставленных банками или иными кредитными организациями на основании договоров со специализированными областными ипотечными организациями[[18]](#footnote-18)".

В Республике Мордовия используется следующее понятие жилищной ипотеки: это комплекс мер, предназначенных для обеспечения граждан жильем с помощью ипотечного жилищного кредитования, включая государственную поддержку граждан при ипотечном жилищном кредитовании и обеспечение заемщиков жильем в случае обращения взыскания на заложенное имущество[[19]](#footnote-19).

По нашему мнению, данные определения необходимо дополнить указаниями на конкретный субъектный состав. Под ипотечным жилищным кредитованием следует понимать отношения между заемщиками, специальными субъектами (банками, государственными и (или) муниципальными специализированными организациями) по выдаче кредитов физическим и юридическим лицам на приобретение, индивидуальное строительство или реконструкцию жилья, обеспечиваемых залогом приобретаемого, реконструируемого жилья, а также не завершенного строительством недвижимого имущества и принадлежащих заемщику (залогодателю) материалов и оборудования, заготовленных для строительства, включая систему мер государственной поддержки.

При этом указание на индивидуальное строительство неслучайно, так как строительство многоквартирных домов в настоящее время регулируется Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", в котором предусматривается ипотека в силу закона на строящийся объект.

Результатом развития ипотечного жилищного кредитования является появление системы ипотечного кредитования, составной частью которой выступает рынок ипотечного кредитования - mortgage market (англ.), hypothekenmarket (нем.), mercado hypotecario (исп.), marshe hypothecaire (фр.) - "рынок, где обращаются только долговые обязательства с ипотечными гарантиями, предоставленными с целью содействовать рефинансированию ссуд, выданных под столь надежное обеспечение[[20]](#footnote-20)".

Можно выделить два вида рынков ипотечного кредитования: первичный и вторичный. На первичном рынке происходит предоставление кредитов под залог недвижимости. В результате этого, с одной стороны, у кредиторов возникают, как правило, долгосрочные активы в виде имущественных прав требования, обеспеченных залогом недвижимости (далее - ипотечный кредит), а с другой стороны, возникновение подобных активов приводит к снижению объема денежных ресурсов кредитора. Поэтому у последнего возникает проблема привлечения свободных денежных ресурсов с рынков долгосрочного ссудного капитала, т.е. проблема рефинансирования механизма ипотечного кредитования с использованием в качестве обеспечения возвратности привлеченных долгосрочных денежных ресурсов имеющихся активов в виде прав требования, обеспеченных залогом недвижимости. Таким образом, возникает вторичный рынок ипотечного кредитования.

Мировая практика показывает несколько вариантов организации системы ипотечного кредитования - моделей ипотечного кредитования в зависимости от развития первичного или вторичного рынков ипотечного кредитования.

Европейская одноуровневая модель ипотечного кредитования уже долгое время действует в ряде западноевропейских стран - Дании, Германии, Франции, а недавно - в Польше, Чехии, Словакии, Венгрии[[21]](#footnote-21).

Суть ее заключается в том, что банк, выдавший ипотечный кредит, самостоятельно рефинансирует ипотечные кредиты. Осуществляется это за счет выпуска банком ценных бумаг облигационного типа - закладных листов. Выпуск и обращение закладных листов регулируются специальным законодательством и отличаются от регулирования выпуска облигаций. Деятельность эмитентов закладных листов, как правило, законодательно ограничена выдачей ипотечных кредитов и иными операциями, характеризующимися невысокой степенью риска. Выпускать ценные бумаги, именуемые "закладной лист", не может ни один другой эмитент, кроме перечисленных в законе. Деятельность ипотечных банков строго контролируется государством и органами банковского надзора.

В рамках одноуровневой модели ипотечного кредитования выделяют так называемую "немецкую модель", основанную на сберегательно-ссудном принципе функционирования по типу немецких "частных стройсберкасс" - Bausparkasse, французских Livret Epargne Logement, американских Savings & Loans. Здесь вкладчик получает возможность накопить необходимый взнос на покупку квартиры (например, в размере 50% ее стоимости) в течение длительного периода, а затем получить ипотечный кредит на покупку (строительство) заранее выбранной квартиры. Строительная сберегательная касса, являясь замкнутой финансовой структурой, начинает свою деятельность с формирования уставного капитала и имеет на его основе свой собственный источник средств (включая квартирный фонд) для выдачи кредитов. Все имеющиеся средства кассы (собственные и привлеченные) используются только для осуществления уставной деятельности, т.е. на финансирование строительства жилья и выдачу ипотечных кредитов на покупку уже построенных квартир.

В немецком варианте в роли кредита выступают не денежные средства, а непосредственно жилье - готовое или недостроенное (так называемая строительная ипотека).

Недостатком немецкой модели является ограниченный выбор жилых помещений, которые строятся строительной сберегательной кассой и могут быть предложены участнику; фиксированность цены, которую определяет сама касса; ограниченность сроков кредитования - тремя-пятью годами, невозможность продать квартиру заемщиком до момента расчета по долгу.

Американская двухуровневая модель ипотечного кредитования распространена в странах англосаксонской системы права.

Возникновение двухуровневой модели организации рынка ипотечного кредитования в США было предопределено большой самостоятельностью Штатов в вопросах правового регулирования и невозможностью в связи с этим создания единой системы ипотечного кредитования, а также необходимостью в экономической стимуляции жилищного строительства после Великой депрессии, что нельзя было сделать без привлечения частного капитала.

В рамках двухуровневой модели ипотечные кредиты, сформированные на первичном ипотечном рынке, переуступаются специально созданным агентствам. Эти агентства могут поступить с полученными ипотечными кредитами следующим образом: 1) переуступить их вторичным инвесторам; 2) сформировать из единообразных ипотечных кредитов пулы и продать вторичным инвесторам такие неделимые пулы ипотек или же права участия (доли) в таких пулах; 3) выпустить и разместить ипотечные ценные бумаги.

Выбор двухуровневой модели объясняется не только государственными интересами, но и особенностями концепции права собственности в англо-американской системе права, которая предполагает ее "расщепление". На одно и то же имущество возможно установление нескольких титулов собственности, "разделение" содержания права собственности между различными лицами. Объектом права собственности в странах англо-американской правовой системы может быть само право.

Понятие ипотеки, или mortgage, в гражданском праве США (и английском гражданском праве) не вполне совпадает с понятием ипотеки в гражданском праве стран континентальной Европы. В частности, предметом ипотеки (mortgage) может быть и недвижимое, и движимое имущество. Но главное - при mortgage право собственности на заложенное имущество переходит к залогодержателю. Это залог типа римской fiducia, при котором залогодержатель становится собственником заложенного имущества[[22]](#footnote-22).

При уступке ипотечного кредита банк, выдавший кредит, может оставить за собой право обслуживания этого кредита, но это необязательно. Государственные организации выдают гарантии по отдельным видам ипотечных кредитов и способствуют получению определенными категориями граждан льготных ипотечных кредитов.

Сложность механизма двухуровневой модели вторичного рынка ипотечного кредитования предопределяет увеличение затрат на его содержание. Это, в свою очередь, влечет удорожание кредитных средств для заемщика. Еще один недостаток заключается в невозможности четко и эффективно регулировать построенный по англо-американской модели рынок ипотечного кредитования в рамках континентальной системы права.

За последнее время в России предпринимаются существенные шаги по формированию правового регулирования отношений по ипотечному кредитованию. Центральное место среди них занимает Гражданский кодекс РФ (§ 3 гл. 23 ГК РФ "Залог"), Закон РФ от 29 мая 1992 г. N 2872-1 "О залоге" и Федеральный закон от 16 июля 1998 г. N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (в последний уже восемь раз вносились изменения). Федеральный закон от 11 ноября 2003 г. N 152-ФЗ "Об ипотечных ценных бумагах" регулирует оборот ипотечных ценных бумаг, включая вопросы исполнения обязательств по ним. В результате принятия Федерального закона от 20 августа 2004 г. N 117-ФЗ "О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих" отдельную регламентацию получила накопительно-ипотечная система для военнослужащих.

На этой основе можно сделать вывод об отсутствии на федеральном уровне базового федерального закона об ипотечном кредитовании, который должен определять общее регулирование вопросов создания системы ипотечного кредитования, стимулирования ее развития, регламентировать правовой статус участников ипотечного кредитования, определять полномочия уровней власти и органов по регулированию отношений в сфере ипотечного кредитования и ее поддержки. Его необходимо принять в ближайшее время.

Отечественная система ипотечного кредитования представляет собой симбиоз одноуровневой и двухуровневой моделей. Если изначально развитие системы шло по пути одноуровневости, то с принятием Федерального закона "Об ипотечных ценных бумагах" появились признаки двухуровневости системы. Однако развитие ипотечных ценных бумаг идет недостаточными темпами, что также сдерживает развитие ипотечного кредитования.

Ипотечное кредитование характеризуется долгосрочностью. В большинстве субъектов Российской Федерации сроки ипотечного кредитования составляют от 1 года до 25 - 30 лет.

Основными участниками российской системы ипотечного кредитования являются: залогодатель, ипотечные кредиторы (залогодержатели), в том числе ипотечные банки, специализированные ипотечные фонды, покупатели жилья (заемщики), продавцы жилья, ипотечные агентства, инвесторы, поручители, органы власти.

Особыми участниками отношений по ипотечному кредитованию выступают созданные при поддержке органов государственной, а иногда и муниципальной власти специальные организации по финансированию и организации строительства жилья посредством ипотеки. Так, в Самарской области в 1994 г. создан Самарский областной фонд поддержки индивидуального строительства на селе, а в 1998 г. - Самарский областной фонд жилья и ипотеки. Только в 2004 г. за счет средств Самарского областного фонда жилья и ипотеки было выдано 345 целевых займов на сумму 153 млн. руб., а в 2005 г. - уже 516 займов на сумму 367 млн. руб.

Ипотечные агентства - специализированные коммерческие организации, исключительным предметом деятельности которых является эмиссия облигаций с ипотечным покрытием и приобретение прав требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой. На федеральном уровне в 1997 г. Правительством РФ для этих целей специально создано Агентство по ипотечному жилищному кредитованию. В качестве регионального примера можно привести основного оператора Московской ипотечной программы, правовой статус которого закреплен еще в 1999 г. Законом г. Москвы, - Московское ипотечное агентство в форме коммерческого банка с городской долей участия не менее 51%. По состоянию на 1 февраля 2006 г. кредитный портфель данного коммерческого банка, обеспеченный залогом недвижимости, составил 2,7 млрд. руб.[[23]](#footnote-23).

В большинстве субъектов Российской Федерации приняты соответствующие законы, целевые программы, положения о развитии системы ипотечного кредитования на их территории. Муниципальные образования также нередко принимают правовые акты по ипотечному кредитованию. Однако содержащиеся в правовых актах подходы к регулированию отношений, понятийный аппарат и, как следствие, сами правовые акты существенным образом различаются. В отдельных случаях нормативные акты субъектов Российской Федерации включают в себя лишь нормы-декларации, что не лучшим образом отражается на развитии и регулировании системы ипотечного кредитования в России.

Анализ законодательства субъектов Российской Федерации в зависимости от характера и степени правового регулирования отношений по ипотечному кредитованию позволяет поделить их на три группы.

Первую группу составляют субъекты, в которых приняты весьма детальные законы, регулирующие отношения, возникающие в сфере ипотечного жилищного кредитования (Республики Дагестан, Марий Эл, Кабардино-Балкария; Алтайский, Краснодарский, Приморский края, Астраханская, Волгоградская, Кемеровская, Кировская, Московская, Новосибирская, Омская, Самарская, Томская и другие области), а в некоторых из них приняты еще и региональные целевые программы (г. Москва, Пензенская, Калининградская и другие области). Причем условия выдачи ипотечных кредитов могут устанавливаться нормативными актами органов исполнительной власти субъектов Федерации.

Вторую группу составляют субъекты, регулирование ипотеки в которых происходит посредством разработки и принятия только региональных программ при отсутствии самостоятельных законов, посвященных ипотечному кредитованию (Владимирская, Ленинградская, Оренбургская, Пензенская, Рязанская, Смоленская, Тверская и другие области).

Третью группу составляют субъекты, в которых практически отсутствует правовое регулирование рассматриваемых отношений.

Остановимся на некоторых проблемных моментах правового регулирования ипотечного кредитования.

1. Размер ставок по ипотечным кредитам. Основными параметрами любой ипотечной системы и, соответственно, ипотечной программы являются проценты по кредиту, т.е. ставка ипотечного кредита, стоимость недвижимого имущества, связанные с ней риски, а также расходы на страхование этих рисков.

Развитие ипотеки напрямую связано со снижением процентной ставки.

С 1 июля 2006 г. Агентством по ипотечному жилищному кредитованию снижены ставки по ипотечным кредитам. Минимальная ставка снижена с 12 до 11,5% годовых; максимальная снижена с 16 до 14,5% годовых.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Размер кредита от стоимости жилья | Процентная ставка по кредиту на срок от 1 года до 15 лет включительно | Процентная ставка по кредиту на срок от 15 до 30 лет |
| от 30% (включительно) до 50% (включительно) |  11,5% |  12,5% |
| более 50% до 70% (включительно) | 12,75% | 13% |
| более 70% до 90% (включительно) | 14% | 14,5% |

В последующем планируется дальнейшее снижение ипотечной ставки - до 11% в 2007 г.

В нормативных актах субъектов Федерации процентные ставки дифференцируются, но основанием дифференциации, как правило, являются те или иные категории граждан, которым оказывается поддержка.

Так, в Нижегородской области размер ставки по ипотечным кредитам в единых областных стандартах определен от 5% годовых[[24]](#footnote-24), а для льготных категорий он составляет 8% годовых[[25]](#footnote-25).

В Алтайском крае процентная ставка составляет 5% годовых, но максимальный размер кредита всего 1500 минимальных размеров оплаты труда[[26]](#footnote-26).

В Кемеровской области возможно снижение процентной ставки по выданному займу при одном из следующих условий:

- награждение государственной наградой Российской Федерации либо определенными областными наградами;

- рождение, усыновление (удочерение) ребенка;

- окончание учебного заведения с дипломом с отличием либо защита диссертации[[27]](#footnote-27).

Во многих субъектах установлены льготные ставки для молодых семей. В Самарской области они составляли 10% годовых. В других регионах установлены в пределах 7 - 8%.

Представляется необходимым продолжение политики снижения процентной ставки по ипотечным кредитам и льготных ставок для отдельных категорий граждан - бюджетников, молодых семей, в семьях при рождении ребенка.

Оптимальной была бы ставка в размере 7 - 10% годовых. Это возможно будет сделать лишь при условии снижения устанавливаемой Центральным банком РФ ставки рефинансирования, которая с 26 июня 2006 г. составляет 11,5% годовых. В то же время это возможно будет сделать лишь при условии снижения инфляции в российской экономике, которая в настоящий момент составляет около 11% в год, а в сфере строительства по минимальным подсчетам - от 40% в год.

2. Определение в законодательстве "молодой семьи" и меры ее поддержки при ипотечном кредитовании. В федеральном законодательстве понятие "молодая семья" практически отсутствует. Оно определяется лишь в подпрограмме "Обеспечение жильем молодых семей" в рамках Федеральной целевой программы "Жилище" на 2002 - 2010 гг. в редакции Постановления Правительства РФ от 31 декабря 2005 г. N 865, а также в Основных направлениях государственной молодежной политики, утвержденных Постановлением Верховного Совета РФ от 3 июня 1993 г. N 5090-1.

Понятие молодой семьи за небольшими исключениями в них практически идентичны: это семья, возраст супругов в которой не превышает 30 лет, либо неполная семья, состоящая из одного молодого родителя, возраст которого не превышает 30 лет, и минимум одного ребенка. Важным условием для участия в программе молодой семьи является нуждаемость в улучшении жилищных условий. Как видно, важным акцентом в определении является то, что претендовать на получение государственной поддержки молодая семья может вне зависимости от того, есть у нее дети или нет. В то же время, если это неполная семья, то для того, чтобы считаться семьей, наличие детей является обязательным. Подобным же образом понятие "молодая семья" определяется в нормативных актах Воронежской и Новгородской областях и других субъектов Российской Федерации.

В некоторых субъектах молодая семья определяется как семья, в которой возраст одного из супругов (родителя в неполной семье) не превышает 30 лет (это г. Москва, Санкт-Петербург, Краснодарский, Приморский края, Кемеровская, Нижегородская, Новосибирская, Самарская, Тверская, Тюменская области).

Надо отметить решение Санкт-Петербургского городского суда от 8 декабря 2005 г. N 3-443, которым признаны не действующими со дня принятия соответствующие правовые нормы, устанавливающие ограничения применительно к мерам поддержки молодых семей, лишь семьями, в которых оба супруга не достигли 30-летнего возраста.

Наиболее радикально молодая семья определяется в Законе Кировской области "как семья, в которой оба супруга находятся в возрасте не старше 35 лет, а также неполная семья (один родитель не старше 35 лет)[[28]](#footnote-28).

Полагаем необходимым в федеральных и региональных нормативных актах закрепить следующее единое определение: молодой семьей является семья, в которой возраст одного из супругов (родителя в неполной семье) не превышает 30 лет (либо даже увеличить возраст до 35 лет).

3. Компенсация взносов при ипотечном кредитовании. Действенной мерой государственной поддержки участников ипотеки является компенсация (субсидирование) государством части взносов.

Согласно новой федеральной подпрограмме "Обеспечение жильем молодых семей" на 2002 - 2010 гг. субсидии на приобретение жилья или индивидуальное строительство, в том числе на оплату первоначального взноса при получении ипотечного кредита, предоставляются в следующих размерах:

35% от средней стоимости жилья - для семей, не имеющих детей;

40% от средней стоимости жилья - для семей, имеющих одного и более ребенка.

Норма общей площади жилого помещения, с учетом которой определяется размер субсидии, устанавливается в следующих размерах:

для семьи численностью два человека (молодые супруги или один молодой родитель и ребенок) - 42 кв. м;

для семьи численностью три и более человек, включающей, помимо молодых супругов, одного и более детей (либо семьи, состоящей из одного молодого родителя и двух и более детей), - количество членов семьи, умноженное на 18 кв. м.

Субъекты Российской Федерации и органы местного самоуправления могут предусматривать дополнительные формы поддержки молодых семей - предоставлять дополнительные субсидии в большем размере, чем это предусмотрено условиями подпрограммы; предоставлять банкам государственные гарантии субъектов Федерации или муниципальные гарантии по ипотечным жилищным кредитам, в том числе по кредитам с растущими платежами, осуществлять дополнительные меры по субсидированию части кредита (займа) при рождении (усыновлении) ребенка молодой семьей и др.

В Москве внедрена молодежная ипотечная программа, согласно которой оплата 30% стоимости квартиры вносится молодой семьей с ребенком, другие 30% компенсирует администрация города, на оставшуюся сумму предоставляется кредит в рассрочку на 15 лет[[29]](#footnote-29).

В Волгоградской области администрацией предоставляются жилищные субсидии на оплату первого взноса гражданам, состоящим на учете по улучшению жилищных условий, а также разрабатываются рекомендации по созданию системы предоставления поручительств органами местного самоуправления по отдельным категориям заемщиков[[30]](#footnote-30).

В Пензенской области работникам бюджетной сферы, нуждающимся в улучшении жилищных условий, если они подпадают под стандарты ипотечного кредитования, предоставляется рассчитываемая в определенном порядке субсидия, которая может быть использована только на приобретение или строительство жилья, а в остальной части может быть выдан ипотечный кредит[[31]](#footnote-31).

Согласно ст. 15 Закона Самарской области "Об ипотечном жилищном кредитовании" при рождении первого ребенка молодой семье погашается часть ипотечного жилищного кредита (целевого займа), равная стоимости 18 кв. м общей площади жилья; при рождении второго ребенка погашается следующая такая же часть; при рождении третьего ребенка погашается оставшаяся сумма кредита. При отсутствии у молодой семьи детей либо при их рождении до момента получения молодой семьей кредита (целевого займа), в том числе в период после принятия решения о выделении кредита, но до момента фактической выдачи полученный молодой семьей кредит не погашается. Подобные нормы установлены и в нормативных актах других субъектов Федерации.

Очень спорным в правоприменительной практике являлся вопрос, каким образом поступать с молодой семьей, если к моменту получения кредита родители-претенденты уже достигли возраста 30 лет либо ребенок родился после получения кредита и после достижения возраста 30 лет. Формально в таких случаях заявители должны утратить статус молодой семьи, но как быть с тем, что до получения статуса они соответствовали условиям, определяющим статус молодой семьи? Практически всегда эти спорные случаи трактовались не в пользу заявителей - молодых семей. Для разрешения этой ситуации в Закон Самарской области в июле 2006 г. "Об ипотечном жилищном кредитовании" внесли соответствующие изменения.

За молодыми семьями, обратившимися в специализированные областные ипотечные организации с заявлением о предоставлении ипотечного жилищного кредита (займа) до достижения одним или каждым из супругов (родителем в неполной семье) 30-летнего возраста, после достижения ими 30-летнего возраста сохраняется право на получение ипотечного жилищного кредита, любых субсидий, в том числе субсидий (компенсаций) при рождении (усыновлении) ребенка в размерах, установленных действующим законодательством.

Это же относится и к молодым семьям, состоящим на учете в специализированных областных ипотечных организациях и не получившим ипотечный жилищный кредит (заем) до достижения одним или каждым из супругов (родителем в неполной семье) 30-летнего возраста, при рождении (усыновлении) ребенка до или после достижения ими 30-летнего возраста сохраняется право на получение за счет средств областного бюджета субсидий (компенсаций) в размерах, установленных действующим законодательством.

В целях стимулирования рождаемости правильнее было бы установить меры поддержки семей при рождении ребенка в ипотечном кредитовании вне зависимости отнесения к категории молодых семей, т.е. вне зависимости от возраста родителей.

4. Рост стоимости жилья и относительное снижение в этой связи доходов населения. Данное обстоятельство может свести на нет всю привлекательность ипотечного кредитования. Например, в г. Самаре стоимость жилья на первичном и вторичном рынках за последний год увеличилась в 1,5 - 2 раза. Этому способствуют нарушения при выдаче разрешений на строительство и отводе земельных участков, финансовая несостоятельность некоторых заказчиков-застройщиков, скандалы с инвесторами-дольщиками. Правительству РФ и региональным органам власти целесообразно разработать комплекс мер по разрешению данной ситуации.

5. Недекларируемость доходов заемщиков. Данный фактор также сдерживает развитие ипотеки, поскольку заемщики, не имея возможности подтвердить все свои доходы, могут не получить того размера кредита, на который в действительности могут претендовать. Кроме того, они могут необоснованно получить льготы как недостаточно обеспеченные граждане, если такие меры поддержки предусмотрены.

6. Отсутствие маневренного фонда для переселения заемщиков, не выполнивших свои обязательства. В нормативные акты многих субъектов Российской Федерации включены нормы о маневренном жилищном фонде, необходимом для переселения не выполнивших условия договоров заемщиков (Краснодарский край, Новгородская, Самарская области)[[32]](#footnote-32). Об этом говорит и ст. 106 Жилищного кодекса РФ. Однако на практике такой жилищный фонд не создан. Субъектам Российской Федерации и муниципальным образованиям необходимо разработать комплекс мер для разрешения этой проблемы.

Это только некоторые проблемы реализации права граждан на жилище посредством ипотечного кредитования. Разрешение их и полноценное осуществление гражданами своего права на жилище зависит от совместных действий всех уровней и всех ветвей власти.

3.2 Экономико-социальная эффективность внесенных предложений

Стоимость квадратного метра жилья в России растет с каждым годом. В 2004 цена поднялась на 26% и достигла, в среднем по стране, 16,3 тысячи рублей. При этом себестоимость квадратного метра в 2,5 раза ниже его рыночной стоимости (7 987 рублей). Цену диктует спрос.

По данным Центра демографии и экологии человека Института народнохозяйственного прогнозирования РАН, на каждого россиянина сегодня приходится 19,7 квадратных метров. Однако в расчет берутся ветхие, аварийные дома, которых в России все еще более 50%. Поэтому, получается, реально 61 % россиян нуждается в улучшении жилищных условий. При этом объемы строительства крайне низки: в 2004 году было возведено 41 миллион м2 жилья – 0,25 м2 на человека. Такую ситуацию застройщики объясняют упадком отрасли. «Строительная отрасль сейчас переживает трудные времена. Предприятия остро нуждаются в инвестиционной подпитке. Нам нужны «длинные» деньги, которые могут помочь развитию стройиндустрии, а их нет. Граждане в строительство не вкладывают, так как сами средств не имеют, те структуры, которые могли бы обеспечить приток длинных денег на рынок, оказались не готовы к этому. В первую очередь – это страховые компании и негосударственные пенсионные фонды. Нам нужна государственная поддержка, однако правительство утверждает, что свободных денег нет. Это все миф, ведь денежная масса в стране растет, бюджет исполняется с профицитом. Деньги есть, просто они не используются», - утверждает председатель комитета по экономическому развитию Уральского региона Сергей Воздвиженский.

Причиной упадка своей отрасли строители называют и фискальную политику государства, поскольку после отмены льготы по налогу на прибыль инвестировать в производство стало невыгодно. Поэтому в прошлом году произошел резкий инвестиционный спад. В дополнение ко всему 1 марта 2005 в действие вступил новый строительный Кодекс. Специалисты оценивают его неоднозначно. Большинство строителей прогнозирует усугубление ситуации на первичном рынке жилья, «благодаря» новому закону. Вступивший в силу строительный Кодекс расширяет права клиентов и ужесточает ответственность застройщиков. К примеру, если компания затянет сроки строительства, она обязана будет заплатить своим клиентам штраф. Естественно, в новых условиях строители постараются снизить свои риски и начнут включать возможные штрафы в стоимость квартир. Кодекс возлагает на строителей массу новых обязанностей, усложняет отвод земли, повышает стоимость аренды земли под строительство – все это значительно повышает себестоимость квадратуры.

Снизить стоимость «квадрата» в новых условиях может ипотека, массовое участие россиян в строительстве жилья. Ипотечная система позволит направить деньги населения на жилищное строительство. Если к нам «потекут» инвестиции, тогда мы сможем даже удвоить объемы строительства.

Превалирующую роль ипотеке в разрешении жилищной проблемы отводит и правительство России. Президент даже заявил, что развитие жилищного кредитования может улучшить демографию в стране. Однако Минфин заявил, что государственное финансирование ипотечных программ в 2005 будет снижено. При этом альтернативного механизма его развития не предлагается. Вероятно, по мнению чиновников, ипотечное кредитование доросло до того, чтобы самостоятельно развиваться. Но, по словам начальника управления федеральных программ агентства ипотечного кредитования Дениса Гришухина, без государственного влияния ипотечный рынок в стране массовым не станет. Господдержка позволяет снижать ставки по кредитам, тем самым удешевляя ипотеку для населения. Подобную же мысль высказал Пeтр Сумин на встрече с президентом страны: «Ипотека должна быть основным инструментом в решении жилищного вопроса. Но для того, чтобы она стала главным и финансовым инструментом в этом вопросе, нужно усилить роль государства. Улучшения жилищной проблемы сегодня в стране нет, ипотека доступна менее, чем 10% россиян. Одна из причин тому высокая процентная ставка по банковским кредитам. Ее нужно снизить с 15-18% до 8%. Первоначальный взнос сделать не 30, а 20 %. А вот срок расчета по кредиту, наоборот, необходимо увеличить. Естественно, банки самостоятельно на такие шаги не пойдут. Поэтому государству необходимо за счет введения субсидированной ставки снизить процент по жилищному кредиту».

Государственная поддержка нужна не только для развития, но и для поддержки ипотеки. По словам Дениса Гришухина, сейчас, когда спрос на жилищные займы не высок, банкам хватает собственных средств на кредитование. Но, если ипотека в нашей стране все же разовьется, и значительная масса россиян вознамерится получить ипотечные кредиты, то денежных запасов банкам просто может не хватить. Однако, это в перспективе. Пока же ипотечные программы не приспособлены к современным российским реалиям.

Поскольку экономика Запада зиждется на потреблении, в развитых государствах жилищное кредитование является мощным стимулом экономического роста. Самым дорогим благом, которое продается за деньги, в мире была и остается недвижимость. Отсюда и роль ипотеки в общей структуре потребления. Например, в США, по данным 2002 года, примерно 73% приобретавших жилье оформили сделку в кредит и считали это выгодным, ведь они получили возможность уже сегодня пользоваться теми благами цивилизации, на которые при ином раскладе пришлось бы копить деньги 15-20 лет. Государству также выгодно вовлекать в оборот те средства граждан, которые еще много лет лежали бы в чулке в ожидании заветной покупки. Благодаря гибкому жилищному рынку, создавшему эффективные схемы долговременного перераспределения средств, в экономику США, Канады, стран Европы и даже Латинской Америки вливаются многомиллиардные суммы денежных сбережений населения. И, что самое важное, – механизмы ипотеки, которые сложились в западных странах, делают ее максимально дешевой. Например, сегодня стоимость ипотечного кредита в США и Канаде чаще всего не превышает 7% годовых. Причем кредиты выдаются минимум на 15-20 лет (иногда и на 25 лет). Классические схемы жилищного кредитования складывались в мире многими десятилетиями. В одних странах они отрабатывались долго, в других (как, например, в Малайзии) были внедрены извне и получили быстрое развитие всего за несколько лет. Сейчас на рынок ипотечных кредитов и ипотечных ценных бумаг приходится значительная доля всех операций финансовых институтов Запада. Наилучшими примерами, на которых принято учиться, здесь являются США, Германия и, как это ни покажется странным, Малайзия. Основа западного «ноу-хау» – двухуровневая структура рынка, благодаря которой банки аккумулируют на рынке ценных бумаг «долгие» целевые деньги, предназначенные для ипотеки, и имеют возможность давать столь же «долгие» и «мягкие» жилищные кредиты. Первичный уровень здесь – сами кредиты, а вторичный – специальные ипотечные ценные бумаги (облигации, закладные), с помощью которых происходит подпитка банков-кредиторов. Ипотека классическая Классическим в этом плане считается опыт США. Огромный рынок жилищного кредитования этой страны изначально развивался под патронажем государства. Институт ипотеки возник в годы Великой депрессии ХХ века с появлением Федеральной национальной ипотечной ассоциации «Фэнни Мэй». Сейчас эта система является крупнейшим финансовым институтом вторичного ипотечного рынка в мире. На 2002 год «Фэнни Мэй» держала в своем портфеле ипотечные кредиты на сумму более 700 млрд. долларов. «Фэнни Мэй» ведет прямое рефинансирование банков, покупая у них закладные листы в периоды нехватки долгосрочного ссудного капитала, а затем продавая их на свободном рынке. Владельцы закладных, купившие их, становятся кредиторами банка, который ведет ипотечное кредитование. Таким образом, эмиссия закладных листов способствует пополнению целевых ресурсов банков для ипотечного кредитования. Опыт кредитного рынка Соединенных Штатов говорит о том, что хотя со временем в этой стране рынок ипотечных облигаций получил огромное развитие и там появилось множество специализированных ипотечных компаний, государство всегда оставалось на этом рынке, поддерживая его стабильность. Причем наряду с экономической, вмешательство правительства в свободный рыночный процесс несло и традиционную социальную функцию. Государственная национальная ассоциация ипотечного кредита США «Джинни Мэй» через механизмы вторичного рынка ипотечных кредитов стимулирует предоставление ипотечных ссуд определенным категориям населения, исходя из существующих приоритетов внутренней политики. Протекционизм «Джинни Мэй» позволяет помогать тем секторам рынка жилья, для которых недоступны обычные методы кредитования. Ипотека европейская В Германии и Скандинавских странах действует несколько иная, отличная от американской, система ипотеки. В первую очередь она отличается закрытостью от банковских процентных ставок и фондового рынка. Первичным источником в этой модели кредитования служат не банковские ресурсы, а вклады граждан, желающих построить и купить жилье. Покупатель на период строительства является вкладчиком (соинвестором) под 1,5-3%, а затем — получателем ипотечного кредита, ставка по которому обычно составляет 5-7% годовых. По условиям германской ипотечной системы 20% стоимости квартиры или дома вносится в ходе строительства, по его окончании жилье оформляется в собственность, а на оставшиеся 80% дается ипотечный кредит, по сути, в товарной форме — готовой квартирой, с периодом выплат по нему до 25 лет. В случае, если покупатель по каким-либо причинам не может выплатить остаток кредита, он не рискует оказаться на улице: в любом случае ему будет предоставлена квартира или дом, правда, иной стоимости. Все ипотечные сделки обязательно страхуются. В случае, если у собственника жилья — должника по кредиту — возникли проблемы с выплатой по состоянию здоровья (например, он стал инвалидом), все затраты по квартире согласно договору несет страховая компания. Именно она возмещает задолженность клиента, а квартира остается у владельца. По этой схеме в европейских странах приобретается до 60% жилья.

Заключение

Институт ипотеки — неотъемлемая составная часть любой развитой системы частного права, начиная со времен Древней Греции и Древнего Рима. Особенно же роль ипотеки возрастает тогда, когда состояние экономики является неудовлетворительным. В этом случае продуманная и эффективная ипотечная система может помочь стабилизировать положение. Ипотека, с одной стороны, способствует снижению инфляции, оттягивая на себя временно свободные денежные средства граждан и предприятий, с другой стороны помогает решать социальные и экономические проблемы, прежде всего в обеспечение населения жильем, в ускорении приватизации и повышения эффективности предприятий.

Под «ипотекой» понимают залог недвижимости как способ обеспечения обязательств. Наличие системы ипотечного кредитования – неотъемлемая составная часть любой развитой системы частного права. Роль ипотеки особенно возрастает, когда состояние экономики является неудовлетворительным, поскольку продуманная и эффективная ипотечная система, с одной стороны, способствует снижению инфляции, оттягивая на себя временно свободные денежные средства граждан и предприятий, с другой – помогает решать социальные и экономические проблемы.

Явное преимущество залога заключается в том, что, во-первых, договор залога имущества обеспечивает наличие и сохранность этого имущества на тот момент, когда должнику придется рассчитываться с кредитором. Причем стоимость заложенного имущества будет возрастать пропорционально уровню инфляции; во-вторых, залог имущества должника обеспечивает кредитору-залогодержателю возможность удовлетворить свои требования за счет предмета залога преимущественно перед другими кредиторами; в-третьих, реальная опасность потерять имущество в натуре является хорошим стимулом для должника исполнить свои обязательства надлежащим образом.

Преимущество ипотечного кредитования заключается в том, что если заемщик не вернет кредит, кредитор имеет право распорядиться недвижимостью по своему усмотрению. Вследствие того, что недвижимость долговечна и ее цена достаточно стабильна, у кредитора низки опасения невозврата ссуд и есть основания для долгосрочного отвлечения финансовых ресурсов.

Основная проблема ипотечного кредитования – недостаток долгосрочных финансовых ресурсов. Одним из источников долгосрочных средств являются вклады частных вкладчиков. Но в настоящее время у населения подорвано доверие к банкам вообще и к коммерческим – особенно. Финансово-экономический кризис 1998 г. привел к существенному уменьшению реальных доходов населения, обесцениванию сбережений, оттоку частных вкладов в сбербанк. Еще одной проблемой является оценка платежеспособности потенциального заемщика, исходя из его реальных доходов. Из-за чрезмерности налогового бремени велика доля теневого сектора в экономике, поэтому официальные доходы потенциальных заемщиков не высоки, что затрудняет принятие коммерческими банками решений по кредитам. Продуманная государственная налоговая политика при ипотечном кредитовании населения позволит вывести реальные доходы из «тени». Но налоговое законодательство не может быстро изменяться.

Список использованной литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 №51-ФЗ (в ред. Федерального закона от26.06.2007 №118-ФЗ) // Собрание законодательства РФ, 05.12.1994, №32, ст. 3301.
2. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 №117-ФЗ (в ред. Федерального закона от 16.05.2007 №75-ФЗ) // Собрание законодательства РФ, 07.08.2000, №32, ст. 3340.
3. Федеральный закон Российской Федерации от 21.11.1996 №129-ФЗ «О бухгалтерском учете» (в ред. Федерального закона от 03.11.2006 №183-ФЗ) // Собрание законодательства РФ, 25.11.1996, №48, ст. 5369.
4. Федеральный закон Российской Федерации от 07.07.2003 №110-ФЗ «О внесении изменений в статьи 219 и 220 части второй Налогового кодекса Российской Федерации» // Российская газета, №132, 09.07.2003.
5. Федеральный закон Российской Федерации от 20.08.2004 №112-ФЗ «О внесении изменений в статьи 220 и 224 части второй Налогового кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ, 23.08.2004, №34, ст. 3527.
6. Федеральный закон Российской Федерации от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (в ред. Федерального закона от 18.12.2006 №232-ФЗ) // Собрание законодательства РФ, 28.07.1997, №30, ст. 3594.
7. Федеральный закон Российской Федерации от 22.05.2003 №54-ФЗ «О применении контрольно-кассовой техники при осуществлении наличных денежных расчетов и (или) расчетов с использованием платежных карт» // Собрание законодательства РФ, 26.05.2003, №21, ст. 1957.
8. Федеральный закон Российской Федерации от 11.11.2003 №152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» (в ред. Федерального закона от 27.07.2006 №141-ФЗ) // Парламентская газета, №215 – 216, 19.11.2003.
9. Федеральный закон Российской Федерации от 02.11.2004 №127-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие законодательные акты Российской Федерации, а также о признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации (в ред. Федерального закона от 29.12.2006 №244-ФЗ) // Российская газета, №246, 05.11.2004.
10. Федеральный закон Российской Федерации от 16.07.1998, №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (в ред. Федерального закона от 26.06.2007 №118-ФЗ) // Российская газета, №137, 22.07.1998.
11. Постановление Правительства Российской Федерации от 11.01.2000 №28 «О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации» (в ред. Постановления Правительства от 08.05.2002 №302) // Собрание законодательства РФ, 17.01.2000, №3, ст. 278.
12. Письмо Министерства Российской Федерации по налогам и сборам от 22.03.2002 №СА-6-04/341 «О предоставлении имущественного налогового вычета» // Экономика и жизнь, №14, 2002.
13. Постановление Правительства РФ от 11 января 2000 г. N 28 // СЗ РФ. 2000. N 3. Ст. 278.
14. Закон Астраханской области "Об организационном и финансовом обеспечении системы ипотечного жилищного кредитования в Астраханской области" // Астраханские известия. 2002. 14 нояб.; Закон Кировской области от 30 июня 2005 г. N 339-ЗО "О социальной поддержке отдельных категорий граждан, проживающих на территории Кировской области, в сфере ипотечного жилищного кредитования" // Вятский край. 2006. 10 июня; Закон Краснодарского края от 7 августа 2002 г. N 511-КЗ "Об организационном и финансовом обеспечении развития жилищного кредитования" подобным образом определяет жилищное кредитование // Кубанские новости. 2002. 20 авг.
15. Закон Самарской области от 29 июня 2004 г. N 96-ГД "Об ипотечном жилищном кредитовании в Самарской области" // Волжская Коммуна. 2004. N 122. 7 июля.
16. Закон Республики Мордовия от 8 декабря 2003 г. N 68-З "О государственной поддержке жилищной ипотеки в Республике Мордовия" // Известия Мордовии. Спецвыпуск. 2003. 10 дек.
17. Закон г. Москвы от 31 марта 1999 г. N 11 "Об организационном и финансовом обеспечении внедрения системы ипотечного жилищного кредитования в г. Москве" // Ведомости Московской городской Думы. 1999. N 5.
18. Постановление Правительства Нижегородской области от 28 июня 2002 г. N 147 "Об ипотечном жилищном кредитовании населения Нижегородской области" // Нижегородские новости. 2002. 14 авг. N 150.
19. Постановление Администрации Нижегородской области от 27 февраля 1998 г. N 47 "О льготном жилищном кредитовании граждан" // СПС "КонсультантПлюс".
20. Закон Алтайского края от 6 июля 2000 г. N 40-ЗС "О порядке предоставления ипотечных жилищных кредитов жителям Алтайского края за счет средств краевого бюджета" // Алтайская правда. 2000. 14 июля. N 162, 163.
21. Закон Кемеровской области от 15 февраля 2001 г. N 21-ОЗ "О предоставлении долгосрочных целевых займов и развитии ипотечных отношений в жилищной сфере в Кемеровской области" // Кузбасс. 2001. 27 фев. N 38.
22. Закон Кировской области от 30 июня 2005 г. N 339-ЗО "О социальной поддержке отдельных категорий граждан, проживающих на территории Кировской области, в сфере ипотечного жилищного кредитования" // Вятский край. 2006. 10 июня.
23. Закон города Москвы от 31 марта 1999 г. N 11 "Об организационном и финансовом обеспечении внедрения системы ипотечного жилищного кредитования в городе Москве" // Ведомости Московской Думы. 1999. N 5.
24. Закон Волгоградской области от 27 марта 2001 г. N 524-ОД "О развитии ипотечного жилищного кредитования в Волгоградской области" // Волгоградская правда. 2001. 25 апр.
25. Закон Пензенской области от 25 мая 2004 г. N 611-ЗПО "О программе "Социальная поддержка граждан в сфере ипотечного жилищного кредитования в Пензенской области на 2004 - 2010 годы" // Пензенские губернские ведомости. 2004. 17 июня.
26. Гришаев С.П. Ипотека жилых помещений. М., 2005.
27. Журбина Е. Заключение договора ипотеки // Юрист, 2005, №7.
28. Зуйкова Л. Предмет договора об ипотеке // ЭЖ-Юрист, 2006, №32.
29. Киселев А.А. Предмет договора ипотеки // Нотариус, №2, 2003.
30. Курбатская А. Залог недвижимости как форма ипотеки // Бизнес-адвокат, №14, 2004.
31. Ласк Г. Гражданское право США (право торгового оборота) / Под ред. Е.А. Флейшиц. М.: Иностранная литература, 1961. С. 525.
32. Меркулов В.В. Положения об ипотеке в Гражданском кодексе Российской Федерации // Правовые вопросы строительства, 2006, №2.
33. Муратова Д.Д., Шилкин С.А. Ипотека. Новые возможности и новые проблемы // Главбух. 2005, №6.
34. Осадченко И.В. К вопросу о государственном стимулировании развития в России жилищной ипотеки // Жилищное право, 2006, №7.
35. Пашов Д.Б. Жилищная ипотека в России // Аграрное и земельное право, 2005, №3.
36. Правовые проблемы организации рынка ипотечного кредитования в России / Под ред. В.С. Ема. М.: Статут, 1999.
37. Проскурин А.Г. Развитие законодательства об ипотеке // Правовые вопросы строительства, 2006, №2.
38. Рогожин А. Крупнейшие ипотечные банки в 2006 г. // РБК, 26.02.2007.
39. Роньшин А.А. Акцессорность российской ипотеки и потребности практики // Юрист, №7, 2004.
40. Сальникова Л. Ипотека как разновидность залога // Финансовая газета. Региональный выпуск, 2006, №38.
41. Синочкин Д. Ментальный тормоз ипотеки. М., 2007.
42. Скробов Б. Ипотека – залог недвижимости // Аудит и налогообложение, 2007, №1.
43. Толковый экономический и финансовый словарь. Французская, русская, английская, немецкая, испанская терминология. Т. II. Пер. с франц. / Под общ. ред. Л.В. Степанова. М.: Международные отношения, 1994. С. 180.
44. Туранин В.Ю., Самострелова О.И. Правовое регулирование ипотеки на федеральном и региональном уровнях // Юрист, 2006, №6.
45. Яшенков К.А. Субъекты договора ипотеки, их взаимные права и обязанности // Право и политика, 2005, №2.
1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 №51-ФЗ (в ред. Федерального закона от26.06.2007 №118-ФЗ) // Собрание законодательства РФ, 05.12.1994, №32, ст. 3301. [↑](#footnote-ref-1)
2. Федеральный закон Российской Федерации от 21.11.1996 №129-ФЗ «О бухгалтерском учете» (в ред. Федерального закона от 03.11.2006 №183-ФЗ) // Собрание законодательства РФ, 25.11.1996, №48, ст. 5369. [↑](#footnote-ref-2)
3. Постановление Правительства Российской Федерации от 11.01.2000 №28 «О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации» (в ред. Постановления Правительства от 08.05.2002 №302) // Собрание законодательства РФ, 17.01.2000, №3, ст. 278. [↑](#footnote-ref-3)
4. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 №117-ФЗ (в ред. Федерального закона от 16.05.2007 №75-ФЗ) // Собрание законодательства РФ, 07.08.2000, №32, ст. 3340. [↑](#footnote-ref-4)
5. Федеральный закон Российской Федерации от 07.07.2003 №110-ФЗ «О внесении изменений в статьи 219 и 220 части второй Налогового кодекса Российской Федерации» // Российская газета, №132, 09.07.2003. [↑](#footnote-ref-5)
6. Федеральный закон Российской Федерации от 20.08.2004 №112-ФЗ «О внесении изменений в статьи 220 и 224 части второй Налогового кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ, 23.08.2004, №34, ст. 3527. [↑](#footnote-ref-6)
7. Федеральный закон Российской Федерации от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (в ред. Федерального закона от 18.12.2006 №232-ФЗ) // Собрание законодательства РФ, 28.07.1997, №30, ст. 3594. [↑](#footnote-ref-7)
8. Письмо Министерства Российской Федерации по налогам и сборам от 22.03.2002 №СА-6-04/341 «О предоставлении имущественного налогового вычета» // Экономика и жизнь, №14, 2002. [↑](#footnote-ref-8)
9. Федеральный закон Российской Федерации от 22.05.2003 №54-ФЗ «О применении контрольно-кассовой техники при осуществлении наличных денежных расчетов и (или) расчетов с использованием платежных карт» // Собрание законодательства РФ, 26.05.2003, №21, ст. 1957. [↑](#footnote-ref-9)
10. Федеральный закон Российской Федерации от 11.11.2003 №152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» (в ред. Федерального закона от 27.07.2006 №141-ФЗ) // Парламентская газета, №215 – 216, 19.11.2003. [↑](#footnote-ref-10)
11. Федеральный закон Российской Федерации от 02.11.2004 №127-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие законодательные акты Российской Федерации, а также о признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации (в ред. Федерального закона от 29.12.2006 №244-ФЗ) // Российская газета, №246, 05.11.2004. [↑](#footnote-ref-11)
12. Федеральный закон Российской Федерации от 16.07.1998, №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (в ред. Федерального закона от 26.06.2007 №118-ФЗ) // Российская газета, №137, 22.07.1998. [↑](#footnote-ref-12)
13. Осадченко И.В. К вопросу о государственном стимулировании развития в России жилищной ипотеки // Жилищное право, 2006, №7. [↑](#footnote-ref-13)
14. Рогожин А. Крупнейшие ипотечные банки в 2006 г. // РБК, 26.02.2007. [↑](#footnote-ref-14)
15. Синочкин Д. Ментальный тормоз ипотеки. М., 2007. [↑](#footnote-ref-15)
16. Постановление Правительства РФ от 11 января 2000 г. N 28 // СЗ РФ. 2000. N 3. Ст. 278. [↑](#footnote-ref-16)
17. Закон Астраханской области "Об организационном и финансовом обеспечении системы ипотечного жилищного кредитования в Астраханской области" // Астраханские известия. 2002. 14 нояб.; Закон Кировской области от 30 июня 2005 г. N 339-ЗО "О социальной поддержке отдельных категорий граждан, проживающих на территории Кировской области, в сфере ипотечного жилищного кредитования" // Вятский край. 2006. 10 июня; Закон Краснодарского края от 7 августа 2002 г. N 511-КЗ "Об организационном и финансовом обеспечении развития жилищного кредитования" подобным образом определяет жилищное кредитование // Кубанские новости. 2002. 20 авг. [↑](#footnote-ref-17)
18. Закон Самарской области от 29 июня 2004 г. N 96-ГД "Об ипотечном жилищном кредитовании в Самарской области" // Волжская Коммуна. 2004. N 122. 7 июля. [↑](#footnote-ref-18)
19. Закон Республики Мордовия от 8 декабря 2003 г. N 68-З "О государственной поддержке жилищной ипотеки в Республике Мордовия" // Известия Мордовии. Спецвыпуск. 2003. 10 дек. [↑](#footnote-ref-19)
20. Толковый экономический и финансовый словарь. Французская, русская, английская, немецкая, испанская терминология. Т. II. Пер. с франц. / Под общ. ред. Л.В. Степанова. М.: Международные отношения, 1994. С. 180. [↑](#footnote-ref-20)
21. Правовые проблемы организации рынка ипотечного кредитования в России / Под ред. В.С. Ема. М.: Статут, 1999. [↑](#footnote-ref-21)
22. Ласк Г. Гражданское право США (право торгового оборота) / Под ред. Е.А. Флейшиц. М.: Иностранная литература, 1961. С. 525. [↑](#footnote-ref-22)
23. Закон г. Москвы от 31 марта 1999 г. N 11 "Об организационном и финансовом обеспечении внедрения системы ипотечного жилищного кредитования в г. Москве" // Ведомости Московской городской Думы. 1999. N 5. [↑](#footnote-ref-23)
24. Постановление Правительства Нижегородской области от 28 июня 2002 г. N 147 "Об ипотечном жилищном кредитовании населения Нижегородской области" // Нижегородские новости. 2002. 14 авг. N 150. [↑](#footnote-ref-24)
25. Постановление Администрации Нижегородской области от 27 февраля 1998 г. N 47 "О льготном жилищном кредитовании граждан" // СПС "КонсультантПлюс". [↑](#footnote-ref-25)
26. Закон Алтайского края от 6 июля 2000 г. N 40-ЗС "О порядке предоставления ипотечных жилищных кредитов жителям Алтайского края за счет средств краевого бюджета" // Алтайская правда. 2000. 14 июля. N 162, 163. [↑](#footnote-ref-26)
27. Закон Кемеровской области от 15 февраля 2001 г. N 21-ОЗ "О предоставлении долгосрочных целевых займов и развитии ипотечных отношений в жилищной сфере в Кемеровской области" // Кузбасс. 2001. 27 фев. N 38. [↑](#footnote-ref-27)
28. Закон Кировской области от 30 июня 2005 г. N 339-ЗО "О социальной поддержке отдельных категорий граждан, проживающих на территории Кировской области, в сфере ипотечного жилищного кредитования" // Вятский край. 2006. 10 июня. [↑](#footnote-ref-28)
29. Закон города Москвы от 31 марта 1999 г. N 11 "Об организационном и финансовом обеспечении внедрения системы ипотечного жилищного кредитования в городе Москве" // Ведомости Московской Думы. 1999. N 5; Программа развития ипотечного жилищного кредитования в г. Москве на 2006 - 2008 гг., утвержденная Постановлением правительства Москвы от 8 ноября 2005 г. N 881-ПП // Вестник мэра и правительства Москвы от 28 ноября 2005 г. N 67. [↑](#footnote-ref-29)
30. Закон Волгоградской области от 27 марта 2001 г. N 524-ОД "О развитии ипотечного жилищного кредитования в Волгоградской области" // Волгоградская правда. 2001. 25 апр. [↑](#footnote-ref-30)
31. Закон Пензенской области от 25 мая 2004 г. N 611-ЗПО "О программе "Социальная поддержка граждан в сфере ипотечного жилищного кредитования в Пензенской области на 2004 - 2010 годы" // Пензенские губернские ведомости. 2004. 17 июня. [↑](#footnote-ref-31)
32. Закон Краснодарского края от 7 августа 2002 г. N 511-КЗ "Об организационном и финансовом обеспечении развития жилищного кредитования в Краснодарском крае" // Информационный бюллетень ЗС Краснодарского края от 15 октября 2002 г. N 39(1); Областной закон от 5 февраля 2004 г. N 249-ОЗ "О социальной поддержке граждан, участвующих в строительстве и приобретении жилья, в сфере ипотечного жилищного кредитования в Новгородской области" // Новгородские ведомости. 2004. 11 февр. N 22; Закон Самарской области от 29 июня 2004 г. N 96-ГД "Об ипотечном жилищном кредитовании в Самарской области". [↑](#footnote-ref-32)