Содержание

Введение

Глава 1. Понятие и механизмы жилищного ипотечного кредитования в рыночной экономике

1.1 Понятие и принципы ипотечного кредитования

## 1.2 Основные цели, задачи и роль национальной жилищной программы

## 1.3 Виды и формы ипотечного кредитования в России

## 1.4 Нормативно-правовое регулирование ипотечного кредитования в России

Глава 2. Текущее состояние рынка ипотечного жилищного кредитования в РФ и Иркутской области. Пример рассмотрения Сбербанк г. Иркутска

2.1 Развитие рынка ипотечного жилищного кредитования

2.2 Развитие ипотечного жилищного кредитования в Иркутской области на 2005-2010 годы

## 2.3 Характеристика деятельности Сбербанка в г.Иркутске

## 2.4 Анализ финансового состояния Сбербанка г.Иркутска

2.5 Технология выдачи кредита, оценка кредитоспособности заемщика

Глава 3. Проблемы, прогнозы и пути совершенствования ипотечного жилищного кредитования в России и Иркутской области

## 3.1 Перспективы развития ипотечного кредитования в России

## 3.2 Риски ипотечного кредитования

3.3 Основные рекомендации по совершенствованию ипотечного жилищного кредитования в России

3.4 Перспективы и механизм развития ипотеки в Иркутской области

Заключение

Список используемой литературы

Введение

Актуальность ипотечного кредитования заключается в способности решить социальные проблемы многих россиян. Наличие собственного жилья вносит в жизнь людей элемент благополучия и стабильности, и очень важно, по мнению социологов, чтобы жилье появлялось как можно раньше, а не после десятилетних ожиданий. В этом отношении альтернативы ипотечному жилищному кредитованию не существует.

Приобретение жилья в кредит является распространенной практикой во многих странах мира. Это как раз то, что делают 98% американцев, когда приобретают новое жилье. Выплаты по кредиту, отложенные на много лет, включаются в текущие расходы, что дает возможность эффективно планировать семейный бюджет и направлять часть средств на другие долгосрочные цели: крупные покупки, образование детей, путешествия.

В свою очередь, ипотечные кредиты помогают коммерческому банку диверсифицировать свою клиентскую базу, привлечь депозиты и найти источники доходов, дополняющие и компенсирующие риск по кредитам и депозитам предпринимательских фирм.

Действительно, в последние годы многие российские банки уделяют все большее внимание ипотечному кредитованию, стремясь избежать или ослабить воздействие экономических циклов, приводящее к периодическому снижению объемов традиционного банковского кредитования предпринимательской деятельности, а также избежать острой конкуренции со стороны иностранных банков.

Залог недвижимости всегда являлся одним из наиболее надежных способов обеспечения надлежащего исполнения обязательств. Сущность ипотеки состоит в том, что кредитор (он же залогодержатель) вправе в случае не исполнения или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного югом обязательства; обратить взыскание на предмет ипотеки и получить из порученной от продажи суммы причитающийся ему долг. Недвижимость обладает высокой стоимостью и считается одним из наиболее удачных – способов вложения капитала, в связи с тем, что цена на нее не подвержена значительным и непредсказуемым колебаниям.

Актуальность ипотеки существенно возрастает в трансформационных и переходных экономиках. Существующая в России проблема неплатежей, сложившаяся атмосфера всеобщего взаимного недоверия хозяйствующих субъектов, большое количество банкротств предпринимательских структур, повальная задолженность юридических и физических лиц бюджетам различных уровней, а также задолженность самих бюджетов по оплате труда и другим выплатам, зависимость платежеспособности коммерческих организаций от перемен политического климата – все это обусловливает необходимость существенного ужесточения контроля при совершении крупных коммерческих сделок. Такая ситуация приводит к тому, что происходит разрыв сложившихся связей, существуют трудности с формированием каналов сбыта, возникают проблемы финансирования крупных сделок.

В этой связи расширение применения ипотеки как способа обеспечения возвратности ипотечных кредитов должно позволить в значительной степени повысить интеграционные тенденции, а также разблокировать препятствия на пути развития хозяйственных связей, повысить надежность капиталовложений, а также дать импульс жилищному строительству и ряду других отраслей национальной экономики.

Поэтому следует отметить, что, несмотря на обилие программ развития жилищного строительства, кредитования малого и среднего бизнеса, экономические реалии таковы, что без принятия комплекса дополнительных мер по стимулированию инвестиций в эти сферы решить данные проблемы будет невозможно. Чтобы убедиться в этом, достаточно сопоставить размеры платежеспособного спроса основной массы населения, действующие цены на жилье, условия получения кредитов на приобретение квартиры или строительство собственного дома, суммарную стоимость активов, находящихся под контролем малых и средних предприятий.

Системы ипотечного инвестирования предусматривают механизм накоплений и долгосрочного кредитования под невысокий процент. Ипотечные ссуды используются для финансирования, приобретения, постройки и перепланировки как жилых, так и производственных помещений. Требование, в соответствии с которым для получения запрашиваемой ссуды заемщик должен быть совладельцем некоего строения, означает, что в подавляющем большинстве случаев залоговое имущество является надежным обеспечением выданной ссуды.

В настоящее время складывается несколько видов систем ипотечного кредита. Одна из них опирается на коммерческого застройщика, для которого недвижимость – не предмет потребления, а товар и источник прибыли. Эта система включает элементы ипотеки и оформления кредитов под залог объекта нового строительства, а также порционность предоставления кредита.

Другая система основана на оформлении закладной на имеющуюся недвижимость и получении под нее кредита на новое строительство.

Существуют системы ипотечного кредита, которые предусматривают наряду с банковским кредитом под закладную использование ряда дополнительных источников финансирования, в частности, приватизационных сертификатов, дотаций муниципалитетов, финансовых средств предприятий и граждан, дополнительных кредитов банка под дополнительные закладные на земельный участок, дачу, гараж и другую недвижимость.

Наконец, возможно заключение контракта через посредническую фирму или аукцион на куплю–продажу имеющейся недвижимости с отсрочкой передачи прав собственности на нее на срок нового строительства, что позволяет финансировать новое строительство за счет выручки от фьючерсной продажи недвижимости. При этой системе снижаются коммерческие риски, связанные с нестабильностью цен на строительство.

Ипотека может быть установлена на любое недвижимое имущество, которое залогодатель вправе продавать или отчуждать иным образом: земельные участки (в т.ч. участки из состава земель сельскохозяйственного назначения); предприятия, здания, сооружения и иное недвижимое имущество, используемое в предпринимательской деятельности; жилые дома и квартиры; дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения; иное недвижимое имущество.

Предмет ипотеки должен принадлежать залогодателю на правах собственности или полного хозяйственного ведения. Участник общей совместной собственности (без определения доли каждого из собственников) может оформить ипотеку только при наличии письменного согласия всех собственников, а участник общей долевой собственности вправе заложить свою долю без их согласия.

Все вышесказанное подчеркивает большое социальное значение ипотечного кредитования, которое, во-первых, может служить инструментом создания среднего класса в России, а во-вторых, социальной базой решения демографической проблемы.

Таким образом, ипотека является в настоящее время одним из эффективных инструментов решения многих важных социальных, экономических и правовых проблем, существующих в нашей стране. Тем не менее, по мнению многих специалистов, в экономическом аспекте у ипотечного кредитования имеется наряду с большими перспективами и существенные проблемы. Решить эти проблемы непросто, но, с другой стороны, не делая попыток к их решению, невозможно повысить эффективность ипотечного кредитования. Все вышесказанное подтверждает актуальность и практическую значимость темы дипломной работы.

Объектом рассмотрения в дипломной работе является рынок ипотечного кредитования в России, предметом рассмотрения – отношения, возникающие между кредитором и заемщиком в процессе ипотечного кредитования.

Цель дипломной работы заключается в изучении механизма ипотечного кредитования в Российской Федерации.

В рамках поставленной цели в работе сформулированы следующие задачи:

- рассмотреть понятие, принципы и историю развития ипотечного кредитования;

- провести анализ нормативно-правового регулирования ипотечного жилищного кредитования;

- оценить текущее состояние и рассмотреть сценарии ипотечного жилищного кредитования в России;

- провести анализ итогов развития ипотечного жилищного кредитования в России на современном этапе;

- разработать направления совершенствования ипотечного жилищного кредитования в России.

Научной и методической основой дипломной работы послужили законодательные и иные нормативные акты, работы отечественных ученых и специалистов по ипотечному кредитованию, а также труды по экономике, финансам, теории кредита.

Аналитической базой обоснования концептуальных положений диплома, обеспечения достоверности содержащихся в нем выводов и предложений явились статистические данные Госкомстата РФ, эмпирические данные, материалы периодических изданий.

В ходе исследований в рамках дипломной работы применялись различные методы: логический анализ, системный подход, метод экспертных оценок, ретроспективный анализ, табличный метод и другие.

Глава 1. Понятие и механизмы жилищного ипотечного кредитования в рыночной экономике

1.1 Понятие и принципы ипотечного кредитования

Ипотека (Hypotheca) – залог недвижимого имущества, который осуществляется без передачи этого имущества во владение залоговому кредитору. Предметом ипотеки является недвижимость, остающаяся во владении залогодателя.

В современных экономических отношениях ипотека – это залог недвижимого имущества при получении ссуды в кредитном учреждении, дающий право кредитору преимущественного удовлетворения претензий к должнику на сумму заложенного имущества. Кредитор залогодержатель в случае неисполнения залогодателем обязательства по возврату ссуд обретает право получить компенсацию за счет реализации заложенной недвижимости в первоочередном порядке (в сравнении с другими кредиторами).

Разновидность залога является заклад. В отличие от обычного залога при закладе имуществом распоряжается не залогодатель, а залогодержатель, т.е. банк – кредитор. Чаще всего объект залога не совпадает с объектом кредитования (под последним подразумевается конкретная цель, на достижение которой представляется ссуда, а первый – это движимое имущество или недвижимое имущество, служащее обеспечением обязательства заемщика).

Закладная – долговое свидетельство о залоге недвижимости, выдаваемое банком заемщику.

При кредитовании под залог происходит временное отчуждение права собственности, которое означает, что до погашения ссуды заемщиком не может продать заложенноё имущество и лишь после погашения кредита к нему возвращается право распоряжаться имуществом, освобожденным от залога. При этом заемщик не теряет права пользования заложенным имуществом.

Таким образом, заложенная недвижимость может быть изъята в пользу банка, если клиент не сможет выплачивать кредит в соответствии с графиком, предусмотренным договором. Поскольку такие кредиты выдаются на многие годы, покупатель должен разумно планировать свою жизнь, доходы и расходы на длительный срок вперёд.

Ипотечный кредит- долгосрочная ссуда, выдаваемая коммерческими и специализированными банками, кредитно-финансовыми инструментами под заклад недвижимого имущества (земли, жилых построек, производственных зданий, целых комплексов), право собственности на которое переходит на время кредитования к кредитору, хотя само имущество находится в пользовании заемщика.

На первый взгляд кажется, что условия ипотеки для приобретения жилья не очень выгодны для получателя, ко на самом деле она даёт следующие преимущества:

1. Покупатель после оплаты первоначального взноса и оформления договора сразу приобретает право проживания, а не копит долгие годы необходимую сумму денег для приобретения жилья.

2. Часть средств, которыми обладает покупатель, превышающую первоначальный взнос, он может использовать для получения дополнительной прибыли, пустив эти деньги в оборот.

В дополнение к известным принципам кредитования: платности, возвратности, срочности, обеспеченности и целевого использования средств, ипотечное кредитование осуществляется исходя, из принципов:

- конкретности залога, который предполагает выделение строю определенного, конкретного имущества, являющегося объектом залогового права. Именно конкретность позволяет выделить заложенное имущество из всей имущественной базы;

- гласности залога, что предусматривает требование, чтобы обремененность данного имущества залогом было легко распознаваема для третьих лиц;

- неприменимости погасительной задолженности к зарегистрированным правам;

- старшинства, определяющего порядок удовлетворения претензий различных кредиторов к данному имуществу.

Объектами ипотечного кредита могут быть: строительство квартиры в многоквартирном жилом доме, строительство индивидуального жилого дома, приобретение квартиры или дома. При этом существуют различные варианты сочетаний объекта залога и объекта кредитования: ссуда на строительство жилья под залог - этого же жилья; ссуда на строительство жилья под залог земельного участка; ссуда на приобретение земельного участка под залог жилья и т.д. В качестве залога жилья может быть предоставлена другая (запасная) жилая площадь заемщика, либо единственная площадь, на которой он проживает. Второй случай чреват серьезными осложнениями (в частности, в России) при реализации недвижимости заемщика для погашения его долга, и потому на практике такая жилая площадь кредиторами в залог обычно не принимается.

Ипотечные жилищные кредиты подразделяются, прежде всего, на выдаваемые для строительства жилья и на его приобретение. В зависимости от субъекта кредитования ипотечные ссуды на строительство жилья, в свою очередь, подразделяются на кредиты, предоставляемые непосредственно будущему владельцу жилья, и выдаваемые подрядчикам. Второй вид практикуется, если окончательный владелец жилья в период строительных работ неизвестен. Подобная ситуация неопределенности может возникать, например, в том случае, когда строительная организация, специализирующаяся на сооружении многоквартирных жилых домов под ипотечные кредиты, одновременно ведет работы на множестве объектов.

Основными субъектами – участниками ипотечного кредита являются:

- заемщики – физические лица, граждане Российской Федерации, заключившие кредитные договора с банками (кредитными организациями) или договора займа с юридическими лицами (некредитными организациями), по условиям которых полученные в виде кредита средства используются для приобретения жилья. Обеспечением исполнения обязательств по договорам служит залог приобретаемого жилья (ипотека);

-кредиторы— банки (кредитные организации) и иные юридические лица, предоставляющие заемщикам в установленном законом порядке ипотечные кредиты (займы). Основными функциями кредитора являются: предоставление ипотечного кредита на основе оценки кредитоспособности и платежеспособности заемщика в соответствии с требованиями и условиями кредитования; оформление кредитного договора (договора займа) и договора об ипотеке; обслуживание выданных ипотечных кредитов. По договору об ипотеке жилья кредитор становится залогодержателем, что дает ему возможность в случае неисполнения заемщиком обязательств по кредитному договору получить удовлетворение своих денежных требований к должнику из стоимости заложенного жилого помещения преимущественно перед другими кредиторами залогодатель;

- инвесторы - юридические и физические лица, приобретающие ценные бумаги, обеспеченные ипотечными кредитами, эмитируемые кредиторами или операторами вторичного рынка. К их числу относят*ся* пенсионные фонды, страховые компании, инвестиционные банки, паевые инвестиционные фонды.

- правительство— определяет концепцию развития системы ипотечного кредитования и формирует правовую базу для надежного и эффективного функционирования системы ипотечного кредитования, создает механизм социальной защиты заемщиков, проводит налоговую политику, стимулирующую участников рынка ипотечного кредитования, создает не-обходимые институты для организации рынка и участвует в управлении ими.

Функции остальных участников рынка ипотечного кредитования:

- продавцы жилья - физические и юридические лица, продающие жилые помещения, находящиеся в их собственности или принадлежащие другим физическим и юридическим лицам, по их поручению;

- операторы вторичного рынка ипотечных кредитов (агентства по ипотечному жилищному кредитованию) - специализированные организации, осуществляющие рефинансирование кредиторов, выдающих долгосрочные ипотечные жилищные кредиты населению. В их функции входят: рефинансирование кредиторов на основе установленных стандартов и требований, предъявляемых к процедурам ипотечного кредитования; выпуск эмиссионных ипотечных бумаг; привлечение средств инвесторов в сферу жилищного кредитования; оказание воздействия кредиторам по внедрению рациональной практики проведения операций ипотечного кредитования и в разработке типов ипотечных кредитов, более доступных для заемщиков и менее рискованных для кредиторов;

- органы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним – государственные органы, обеспечивающих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Их функциями являются: регистрация сделок купли продажи жилых помещений, оформление перехода прав собственности к новому собственнику; регистрация договоров об ипотеки и права ипотеки; хранение и предоставление информации по правам собственности и обременению залогом жилья всем участникам ипотечного рынка;

- страховые компании – компании имеющие лицензии и осуществляющие имущественное страхование (страхование заложенного жилья), личное страхование заемщиков и страхование гражданско правовой ответственности участников ипотечного рынка;

- оценщики – юридические и физические лица, имеющие право на осуществление профессиональной оценки жилых помещений, являющихся предметом залога при ипотечном кредитовании;

- риэлтерские фирмы – юридические лица, выступающие как профессиональные посредники на рынке купли – продажи жилья. К функциям риэлтеров относятся: подбор вариантов купли – продажи жилья для заемщиков и продавцов жилья, помощь в заключении сделок по купли – продажи, организация продажи жилья по поручению других участников рынка жилья, участие в организации проведения торгов по реализации жилья, на которое обращено взыскание;

- инфраструктурные звенья системы ипотечного кредитования – нотариат, паспортные службы, органы опеки и попечительства, юридические консультации и т.д., обеспечивающие необходимое юридическое сопровождение сделок с жилыми помещениями, регистрацию граждан по месту жительства (в том числе в заложенных квартирах и домах), защиту прав несовершеннолетних при заключении сделок с недвижимостью.

Практическое применение ипотечных кредитов как методов финансирования недвижимости должно обеспечивать выполнение следующих условий:

- достижение прибыльности и возвратности средств;

- сохранение денежных средств кредитора от инфляции;

- защита от рисков;

- доступность условий предоставления кредита заемщику.

Можно выделить следующие функции ипотечного кредитования:

1. Обеспечение заемщикам дешевых кредитов на длительный срок с целью покупки жилья. Дешевизна кредитов обеспечивается постоянным возобновлением кредитных ресурсов за счет вторичного рынка.

2. Перераспределение денежных ресурсов (инвестиций) от субъектов – инвесторов к субъектам – потребителям инвестиций.

3. Вовлечение в оборот временно неиспользуемых денежных средств.

4. Стабилизация кредитно – финансовой системы.

5. Обеспечение денежными средствами строительного комплекса, создание новых рабочих мест в строительстве и т.д.

6. Решение важнейшей социальной задачи по обеспечению жильем

нуждающихся.

## 

## 1.2 Основные цели, задачи и роль национальной жилищной программы

Проведенные в 1991 - 2005 годах реформы в жилищной сфере обеспечили коренной поворот от планово-административных методов регулирования к рыночным механизмам при соблюдении принципов обеспечения социальных гарантий в области жилищных прав малоимущим гражданам и иным категориям населения, установленным законодательством Российской Федерации. Право собственности на жилье, а также рынок жилья стали неотъемлемой частью отношений в жилищной сфере. Кардинальным образом изменилась структура жилищного фонда Российской Федерации по формам собственности, сформирован новый слой собственников жилья как социальная база жилищной реформы. Доля частного жилищного фонда за 1990 - 2004 годы увеличилась с 33 до 73,5 процента, а доля государственного и муниципального жилищного фонда сократилась с 67 до 25,6 процента, из них 20,1 процента составляет муниципальный жилищный фонд.

Радикальные изменения произошли в жилищном строительстве. Основную роль здесь стали играть частные и индивидуальные застройщики. Доля жилья, введенного частичными и индивидуальными застройщиками, в общем объеме жилищного строительства в 2003 году составила более 71,3 процента, из них индивидуальными застройщиками - 39,2 процента.

Осуществлялось реформирование жилищно-коммунального комплекса, направленное на создание эффективного механизма управления и снижение издержек по предоставлению услуг. Повышение эффективности работы жилищно-коммунального комплекса в первую очередь было связано с постепенным переводом этого сектора экономики на режим безубыточного функционирования с переориентацией бюджетных субсидий от дотирования производителей жилищно-коммунальных услуг к адресному субсидированию малоимущих семей. Доля получателей субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в 2004 году составила более 13 процентов семей, общая сумма начисленных субсидий - 35 млрд. рублей.

Вместе с тем наряду с указанными положительными результатами преобразований пока не удалось обеспечить существенного улучшения ситуации в жилищной сфере, повысить доступность жилья для населения и обеспечить комфортные и безопасные условия проживания.

Данные социологических обследований показывают, что жилищная проблема стоит перед 61 процентом российских семей, в той или иной степени не удовлетворенных жилищными условиями. При этом каждая четвертая семья имеет жилье, находящееся в плохом или очень плохом состоянии. Общая потребность населения России в жилье составляет 1570 млн. кв. м, для удовлетворения этой потребности необходимо увеличить жилищный фонд на 46 процентов.

Несмотря на создание основ функционирования рынка жилья, приобретение, строительство и наем жилья c использованием рыночных механизмов на практике пока доступны лишь ограниченному кругу семей - семьям с высокими доходами. Основными причинами низкого платежеспособного спроса на жилье являются неразвитость институтов долгосрочного жилищного кредитования, инфраструктуры рынка жилья и ипотечного жилищного кредитования, а также высокий уровень рисков и издержек на этом рынке.

В целях повышения доступности жилья для населения необходимо обеспечить условия для развития системы ипотечного жилищного кредитования и других механизмов расширения платежеспособного спроса, системы рефинансирования ипотечных жилищных кредитов и рынка ипотечных ценных бумаг, рыночной и административной государственной инфраструктуры, а также оказать бюджетную поддержку в приобретении жилья, в том числе с помощью ипотечных кредитов и займов, молодым семьям.

Однако даже ограниченный платежеспособный спрос населения на жилье превышает предложение жилья на рынке, что приводит к постоянному росту цен на жилье. В этой ситуации большая часть жилищного строительства финансируется непосредственно за счет средств населения, слабо развито кредитование застройщиков на цели жилищного строительства. Недостаточные объемы жилищного строительства отражают низкую эффективность этого сектора экономики, высокие административные барьеры на рынке и высокую степень его монополизации.

Существенным препятствием развития жилищного строительства продолжает оставаться ограниченность возможностей обеспечения земельных участков необходимой коммунальной инфраструктурой.

Необходимо обеспечить условия для существенного роста объемов жилищного строительства с целью увеличения предложения жилья на конкурентном рынке в соответствии с ростом платежеспособного спроса населения. Качество содержания жилищного фонда и коммунальных услуг находится на неудовлетворительном уровне и не соответствует не только потребностям и ожиданиям населения, но и общему объему финансовых ресурсов, направляемых в этот сектор экономики. Основная причина неэффективности жилищно-коммунального хозяйства - сохранение нерыночных принципов функционирования в секторе, где могут и должны нормально развиваться рыночные отношения. В результате практически отсутствуют стимулы для рационального ведения хозяйства, роста производительности труда, ослаблены мотивации энергосбережения, внедрения новых технологий в производство, инвестиций в его модернизацию.

Завершение реформы жилищно-коммунального хозяйства должно обеспечить проведение его технологической и управленческой модернизации с привлечением частного бизнеса и частных инвестиций, формированием реальных собственников квартир в многоквартирных домах с передачей им функций принятия решений по управлению общим имуществом многоквартирного дома.

Необходимо уточнить действующие обязательства Российской Федерации по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством, и сформировать единые принципы и механизмы оказания им поддержки за счет средств федерального бюджета.

Существующая практика подтвердила, что наиболее эффективной формой исполнения государством обязательств по обеспечению граждан жильем за счет средств федерального бюджета является предоставление субсидий на приобретение жилья с использованием механизма государственных жилищных сертификатов.

В долгосрочной перспективе (после 2010 года) необходимо обеспечить устойчивое функционирование жилищной сферы, которое позволит удовлетворять жилищные потребности населения без существенного участия федерального центра и привлечения значительных объемов бюджетных средств. В этих условиях роль государства будет ограничена в основном регулированием жилищных отношений, обеспечением прав на недвижимость в жилищной сфере, установлением технических регламентов в жилищном строительстве, жилищно-коммунальном комплексе и основных принципов градорегулирования. При этом средства федерального бюджета могут использоваться исключительно для обеспечения жильем отдельных категорий граждан в соответствии с законодательством Российской Федерации, поддержки граждан при оплате жилищно-коммунальных услуг.

Содержание жилищного фонда социального использования, развитие коммунального хозяйства, обеспечение условий для жилищного строительства должны стать основными функциями органов местного самоуправления.

Необходимость ускоренного перехода к устойчивому функционированию и развитию жилищной сферы определяет целесообразность использования программно-целевого метода для решения указанных проблем, поскольку они:

- входят в число приоритетов для формирования федеральных целевых программ, а их решение позволяет обеспечить возможность для улучшения жилищных условий и качества жизни населения, предотвратить чрезвычайные ситуации, связанные с функционированием систем жизнеобеспечения, создать условия для устойчивого развития жилищно-коммунального хозяйства, эффективного функционирования рынка жилья;

- носят межотраслевой и межведомственный характер и не могут быть решены без участия федерального центра;

- не могут быть решены в пределах одного финансового года и требуют значительных бюджетных расходов в течение 5 лет;

- носят комплексный характер, а их решение окажет существенное положительное влияние на социальное благополучие общества, общее экономическое развитие и рост производства.

Основная программа государственного реформирования жилищной сферы в Российской Федерации является Федеральная целевая программа "Жилище".

Сроки и этапы реализации Программы 2002-2010 годы:

первый этап - 2002 - 2005 годы;

второй этап - 2006 - 2010 годы.

В том числе стадии реализации второго этапа:

первая стадия - 2006 - 2007 годы;

вторая стадия - 2008 - 2010 годы.

Основная цель программы - комплексное решение проблемы перехода к устойчивому функционированию и развитию жилищной сферы, обеспечивающее доступность жилья для граждан, безопасные и комфортные условия проживания в нем.

Основными задачами Программы являются:

- создание условий для развития жилищного и жилищно-коммунального секторов экономики и повышения уровня обеспеченности населения жильем путем увеличения объемов жилищного строительства и развития финансово-кредитных институтов рынка жилья;

- создание условий для приведения жилищного фонда и коммунальной инфраструктуры в соответствие со стандартами качества, обеспечивающими комфортные условия проживания;

- обеспечение доступности жилья и коммунальных услуг в соответствии с платежеспособным спросом граждан и стандартами обеспечения жилыми помещениями.

Важнейшие ценовые показатели программы следующие:

- годовой объем ввода жилья - в 2010 году 80 млн. кв. м общей площади жилья;

- объем выдаваемых в год ипотечных жилищных кредитов и займов гражданам - в 2010 году на сумму 415 млрд. рублей;

- количество семей граждан, относящихся к категориям, установленным федеральным законодательством, улучшивших жилищные условия: 2002 - 2010 годы - 229,1 тыс. семей, в том числе:

1) 2002 - 2005 годы - 96,8 тыс. семей;

2) 2006 - 2010 годы - 132,3 тыс. семей;

- количество молодых семей, улучшивших жилищные условия (в том числе с использованием ипотечных кредитов и займов) при оказании содействия за счет средств федерального бюджета: 2002-2010 годы - 295,7 тыс. семей, в том числе:

1) 2003-2005 годы - 114 тыс. семей;

2) 2006 - 2010 годы - 181,7 тыс. семей.

Перечень подпрограмм.

Первый этап реализации Программы:

- подпрограмма "Государственные жилищные сертификаты" на 2004 - 2010 годы;

- подпрограмма "Переселение граждан Российской Федерации из ветхого и аварийного жилищного фонда";

- подпрограмма "Реформирование и модернизация жилищно-коммунального комплекса Российской Федерации";

- подпрограмма "Обеспечение жильем участников ликвидации последствий радиационных аварий и катастроф";

- подпрограмма "Обеспечение жильем граждан Российской Федерации, подлежащих отселению с комплекса "Байконур";

- подпрограмма "Обеспечение жильем беженцев и вынужденных переселенцев в Российской Федерации";

- подпрограмма "Обеспечение жильем молодых семей";

- мероприятия по реализации Федерального закона "О жилищных субсидиях гражданам, выезжающим из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей";

- мероприятия по обеспечению жильем отдельных категорий граждан, в том числе по обеспечению жильем молодых ученых.

Второй этап реализации Программы:

- подпрограмма "Обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства";

- подпрограмма "Модернизация объектов коммунальной инфраструктуры";

- подпрограмма "Обеспечение жильем молодых семей";

- подпрограмма "Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством";

- мероприятия по обеспечению жильем отдельных категорий граждан.

Кроме того, на втором этапе осуществляются мероприятия по реализации "Концепции развития унифицированной системы рефинансирования ипотечных жилищных кредитов в России", одобренной на заседании Правительства Российской Федерации 30 июня 2005 г.

Общий объем финансирования Программы в 2002 - 2010 годах за счет средств федерального бюджета составит 298,8 млрд. рублей.

В 2006 - 2010 годах общий объем финансирования Программы составит: за счет всех источников финансирования - 902,4 млрд. рублей, в том числе за счет средств федерального бюджета - 239,8 млрд. рублей (из них на управление Программой - 409,4 млн. рублей); за счет бюджетов субъектов Российской Федерации и местных бюджетов - 93,2 млрд. рублей; за счет средств частных инвесторов и кредиторов - 470,4 млрд. рублей; за счет собственных и заемных средств граждан (молодых семей) - 99 млрд. рублей.

Кроме того, в качестве механизмов реализации мероприятий Программы планируется предоставление государственных гарантий Российской Федерации: по заимствованиям открытого акционерного общества "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию" на поддержку системы рефинансирования ипотечного жилищного кредитования в размере 138 млрд. рублей, в том числе:

- в 2006 году - 14 млрд. рублей;

- в 2007 году - 16 млрд. рублей;

- в 2008 году - 28 млрд. рублей;

- в 2009 году - 36 млрд. рублей;

- в 2010 году - 44 млрд. рублей;

Объемы государственных гарантий Российской Федерации предусматриваются федеральным законом о федеральном бюджете на соответствующий год в рамках программы государственных внутренних заимствований Российской Федерации.

Вне рамок Программы предусмотрены расходы федерального бюджета на 2006 год на предоставление субсидий бюджетам субъектов Российской Федерации на возмещение части затрат на уплату процентов по кредитам, полученным в российских кредитных организациях на обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства, в размере 1,7 млрд. рублей и расходы на увеличение уставного капитала открытого акционерного общества "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию" в размере 3,7 млрд. рублей.

Кроме того, в 2006 - 2010 годах будут предоставлены государственные гарантии субъектов Российской Федерации и муниципальные гарантии по заимствованиям, осуществляемым на обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой и модернизацию коммунальной инфраструктуры в целях жилищного строительства, в размере 68,1 млрд. рублей

Ожидаемые конечные результаты реализации Программы и показатели социально - экономической эффективности. Реализация Программы должна обеспечить достижение в 2010 году следующих показателей (по сравнению с 2004 годом):

- улучшение жилищных условий граждан Российской Федерации;

- повышение доступности приобретения жилья, когда средняя стоимость стандартной квартиры общей площадью 54 кв. м будет равна среднему годовому совокупному денежному доходу семьи из 3 человек за 3 года;

- увеличение доли семей, которым будет доступно приобретение жилья, соответствующего стандартам обеспечения жилыми помещениями, с помощью собственных и заемных средств, - с 9 до 30 процентов;

- увеличение годового объема ввода жилья с 41,2 млн. кв. м общей площади жилья до 80 млн. кв. м;

- увеличение объема выдаваемых в год ипотечных жилищных кредитов и займов гражданам с 20 млрд. рублей до 415 млрд. рублей;

- снижение среднего времени ожидания предоставления жилых помещений социального использования с 20 лет до 5 - 7 лет;

- содействие в обеспечении жильем за счет средств федерального бюджета в 2006 - 2010 годах 181,7 тыс. молодых семей;

- улучшение жилищных условий в 2006 - 2010 годах за счет средств федерального бюджета более 132,3 тыс. семей граждан, относящихся к категориям, установленным федеральным законодательством;

- повышение уровня адресной поддержки населения, связанной с оплатой жилых помещений и коммунальных услуг;

- повышение качества коммунальных услуг, безопасности и комфортности проживания (снижение уровня износа основных фондов коммунального хозяйства с 60 до 50 процентов);

- совершенствование нормативной правовой базы Российской Федерации в целях повышения доступности жилья для населения;

- создание условий для улучшения демографической ситуации в стране, реализации эффективной миграционной политики, снижения социальной напряженности в обществе[[1]](#footnote-1).

## 

## 1.3 Виды и формы ипотечного кредитования в России

Систему ипотечного кредитования можно определить как комплекс взаимосвязанных субъектов, объектов и обеспечения ипотечных кредитов, взаимодействующих между собой на единой организационно-экономической основе.

Ипотечный кредит - как правило, это долгосрочный кредит (заем) с обязательством возврата в обозначенный договором срок с выплатой процентов по кредиту, предоставленный для приобретения недвижимости под залог данной недвижимости в качестве обеспечения обязательства.

Ипотечные кредиты классифицируются по различным признакам:

По объекту недвижимости:

- земельные участки;

- предприятия, а также 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, морские суда, суда каботажного плавания и космические объекты; объекты незавершенного строительства (статус объектов незавершенного строительства был изменен в январе 2005 года. До этого времени объекты незавершенного строительства не относились к недвижимому имуществу).

По целям кредитования: приобретение готового жилья в многоквартирном доме (как правило, кредиты на приобретение готового жилья предоставляются единым разовым платежом на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт индивидуального жилья, домов сезонного проживания, на инженерное обустройство земельного участка (прокладку коммуникационных сетей)) либо отдельного дома на одну или несколько семей в - качестве основного или дополнительного места жительства.

По виду кредитора:

- банковские;

- небанковские;

- обычные и комбинированные (выдаваемые несколькими кредиторами);

- субсидируемые и выдаваемые на общих условиях.

По виду заемщиков *(*как субъектов кредитования):

- кредиты, предоставляемые застройщикам и строителям;

- кредиты, предоставляемые непосредственно будущему владельцу жилья;

- сотрудникам банков;

- сотрудникам фирм - клиентов банка;

- клиентам риэлтерских фирм;

- лицам, проживающим в данном регионе;

- всем желающим.

По виду процентной ставки:

- кредит с фиксированной процентной ставкой;

- кредит с переменной процентной ставкой.

По возможности досрочного погашения:

- с правом досрочного погашения;

- без права досрочного погашения;

- с правом досрочного погашения при условии уплаты штрафа.

По степени обеспеченности (величине первоначального платежа).

- без первоначального взноса;

- с первоначальным взносом.

По способу амортизации долга:

- постоянный ипотечный кредит;

- кредит с переменными выплатами;

- кредит с единовременным погашением, согласно особым условиям.

По способу рефинансирования. Ипотечным кредитованиемзанимаются различные кредитные институты. Особенности их деятельности заключены в способе рефинансирования выдаваемых кредитов, которые представлены в таблице 1.3

Таблица 1.3 - Классификация ипотечных кредитов по способу рефинансирования

|  |  |
| --- | --- |
| Способ рефинансирования | Вид кредитного института |
| Выпуск ипотечных облигаций | Ипотечные банки |
| Предварительные накопления заемщиков, государственные субсидии | Стройсберкассы |
| Собственные, привлеченные и заемные средства (в том числе займы международных организаций) | Универсальные банки |
| Продажа закладных ипотечному агентству или крупному ипотечному банку, собственные, привлеченные и заемные средства (в том числе займы международных организаций) | Кредитные учреждений, занимающиеся ипотечным кредитованием и заключившие договор с ипотечным агентством или крупным ипотечным банком |

В системе мер по становлению и развитию ипотечного кредитования важное место отводится обоснованию выбора инструментов ипотечного кредитования. Инструмент ипотечного кредитования - это способ погашения долга (амортизация кредита). График амортизации показывает остатки сумы долга по кредиту в каждый период времени. В нем также отражаются, какие части платежа идут на выплату процентов, а какие - на выплату основного долга.

Кредит с переменными выплатами делится также на ипотеку с "шаровым" платежом, с фиксированными выплатами суммы долга, ипотеку с нарастающими платежами.

Кредит с фиксированной выплатой основной суммы долга (дифференцированные платежи) широко применялся банками в практике потребительского кредитования*.* Дифференцированные платежи по кредиту -ежемесячные платежи по кредиту, состоящие из фиксированной суммы основного долга и начисленных на день внесения платежа процентов по кредиту. При этом заемщик осуществляет равновеликие платежи в счет погашения основной суммы долга, а проценты начисляются на оставшуюся часть долга и вносятся в составе общего платежа. Таким образом, величина ежемесячного платежа изменяется в сторону уменьшения.

Недостатком данного кредитного инструмента является значительная нагрузка на заемщика в первые месяцы, что приводит к возрастанию риска не возврата. Кроме того, увеличивается требуемый порог платежеспособности потенциального заемщика, ограничивается число возможных пользователей ипотечного кредита.

Недостатком кредита с "шаровым" платежом является повышенный риск не возврата кредита, то есть кредитный риск. Это связано с тем, что возврат основной суммы отодвигается на конец срока, поэтому велика вероятность изменения финансового положения заемщика, которое может привести к его неплатежеспособности. Кроме того, с течением времени возрастает риск изменения стоимости залога, вероятность снижения цен на недвижимость, что приобретает особую значимость в условиях погашения основной суммы долга в конце срока.

Постоянные (аннуитетные) платежи по кредиту предусматривают периодические равновеликие выплаты. Ежемесячные платежи по кредиту, равные в течение всего срока погашения кредита и включающие в себя начисленные проценты по кредиту и платеж по основному долгу.

Индексируемые инструменты ипотечного кредитования были разработаны для стран с высокой инфляцией. Среди таких инструментов следует назвать кредит с индексацией непогашенной суммы долга и кредит с двойной индексацией.

Кредит с индексацией долга предполагает корректировку непогашенной суммы долга на основе выбранного индекса. В качестве индекса берутся различные показатели в зависимости от ситуации в экономике, а также от источников и стоимости ресурсов, привлекаемых для выдачи ипотечных кредитов, - индекс потребительских цен, доллар США, индекс минимальной заработной платы, уровень инфляции и др.

Такой инструмент позволяет производить погашение кредита одинаковыми платежами в реальных суммах при изменении номинальных величин платежей. Инфляционный риск при этом целиком переносится на заемщика. В то же время возрастает кредитный риск, так как рост индекса может опережать рост реального дохода заемщика.

Кредит с двойной индексацией позволяет более равномерно распределить риски между заемщиком и кредитором. Обычно применяются два индекса:

- платежи индексируются по какому-либо показателю дохода, обеспечивая тем самым возвратность кредита и его доступность;

- номинальный непогашенный остаток кредита индексируется по индексу, отражающему уровень инфляции (стоимости потребительской корзины и т.д.), что позволяет защитить реальную стоимость капитала кредитора.

Разновидностью кредита с двойной индексацией является кредит с регулируемой отсрочкой платежа, который предполагает применение двух процентных ставок. Одна процентная ставка должна обеспечить прибыльность кредитных организаций для банка, а другая - сделать кредит доступным для заемщика. Первая ставка, более высокая, называется "Контрактной ставкой" и определяет размер платежа, который сделает кредитование рентабельным для банка и который клиент должен был бы в принципе выплачивать банку. Размер этого процента регулярно рассчитывается на основе ставки процента на межбанковском рынке кредитов.

Однако в действительности регулярные ежемесячные платежи по кредиту заемщик делает по достаточно низкой ставке, которая называется "платежной". Разница между величиной, которую клиент должен банку по контрактной ставке, и тем, что он платит по платежной ставке, регулярно прибавляется к сумме основного долга заемщика. Величина ежемесячного платежа заемщика периодически пересчитывается исходя из возросшей суммы задолженности таким образом, чтобы к концу срока клиент погасил ее полностью. Можно сказать, что платежи по полной "контрактной" процентной ставке взимаются в более поздний период.

Формы и виды ипотечного кредитования призваны увязать интересы кредитора и заемщика путем: обеспечения прибыльности ипотечной деятельности и возвратности средств кредитора, защиты его средств от инфляции; снижение рисков ипотечного кредитования; обеспечения таких условий кредитования, при которых кредит становится доступным для заемщика.

Банковское кредитование всегда осуществляется при строгом соблюдении принципов кредитования, которые представляют собой требования к организации кредитного процесса и являются исходными правилами использования определенной формы кредита, обеспечивающими его возвратное движение.

К принципам кредитования, в том числе и ипотечного, относятся: возвратность, срочность кредитования; целевой характер, обеспеченность кредита; платность банковских ссуд, дифференцированный характер кредитования. Рассмотрим подробнее каждый из данных принципов.

Возвратность кредита. Этот принцип выражает необходимость своевременного возврата полученных от кредитора финансовых ресурсов по мере их высвобождения из доходов заемщика. Свое практическое выражение данный принцип находит в постепенном погашении конкретной ссуды путем перечисления соответствующей суммы денежных средств на счет предоставившей ее кредитной организации (или иного кредитора) или путем внесения наличных денежных средств в кассу банка, что обеспечивает возобновляемость кредитных ресурсов банка как необходимого условия продолжения его уставной деятельности. Гарантией возвратности являются документы о платежеспособности клиента. Ипотечные жилищные кредиты всегда предоставляются на возвратной основе, а порядок погашения оговаривается в кредитном договоре.

Срочность кредита. Принцип отражает необходимость его возврата не в любое приемлемое для заемщика время, а в точно определенный срок, зафиксированный в кредитном договоре или заменяющем его документе. Нарушение указанного условия является для кредитора достаточным основанием для применения к заемщику экономических санкций в форме увеличения взимаемого процента, а при дальнейшей отсрочке - предъявления финансовых требований в судебном порядке. Нарушение срочности возврата кредита является для банка дестабилизирующим фактором, поскольку нарушает сбалансированность привлеченных и размещенных средств по срокам, что чревато финансовыми потерями. Долгосрочный характер ипотечного жилищного кредита предполагает установление длительного срока погашения.

Платность кредита*.* Этот принцип выражает необходимость не только прямого возврата заемщиком полученных от банка кредитных ресурсов, но и оплаты права на их использование. Экономическая сущность платы за кредит отражается в фактическом распределении дополнительно полученной за счет его использования прибыли между заемщиком и кредитором. При ипотечном жилищном кредитовании экономическая сущность платы за кредит выражается в перераспределении части личного дохода заемщика в пользу банка.

Рассматриваемый принцип находит применение в процессе установления величины банковского процента по ипотечным кредитам, выполняющего три основные функции: перераспределение части дохода физических лиц; регулирование производства и обращения путем распределения ссудных капиталов на отраслевом, межотраслевом и международном уровнях; на кризисных этапах развития экономики - антиинфляционную защиту денежных накоплений клиентов банка. Ставка ссудного процента, определяемая как отношение суммы годового дохода, полученного на ссудный капитал, к сумме предоставленного кредита, выступает в качестве цены кредитных ресурсов.

Цена ипотечного кредита отражает общее соотношение спроса и предложения на рынке ссудных капиталов и зависит от целого ряда факторов, в том числе чисто конъюнктурного характера:

- цикличности развития рыночной экономики (на стадии спада ссудный процент, как правило, увеличивается, на стадии быстрого подъема - снижается); темпов инфляционного процесса (которые на практике даже несколько отстают от темпов повышения ссудного процента);

- цены привлеченных ресурсов;

- эффективности государственного кредитного регулирования, осуществляемого через учетную политику центрального банка в процессе кредитования им коммерческих банков;

- динамики денежных накоплений физических лиц (при тенденции к их сокращению ссудный процент, как правило, увеличивается);

- динамики производства и обращения, определяющей потребности в кредитных ресурсах соответствующих категорий потенциальных заемщиков.

Обеспеченность кредита*.* Этот принцип выражает необходимость обеспечения защиты имущественных интересов кредитора при возможном нарушении заемщиком принятых на себя обязательств. При ипотечном кредитовании данный принцип соблюдается обязательным предоставлением в залог приобретенной на кредитные средства квартиры, а при необходимости используются и другие формы обеспечения, например, гарантия организации - работодателя заемщика.

Целевой характер кредита*.* Данный принцип распространяется и на ипотечные кредиты, выражая необходимость целевого использования средств, полученных от кредитора. Основной целью получения ипотечного кредита является удовлетворение потребности заемщика в жилье путем приобретения квартиры. Это находит практическое выражение в соответствующем разделе кредитного договора, устанавливающего конкретную цель предоставления ссуды, а также в процессе банковского контроля за соблюдением этого условия заемщиком. Нарушение данного обязательства может стать основанием для досрочного отзыва кредита. Целевое использование ипотечного кредита обеспечивается прямым переводом средств продавцу квартиры, что подтверждается соответствующими документами об использовании заемщиком полученной ссуды.

Дифференцированный характер кредита*.* Этот принцип определяет дифференцированный подход со стороны кредитной организации к различным категориям потенциальных заемщиков по ипотечным кредитам. Практическая реализация его может зависеть как от индивидуальных интересов конкретного банка, так и от проводимой государством централизованной политики поддержки отдельных категорий граждан при приобретении ими жилья в кредит. Этот принцип соблюдается при разработке банком собственной методики анализа кредитоспособности заемщика (включая анкету-заявление на получение ипотечного кредита), при составлении различных федеральных, республиканских и городских программ льготного ипотечного кредитования, целью которых является поддержка отдельных категорий граждан при приобретении жилья.

В настоящее время условия выдачи кредитов в российских банках стали более мягкими, а подход к клиентам более дифференцированным, банки для этого разрабатывают множество ипотечных программ.

Достаточно сказать, что раньше речь о возможности получения кредита могла идти только при официальной зарплате. Тогда как сейчас учитываются и другие доходы заемщика. Уменьшилось количество справок, которые приходилось собирать, увеличился круг тех, кому кредит предоставляется. К тому же по ипотеке изначально можно было приобрести квартиры только на вторичном рынке. Теперь же диапазон приобретаемой в кредит недвижимости расширился, можно купить и новостройку, и загородный дом и земельный участок.

## 

## 1.4 Нормативно-правовое регулирование ипотечного кредитования в России

Нормативно-правовая база ипотечного кредитования в Российской Федерации основывается на положениях Гражданского кодекса[[2]](#footnote-2). Принятие части I в 1995 году и части II в 1996 году Гражданского кодекса Российской Федерации стало решающим шагом в развитии Российского федерального законодательства в отношении вопросов ипотечного жилищного кредитования.

В части, касающейся отношений, связанных с ипотечным жилищным кредитованием, кодекс установил общие правила обеспечения кредитов залогом недвижимости, в том числе жилой; положения о праве собственности и других вещных правах на жилые помещения; основания обращения взыскания на заложенное жилое помещение и др. принятие Гражданского кодекса РФ, в котором имеются основные нормы, касающиеся получения и обеспечения кредита, создало правовую среду, благоприятствующую всем видам предпринимательской деятельности. Кроме того, Гражданским кодексом было предусмотрено принятие в дальнейшем специальных Федеральных законов по регулированию вопросов государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также особенностей ипотеки (залога недвижимости).

Во исполнение требований Гражданского кодекса РФ в 1999 г. был принят Федеральный закон РФ от 21 июля 1997 г. "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним". Закон стал нормативным актом, непосредственно связанным с осуществлением кредитования недвижимости. В соответствии с ним:

- вводится единая система регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

- государственная регистрация является единственным доказательством осуществления зарегистрированного права;

- государственной регистрации подлежат право собственности на недвижимое имущество; сделки с недвижимостью; ограничения прав на недвижимое имущество (арест, ипотека, доверительное управление);

- создается единый банк информации в пределах регистрационного округа;

- государственная регистрация прав носит открытый характер (информация о зарегистрированных правах на объекты недвижимого имущества предоставляется по любому письменному запросу физического или юридического лица;

- государственная регистрация проводится учреждением юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Вторым немаловажным законом стал принятый в 1998 году Федеральный закон РФ "Об ипотеке (залоге недвижимости)". Закон значительно расширяет возможность использования ипотеки в качестве средства обеспечения кредита:

- в законе подробно регламентированы обязанности залогодателя по обеспечению сохранности заложенного имущества в течение действия договора ипотеки (его содержанию, ремонту, охране, страхованию, защите от притязаний третьих лиц и т.п.)

- в связи с долгосрочностью ипотечного кредитования предусмотрены последствия для различных случаев, возможного перехода прав на заложенную недвижимость от залогодателя к другим лицам (его отчуждения, конфискации, реквизиции, перехода в результате реорганизации юридического лица, наследования и др.) и обременения правами третьих лиц;

- изменен порядок реализации заложенного имущества, на которое обращено взыскание кредитором, допускается его продаже не только с публичных торгов, но и аукциона или по конкурсу, а также приобретение самим залогодержателем.

Согласно Федеральному закону "Об ипотеке (залоге недвижимости)" по договору ипотеки одна сторона - 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 за изъятиями, установленными законом.

Раньше Законом было установлено, что договор об ипотеке должен нотариально удостоверяться и подлежать государственной регистрации, а несоблюдение этих правил влечет его недействительность.

На сегодняшний день нотариальное удостоверение договора об ипотеке больше не является обязательным условием оформления договора. Эти изменения произошли в связи с принятием Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 216-ФЗ "О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)", который вступил в силу с 01.01.2005.

Закон предусматривает также возможность обращения закладных, т.е. ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" вводит в гражданский и коммерческий оборот новый вид ценных бумаг - закладные. Более того, в Распоряжении Федеральной комиссии по рынку ценных бумаг от 26 февраля 1999 г. № 195-р установлено, что закладные могут использоваться в качестве базового актива с целью выпуска их собственником или доверительным управляющим иных ценных бумаг в порядке и на условиях, которые устанавливались Федеральной комиссией по рынку ценных бумаг, хотя в Федеральном законе от 22 апреля 1996 г. № 39-ФЗ "О рынке ценных бумаг" не устанавливается порядок обращения закладных[[3]](#footnote-3).

В настоящее время закладные сложно рассматривать как широко распространенные ценные бумаги, поскольку закладные не являются эмиссионными ценными бумагами и инвестор при приобретении закладной вынужден в каждом случае изучать конкретные условия обязательства и его обеспечение.

Для регулирования отношений по поводу залога недвижимости основным источником права является закон об ипотеке, которым в отношении ипотеки могут быть предусмотрены иные правила, чем в ГК РФ применительно к залогу в целом, имеющие приоритет над общими положениями Гражданского кодекса о залоге.

Различные аспекты жилищных отношений, основные начала жилищного законодательства, действие жилищного законодательства во времени, объекты жилищных прав, право собственности и т.д. регулирует Федеральный закон №188-ФЗ от 29 декабря 2004 "Жилищный кодекс Российской Федерации"[[4]](#footnote-4).

Федеральный закон №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", принятый 21 июля 1997г., описывает все необходимые подробности, связанные с регистрацией прав на недвижимое имущество, в том числе и по ипотеке. Государственная регистрация ипотеки проводится на основании заявления залогодателя или залогодержателя после государственной регистрации вещных прав залогодателя на недвижимое имущество. К заявлению залогодателя или залогодержателя прилагается договор об ипотеке вместе с указанными в договоре документами.

Федеральным законом "О кредитных историях" №218-ФЗ от 30 декабря 2004 года определяются понятие и состав кредитной истории, основания, порядок формирования, хранения и использования кредитных историй, регулируется связанная с этим деятельность бюро кредитных историй, устанавливаются особенности создания, ликвидации и реорганизации бюро кредитных историй, а также принципы их взаимодействия с источниками формирования кредитной истории, заемщиками, органами государственной власти, органами местного самоуправления и Банком России.

Постановление Правительства РФ №285 от 13 мая 2006 г. "Об утверждении Правил предоставления молодым семьям субсидий на приобретение жилья в рамках реализации подпрограммы "Обеспечение жильем молодых семей" федеральной целевой программы "Жилище" **устанавливает порядок предоставления молодым семьям субсидий** на приобретение жилья до 2010. года, в том числе на уплату первоначального взноса при получении ипотечного жилищного кредита или займа на приобретение жилого помещения. А также выполнения обязательств по компенсации части затрат на приобретение или строительство жилья, произведенных молодыми семьями - участниками подпрограммы "Обеспечение жильем молодых семей", при рождении (усыновлении) ребенка.

К числу нормативных актов регулирующих ипотечное кредитование следует отнести Федеральный закон "Об ипотечных эмиссионных ценных бумагах". Этот закон разрабатывался на протяжении нескольких лет. Закон чрезвычайно важен для развития ипотечного кредитования в целом, т.к времена, когда развивалось льготное кредитование, наверное, уже постепенно уходят. Без внедрения эффективно работающих рыночных механизмов ипотека в масштабах всей страны работать не будет. С этой точки зрения, без привлечения рыночных капиталов, без привлечения накопленных средств, обращающихся в настоящее время на рынках капиталов, в реальный сектор, сектор строительства жилья, без налаживания инфраструктуры, развитие ипотечного кредитования в России в целом вряд ли возможно. С этой точки зрения вопрос инфраструктуры, вопрос функционирования рынка ценных бумаг в этом направлении имеет принципиальное значение. Конечно закон "Об эмиссионных ценных бумагах" имеет здесь первоначальное значение.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 11 января 2000 г. № 28 одобрена "Концепция развития системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации" (с изменениями от 08.05.2002 № 302), в которой определены основные цели и принципы формирования системы ипотечного жилищного кредитования с учетом российского законодательства и существующих социально-экономических условий. В Концепции намечены конкретные направления совершенствования законодательной и нормативной базы ипотечного жилищного кредитования на федеральном уровне, а также на уровне субъектов Российской Федерации. При этом были учтены практика создания и функционирования механизма ипотечного кредитования как в странах с развитой рыночной экономикой, так и в странах с переходной экономикой, а также опыт жилищного финансирования в регионах Российской Федерации.

В начале июля 2005 года Правительством России были приняты поправки в закон "Об ипотечных эмиссионных ценных бумагах", которые сняли ограничения на выпуск ипотечных бумаг и усовершенствовали некоторые положения законах. В ряду внесенных поправок можно выделить следующее:

- 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[[5]](#footnote-5).

30 декабря 2005 года был принят Закон №214 "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", после принятия, которого возникло много споров и разногласий относительно норм его применения. В результате жестких требований к разрешительной документации на строительство, привлечению средств дольщиков, а также нормы о солидарной ответственности банков и застройщиков закон не заработал. В июле 2006 года в закон были введены следующие нововведения:

- разрешается привлекать денежные средства граждан в долевое строительство путем выпуска нового вида облигаций - жилищных сертификатов, закрепляющих право их владельцев на получение жилья. При этом эмитент должен иметь в собственности или на праве аренды земельный участок и разрешение на строительство на этом участке многоквартирного дома;

- исключаются нормы, касающихся механизма солидарной ответственности застройщика и банка перед участниками долевого строительства, при сохранении прав банков и участников долевого строительства на удовлетворение своих требований;

- снижается размер неустойки, уплачиваемой застройщику в случае нарушения установленного договором срока внесения платежа участником долевого строительства, до одной трехсотой ставки рефинансирования Банка России. Такой же размер пени должен уплачивать застройщик участнику долевого строительства в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи ему объекта долевого строительства. При этом если участником долевого строительства является гражданин, то такая неустойка уплачивается застройщиком в двойном размере;

- конкретизируется процедура расторжения договора участия в долевом строительстве и возврата денежных средств участнику долевого строительства, а также особенности рекламы и содержания проектной декларации[[6]](#footnote-6).

По данным анкетирования, проведенного Консалтинговой группой "БФИ" совместно с ассоциацией региональных банков России в конце 2006 года, где приняли участие 61 банк из всех семи федеральных округов, мнения банков по вопросу поправок в Закон "О долевом строительстве" были различными: 38,6 процентов опрошенных считали, что результатом принятия поправок будет умеренный рост объемов строительства, который не окажет серьезного влияния на ситуацию на жилищном рынке; 26,3процента полагают, что поправки к закону не смогут решить проблему дефицита жилья; 29,8 процента - положительное влияние поправок видят только при долгосрочной перспективе; и только 5,3 процента считают, что поправки смогут оказать существенное влияние на положение дел в строительной отрасли.

В качестве первого шага в решении проблем ипотечного кредитования в России было выбрано изменение соответствующей нормативно-правовой базы. В результате в 2005 г. вступили в силу, помимо ряда новых законов, новые редакции уже действующих кодексов и законов, основными из которых являются:

1) Федеральный закон "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.04 № 188-ФЗ;

2) Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)" от 16.07.98 № 102-ФЗ в редакции Федерального закона от 30.12.04№216-ФЗ;

3) Гражданский процессуальный кодекс РФ в редакции Федерального закона от 29.12.04 № 194-ФЗ;

4) Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" в редакции Федерального закона от30.12.04№217-ФЗ.

Жилищный кодекс среди других новаций определил основания для возникновения жилищных прав и обязанностей, уточнил объекты жилищных прав и виды жилых помещений, условия страхования жилья, ввел понятие социального жилья. Статья 21 Жилищного кодекса предусматривает возможность страхования жилья в оговоренных законом случаях.

В новой редакции Закона "Об ипотеке" в статье 78 обращение залогодержателем взыскания на заложенные жилой дом или квартиру и реализация этого имущества являются основанием для прекращения права пользования ими залогодателя и любых иных лиц, проживающих в таком жилом доме или квартире, при условии, что жилье было заложено по договору об ипотеке или целевого займа.

Новая редакция Гражданского процессуального кодекса, а именно статья 446, исключила жилое помещение, являющееся предметом ипотеки, из имущества, на которое не может быть обращено взыскание по исполнительным документам, даже если для гражданина-должника и членов его семьи, совместно проживающих в этом помещении, оно является единственным пригодным для постоянного проживания помещением. Если договором не предусмотрено иное, ипотека обеспечивает требования залогодержателя в том объеме, какой они имеют к моменту их удовлетворения за счет заложенного имущества.

С изменением законодательства в России ипотека осталась рискованной как для заемщиков, так и для кредиторов по целому ряду взаимосвязанных причин. Рассмотрим риски ипотечного кредитования в России.

**Глава 2. Текущее состояние рынка ипотечного жилищного кредитования в РФ и Иркутской области. Пример рассмотрения Сбербанк г. Иркутска**

**2.1 Развитие рынка ипотечного жилищного кредитования**

Второй квартал не внес изменений в динамику выдачи ипотечных кредитов. Согласно данным ЦБ РФ объем выдачи кредитов в 1 квартале 2009 г. Составил 24,4 млрд.руб., что в 6 раз меньше, чем за аналогичный период 2008года. Во 2кв. 2009 года темпы роста сохранились на том же уровне. Совокупный объем кредитов, выданных во 2кв. 2009 года составил 30,8 млрд.руб., что также, как и в 1кв. 2009 года, в 6 раз меньше, чем в аналогичный период 2008 года (188,4млрд.руб.). Итог 1 полугодия 2009 года по выдаче ипотеки - 55,3млрд.руб. В количественном выражении в 1 полугодии т.г. выдано 44 тысячи ипотечных кредитов, что почти в 5 раз меньше, чем в 1 полугодии 2008 года (213 тысяч ипотечных кредитов).

При этом с марта 2009 г. Начал планомерно снижаться объем ипотечной задолженности на балансах банков. По итогам 2008 г. Он составлял 1,05 трлн.руб., по состоянию 01.07.2009г. - 1,01 трлн.руб. Таким образом, полугодовая скорость погашения портфеля в текущих условиях составила 6%.

Согласно прогнозу АИЖК, исходя из сокращения количества участников рынка ипотеки, снижения доступности ипотечных кредитов, а также текущих макроэкономических условий, объем выдачи в 2009 г. (в стоимостном выражении) составит порядка 100-120млрд.руб. (в 6 раз меньше, чем в 2008г.), в количественном выражении –порядка 117 тыс.шт. (в 4 раза меньше, чем в 2008г.).

В течение 1 полугодия 2009 г. Наблюдалось также изменение структуры выдачи ипотечных кредитов за счет снижения доли валютных кредитов в виду значительного риска, который ложится на заемщика, особенно, учитывая девальвацию рубля в конце 2008г. И высокий темп инфляции. По состоянию на 01.07.2009г. доля валютных кредитов в общем объеме выдачи составила 7%. (Приложение 1)

Основным изменением на рынке ИЖК во 2 квартале 2009г. Стала остановка ежемесячного роста средневзвешенных ставок по выданным сначала года ипотечным кредитам в результате проводимой ЦБ РФ монетарной политики. Так, по данным ЦБ РФ на 01.07.2009г., средневзвешенная процентная ставка по выданным сначала т.г. ипотечным кредитам в рублях в течение 2 квартала не менялась и составляла 14,6% годовых. При этом средневзвешенная процентная ставка по выданным сначала года ипотечным кредитам в иностранной валюте продемонстрировала небольшое снижение по состоянию на 01.07.2009 г. Составила 13,4% годовых (по сравнению с 13,6% на 01.06.09 и 13,9% на 01.05.09).Это может свидетельствовать о начале стабилизации ставок по ипотечным кредитам.

Одновременно во 2 квартале 2009 года продолжил сокращаться срок выдачи ипотечных кредитов до 16,5 лет по кредитам в рублях (16,9 лет в 1 кв. 2009 г.) и до 10,6 лет по кредитам в валюте (11,9 лет в 1 кв. 2009 г.). Средний коэффициент КЗ (данные по 25 ведущим ипотечным банкам согласно рейтингу РБК) сохранялся на уровне 66% во 2 кв. 2009 г.

Доля просроченной задолженности по данным ЦБ РФ на 01.07.2009 продолжает увеличиваться. За 1 полугодие 2009 года она увеличилась в 2 раза с 1,09% до 2,12% (с 11,4 млрд.руб. до 21,3 млрд.руб.).Необходимо отметить, что наиболее быстро растет доля просрочки по рублевым кредитам. Так за 1 полугодие 2009 года она выросла в 2,3 раза, за 2 кв. 2009 года –в 1,4 раза, тогда как просрочка по валютным кредитам, в 1,6 и 1,2 раза соответственно.

Тем не менее, темпы роста просроченной задолженности по ипотечным кредитам в 1 полугодии 2009 года начали снижаться. Во 2 кв. 2009г. По сравнению с 1 кв. 2009 г. Они снизились с 19,3% до 7,8%. В частности, по рублевым кредитам темпы снизились с 15,2% - в 1 кв.т.г., до 8,4% -во 2 кв.т.г., а по валютным кредитам – с 23,2% до 7,1% во 2 кв. 2009 года. (Приложение 2,3,4).

**Участники рынка ипотечного жилищного кредитования**

По итогам 2 квартала 2009 года ипотечные кредиты на своем балансе имели 564 банка, что на 36 банков меньше, чем в начале года. При этом, по данным АИЖК, новые кредиты выдавали не более 40 банков из 50 крупнейших игроков ипотечного рынка без учета мелких и средних.

Основной объем выдачи новых ипотечных кредитов 1 полугодии 2009 года поддерживался преимущественно за счет ВТБ24, Сбербанка, Раффайзенбанка и Дельта-Кредита, т.е. крупных банков с государственных или иностранным участием в капитале, имеющих доступ к средствам господдержки и/или более дешевым ресурсам.

Массовый уход с рынка ипотечного кредитования мелких и средних банков подтверждает также изменение структуры банковских пассивов. В группах средних и мелких банков в 1 полугодии 2009 года наблюдалось быстрое сокращение доли кредитов, выданных на срок свыше трех лет (к которым преимущественно относятся ипотечные кредиты), в общем объеме кредитования физических лиц, наметившееся во второй половине 2008 года.

Доля кредитов, выданных на срок свыше 3-х лет, в общем объеме кредитов физических лиц крупнейших банков также снизилась за пределы уровня 2005 года, когда ипотека начала развиваться ускоренными темпами. Это свидетельствует о том, что оставшиеся игроки ипотечного рынка занимают пассивно-выжидательную позицию в отношении ипотеки и осуществляют выдачу преимущественно в объеме погашения текущего портфеля. (Приложение 5)

Увеличение доли кредитов свыше 3 лет в портфеле задолженности физических лиц крупных и мелких банков в конце 1 полугодия 2009 года обусловлено, прежде всего, более быстрым темпом снижения объемов задолженности по краткосрочным (на срок менее 3 лет) кредитам в этот период, а не изменением динамики в сегменте долгосрочного кредитования.

Наибольшее падение ипотечной активности во 2 кв. 2009 года наблюдается в среде крупных банков (6-50 место по активам). По данным ЦБ РФ, на 01.07.2009 их совокупная доля в выдаче снизилась почти на 7% по сравнению с 1 кв. 2009 года, при этом доля в задолженности возросла на 1%, что свидетельствует также о значительном росте просрочки по ипотечным кредитам в этой группе.

Увеличилась доля в общем объеме выдачи только у крупнейших банков (первые пять по активам) и средних банков (с 51 по 200 место по активам) в пределах 3% и 5% соответственно. Мелкие банки (ниже 200 места по величине активов) стабильно сохраняют свою долю рынка в выдаче. Во многом это обусловлено поддержкой крупнейших системообразующих банков со стороны государства и поддержкой региональных банков со стороны АИЖК. (Приложение 6)

**Региональное распределение рынка ипотечного жилищного кредитования**

В 1 полугодии 2009 года объемы выдаваемой ипотеки более чем в 9 раз снизились в 9 регионах: в Республике Ингушетии, Чеченской Республике, Владимирской области, Республике Марий Эл, Омской области, Приморском крае, Волгоградской области, в Санкт-Петербурге и Республике Башкортостан. Причем в Республике Ингушетии и Чеченской Республике выдача практически полностью прекратилась. Необходимо отметить, что по итогам аналогичного периода 2008 года Омская область, Приморский край, Волгоградская область, Санкт-Петербург и Республика Башкортостан входили в первые 30 регионов из 83 по объемам выдаваемой ипотеки. Таким образом, можно сказать, что наиболее резкое сокращение выдачи ипотеки произошло на перегретых и/или затоваренных рынках, а так же в регионах с нестабильной и/или дотационной экономикой.

Меньше всего объемы выдачи ипотеки в 1 полугодии 2009 года (менее, чем в 3 раза) сократились в Пермском крае, Республике Дагестан, Республике Коми, Кабардино-Балкарской Республике и Ненецком АО. По итогам аналогичного периода 2008 года все эти регионы (за исключением Пермского края) по объемам выдачи ипотеки располагались ниже 50-го места из 83-х, т.е. объем выдаваемых там кредитов были изначально низки потому не претерпел значительных изменений.

Самый значительный объем кредитов в 1 полугодии 2009 года в порядке убывания был выдан в Москве, Тюменской области, Санкт-Петербурге, Московской области и Пермском крае. Таким образом, по-прежнему лидируют инвестиционные регионы, где высокие цены на жилье подразумевают высокие объемы ипотечных кредитов. По сравнению с аналогичным периодом 2008 года пятерка лидеров изменилась незначительно – из нее вышла Свердловская область, сместившись на 9 место и уступив свое место Пермскому краю, который ранее был на 13 месте.

Самый высокий квартальный прирост объемов выдачи ипотеки (в 2 и более раз) наблюдался в Пермском крае, Мурманской области, Республике Алтай, Карачаево-Черкесской Республике, Республике Калмыкия, Чукотском АО, Иркутской, Калининградской и Волгоградской областях.

Средневзвешенная ставка в рублях увеличилась во 2 кв. 2009 года в 50 регионах, тогда как в 6 – не изменилась и в 20 регионах понизилась (Приложение 7). Максимальное увеличение (более 1%) наблюдалось в Республике Хакасия, Нижегородской области и Республике Адыгея. Максимальное понижение наблюдается в Забайкальском крае (1,1%) Иркутской области (0,9%), Орловской области (0,7%) и в Республике Дагестан(0,7%).

Максимальные ставки зафиксированы в Магаданской области (16,1%), РСО - Алания (16%) и Чеченской Республике (16%). Минимальные ставки–в Забайкальском крае (12,2%) и в Вологодской области(13,1%).

Начиная с сентября 2008 года, на фоне усиления кризисных явлений в экономике выкуп ипотечных кредитов был приостановлен большинством рефинансирующих организаций (ВТБ-24, АТТА-Ипотека, ГПБ-Ипотекаидр.). К концу 2008 года в силу объективных причин Агентство, как институт развития, осталось практически единственным участником на рынке рефинансирования. При этом доля рефинансированных Агентством ипотечных кредитов в выдаче в 2008г., составила 6% в стоимостном выражении и порядка 4% - в количественном.

В текущих кризисных условиях, по данным ЦБ РФ, прослеживается тенденция к увеличению доли Агентства с учетом его функций как института развития. В частности, согласно обобщенным данным ЦБ РФ и АИЖК, по состоянию на 01.07.2009 Агентством рефинансировано 12 тысяч закладных на общую сумму 12,9 млрд.руб., что в стоимостном выражении составляет 23%, а в количественном – 27% от выданных в этот период кредитов.

Чтобы освободить балансы банков и избавить их от необходимости формирования резервов под долгосрочные активыи, таким образом, создать дополнительные возможности по увеличению объемов ипотечного кредитования, Агентство разработало схему обмена пулов ипотечных кредитов на свои облигации и ипотечные облигации, инициатором выпуска которых выступило Агентство. Для поддержки банков, имеющих на балансе портфели ипотечных кредитов, Агентство разработало механизм предоставления поручительств по ипотечным облигациям банков. В период кризиса, когда рыночная секьюритизация недоступна для банков, наличие поручительства Агентства дает возможность включать ипотечные облигации в Ломбардный список Банка Россиии, таким образом, привлекать недорогие финансовые ресурсы. Кроме того, в целях оптимального распределения ресурсов АИЖК ввело срочные форвардные контракты, позволяющие осуществлять оперативное планирование денежных потоков и расчетов с партнерами.

Активная позиция Агентства во многом помогла избежать полной остановки ипотечного кредитования в регионах.

**2.2 Развитие ипотечного жилищного кредитования в Иркутской области на 2005-2010 годы[[7]](#footnote-7)**

**Содержание проблемы и обоснование необходимости ее решения**

Жилищная проблема продолжает оставаться наиболее острой из всех социальных проблем в Иркутской области.

Доступность жилья, то есть способность граждан приобретать жилье в собственность за счет собственных и заемных средств, в существенной мере характеризует уровень развития общества. Одним из ключевых требований создаваемой системы долгосрочного жилищного ипотечного кредитования является обеспечение доступности ипотечных кредитов (займов) для населения не только с высокими, но, прежде всего, со средними доходами. При этом система ипотечного кредитования должна носить рыночный, а не дотационный характер, быть полностью прозрачной и понятной всем участникам процесса ипотечного кредитования.

На начало 2005 года в местных органах власти Иркутской области и в организациях состояли на учете для получения жилья 74,5 тыс. семей.

В 2004 году лишь 44 семьи (3% от числа улучшивших свои жилищные условия) приобрели жилье за плату. Общая площадь купленных квартир составила 2,4 тыс. кв.м, в среднем по 54 кв.м на одну семью.

По оценке ОАО "Иркутское региональное ипотечное агентство", сбережения населения Иркутской области в 2003 году составляют 137,7 млрд. рублей (прирост по сравнению с 2002 годом составил 36,5%), из них 23,39% - в валюте, 37,73% - наличные средства на руках населения, 38,86% - вклады и покупка ценных бумаг.

Исследования возможностей ипотечного кредитования населения отдельных городов Иркутской области (Иркутск, Ангарск, Шелехов, Саянск, Усолье-Сибирское, Тайшет, Зима) показывают, что потенциал ипотечного кредитования в указанных городах составляет при покупке первичного жилья 4542 тыс. кв.м общей площади, при улучшении жилищных условий - 7050 тыс. кв.м.

Коэффициент доступности жилья в Иркутской области, т.е. время для приобретения жилья, притом, что весь доход семьи будет затрачен на эти цели, составляет на семью из трех человек со среднедушевым доходом 4449 рублей, при покупке квартиры общей площадью 54 кв.м и стоимостью одного квадратного метра 17150 рублей - 5,8 года, или 69,4 месяца. Стоимость квартиры общей площадью 54 кв.м при стоимости одного квадратного метра для квартиры улучшенной планировки в 2004 году 17845 рублей (по данным Управления государственной вневедомственной экспертизы и ценообразования Иркутской области на 4 квартал 2004 года) составит 963630 рублей. Первоначальный взнос, который должен быть внесен заемщиком за счет собственных средств, как правило, составляет 30% от стоимости квартиры, или 289089 рублей. Так, например, при выделении из областного бюджета средств в сумме 50 млн. рублей в год областная государственная поддержка в пределах 1/2 от суммы первоначального взноса может быть предоставлена 343 гражданам в год, что составляет примерно 18,5 тыс. кв.м общей площади жилья.

Областная государственная целевая программа "Развитие ипотечного жилищного кредитования в Иркутской области на 2005 - 2010 годы" (далее - программа) разработана в соответствии с требованиями действующего законодательства.

**Основные цели и задачи**

Основная цель программы - создание условий для решения жилищной проблемы населения Иркутской области с помощью ипотечного кредитования.

Основные задачи программы:

- поддержка и стимулирование инициативы населения Иркутской области по улучшению своих жилищных условий;

- снижение финансовых рисков участников ипотечного жилищного кредитования и повышение доступности жилья для граждан;

- увеличение объемов строительства жилья.

**Объемы и источники финансовых материальных и иных затрат**

Одним из основных принципов программы является направление инвестиций на областную государственную поддержку граждан, проживающих на территории Иркутской области, желающих улучшить свои жилищные условия с помощью ипотечных кредитов (займов).

За период реализации программы с 2006 по 2010 год планируется оказать областную государственную поддержку пяти тысячам семей, решившим улучшить свои жилищные условия с помощью ипотечного кредитования.

Источником финансирования программы являются средства областного бюджета. Объем потребности в финансовых ресурсах определен исходя из расчета 54 кв.м общей площади на одну семью при средней стоимости строительства одного квадратного метра жилья 17845 рублей.

5000 семей x 54 кв.м x 17,845 тыс. рублей x 0,3 x 0,5 = 722722 тыс. рублей.

Объемы финансирования программы ежегодно уточняются при формировании областного бюджета на соответствующий финансовый год, исходя из возможностей областного бюджета и затрат, необходимых для реализации программы. (Приложение 8)

**Механизм реализации и система организации контроля за исполнением программы**

Областная государственная поддержка за счет средств областного бюджета предоставляется в виде субсидии гражданам на частичную оплату взноса при ипотечном жилищном кредитовании - 1/2 от суммы первоначального взноса (из расчета размера первоначального взноса - 30% от стоимости жилья) (далее - субсидия). Расчет размера субсидии производится исходя из норматива средней стоимости строительства одного квадратного метра жилых домов с типовыми потребительскими качествами в среднем по Иркутской области на первое число квартала, предшествующего времени предоставления субсидии, определенной Агентством государственной экспертизы и ценообразования в строительстве Иркутской области, но не выше средней рыночной стоимости одного квадратного метра жилых помещений, сложившейся в соответствующем муниципальном образовании Иркутской области, а также нормы общей площади жилого помещения:

- 33 кв.м - на одиноко проживающего гражданина;

- 21 кв.м - на одного члена семьи, состоящей из двух человек;

- 18 кв.м - на одного члена семьи, состоящей из трех и более человек.

(в ред. постановления ЗС Иркутской области от 30.05.2007 N 32/27-ЗС)

Гражданину областная государственная поддержка предоставляется один раз при условии, что гражданин привлекает средства первичного кредитора - банковской или небанковской организации, заключившей соответствующее соглашение с Департаментом градостроительной деятельности и дорожного хозяйства Иркутской области (далее - кредитор). Соглашение, заключенное Департаментом градостроительной деятельности и дорожного хозяйства Иркутской области с кредитором, определяет порядок, сроки и условия предоставления кредитором ипотечного кредита (займа) гражданину, а также механизм возврата субсидии, полученной гражданином, в случае утраты способности по возврату кредита (займа).

(в ред. постановления ЗС Иркутской области от 30.05.2007 N 32/27-ЗС)

Кредитор определяется по результатам конкурса, основными критериями которого являются наилучшие условия кредитования граждан (минимальная процентная ставка по ипотечному кредиту (займу)) и наилучшие условия по оформлению кредита (займа). Порядок проведения конкурса и состав конкурсной комиссии определяются правовым актом администрации Иркутской области.

Областная государственная поддержка предоставляется следующим категориям граждан, нуждающихся в жилых помещениях и проживающих на территории Иркутской области:

работники муниципальных учреждений;

работники областных государственных учреждений;

государственные гражданские служащие Иркутской области;

молодые специалисты (выпускники вузов и средних специальных учебных заведений, работающие по полученной специальности не более трех лет с момента ее получения, но не старше 35 лет), не являющиеся участниками областной государственной социальной программы "Молодым семьям - доступное жилье" на 2005 - 2019 годы;

(в ред. постановления ЗС Иркутской области от 30.05.2007 N 32/27-ЗС)

научные работники;

- лица, замещающие государственные должности Иркутской области;

(абзац введен постановлением ЗС Иркутской области от 30.05.2007 N 32/27-ЗС)

- работники органов государственной власти Иркутской области, государственных органов Иркутской области, замещающие должности, не являющиеся должностями государственной гражданской службы Иркутской области, а также вспомогательный персонал (рабочие) указанных органов;

(абзац введен постановлением ЗС Иркутской области от 30.05.2007 N 32/27-ЗС)

- сотрудники подразделений милиции общественной безопасности, финансируемых за счет средств областного бюджета.

(абзац введен постановлением ЗС Иркутской области от 30.05.2007 N 32/27-ЗС)

Областная государственная поддержка предоставляется гражданам, проживающим на территории Иркутской области и отвечающим одному или нескольким из следующих условий:

не являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения;

являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения и обеспеченные общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее учетной нормы, установленной в соответствии с действующим законодательством;

проживающие в помещении, не отвечающем установленным для жилых помещений требованиям;

являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма, членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма или собственниками жилых помещений, членами семьи собственника жилого помещения, проживающими в квартире, занятой несколькими семьями, если в составе семьи имеется больной, страдающий тяжелой формой хронического заболевания, при которой совместное проживание с ним в одной квартире невозможно, и не имеющими иного жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или принадлежащего на праве собственности.

Для получения областной государственной поддержки гражданин представляет в Департамент градостроительной деятельности и дорожного хозяйства Иркутской области заявление и необходимые документы, перечень которых устанавливается правовым актом администрации Иркутской области. (в ред. постановления ЗС Иркутской области от 30.05.2007 N 32/27-ЗС)

Областная государственная поддержка предоставляется по рекомендации общественного совета при администрации Иркутской области по вопросам предоставления гражданам, проживающим на территории Иркутской области, субсидий для строительства или приобретения жилых помещений (далее - общественный совет). Состав общественного совета утверждается правовым актом администрации Иркутской области.

Департамент градостроительной деятельности и дорожного хозяйства Иркутской области в пределах установленного лимита финансирования субсидий формирует реестр граждан, имеющих в соответствии с условиями программы право на областную государственную поддержку (далее - реестр), и выносит его на рассмотрение общественного совета.

(в ред. постановления ЗС Иркутской области от 30.05.2007 N 32/27-ЗС)

Согласованный общественным советом реестр утверждается правовым актом Департамента градостроительной деятельности и дорожного хозяйства Иркутской области.

(в ред. постановления ЗС Иркутской области от 30.05.2007 N 32/27-ЗС)

Утвержденный реестр направляется кредитору для дальнейшей работы по оформлению кредитов (займов).

Департамент градостроительной деятельности и дорожного хозяйства Иркутской области информирует граждан об утверждении реестра путем направления письменных уведомлений.

(в ред. постановления ЗС Иркутской области от 30.05.2007 N 32/27-ЗС)

После получения уведомления об утверждении реестра гражданин оформляет кредит (заем) в соответствии с требованиями кредитора. Если гражданину отказано в предоставлении областной государственной поддержки, он уведомляется об этом в письменном виде с указанием причин отказа.

Областная государственная поддержка предоставляется путем перечисления средств в установленном порядке организации-застройщику. Основанием перечисления субсидии является заключенный гражданином с организацией-застройщиком в установленном порядке договор долевого участия в строительстве либо договор (предварительный договор) купли-продажи жилого помещения, а также подтверждение факта оплаты гражданином первоначального взноса в размере не менее 15% от стоимости приобретенного жилого помещения за счет собственных средств.

(в ред. постановления ЗС Иркутской области от 30.05.2007 N 32/27-ЗС)

**Прогноз ожидаемых социально-экономических результатов реализации программы**

Реализация программы позволит:

оказать адресную областную государственную поддержку отдельным категориям граждан, улучшающих свои жилищные условия с помощью ипотечного кредитования;

активизировать рынок жилья;

привлечь в жилищную сферу сбережения населения и другие внебюджетные финансовые ресурсы;

способствовать созданию условий для улучшения демографической ситуации в Иркутской области;

стимулировать банковскую деятельность.

Оказание областной государственной поддержки пяти тысячам семей, улучшающим свои жилищные условия с помощью ипотечного кредитования, позволит гражданам приобрести (из расчета 54 кв.м на одну семью) 270 тыс. кв.м общей площади вновь построенного жилья, в том числе по годам:

2006 год - 104 субсидии для строительства (приобретения) 5,62 тыс. кв.м;

2007 год - 969 субсидий для строительства (приобретения) 52,32 тыс. кв.м;

2008 год - 1176 субсидий для строительства (приобретения) 63,67 тыс. кв.м;

2009 год - 1314 субсидий для строительства (приобретения) 70,96 тыс. кв.м;

2010 год - 1437 субсидий для строительства (приобретения) 77,6 тыс. кв.м.

Областная государственная поддержка граждан станет стимулом для привлечения в жилищное строительство значительных объемов внебюджетных средств.

За период до 2010 года в строительство будет дополнительно привлечено 4,82 млрд. рублей средств граждан, кредитные организации выдадут гражданам ипотечных кредитов (займов) на сумму 3,37 млрд. рублей. Исходя из процентной ставки, равной 18%, и срока кредита (займа) - 10 лет кредитными организациями будут получены средства в сумме 1,54 млрд. рублей до 2010 года и 3,25 млрд. рублей - после 2010 года в качестве процентов по предоставленным кредитам (займам).

Из областного бюджета планируется направить до 2010 года 722,722 млн. рублей. В результате этого будет привлечено в строительство 4,097 млрд. рублей внебюджетных средств, или 5,67 рубля на 1 рубль бюджетных средств, в банковскую сферу (с учетом процентов по кредиту) будет привлечено 5,64 млрд. рублей, или 7,8 рубля на 1 рубль бюджетных средств. При учете средств, которые получат кредитные организации после 2010 года в качестве процентов по кредитам (займам), эффективность реализации программы составит 12,3 рубля внебюджетных средств на 1 рубль средств областного бюджета.

Отклонение фактических показателей от рассчитанных может возникать в результате изменения процентной ставки по кредиту (займу), срока кредита (займа) и других показателей.

Ответственным исполнителем программы ежегодно рассчитывается эффективность реализации программы как отношение объема средств областного бюджета, направленных на областную государственную поддержку, к общей стоимости построенного (приобретенного) жилья участниками программы в соответствии с заключенными договорами.

Кроме того, ответственным исполнителем программы осуществляется мониторинг соотношения объемов жилья, построенного (приобретенного) участниками программы, к общему объему введенного жилья в Иркутской области, а также определяется средняя стоимость одного квадратного метра жилья, построенного (приобретенного) участниками программы.

**Перечень основных мероприятий**

В соответствии с поставленными целями и задачами реализация программы включает в себя работу по следующим направлениям:

1) разработка порядка проведения конкурса между кредитными организациями, основными критериями которого являются наилучшие условия кредитования граждан (минимальная процентная ставка по ипотечному кредиту (займу)) и наилучшие условия по оформлению кредита (займа);

2) определение состава конкурсной комиссии;

3) проведение конкурса между кредитными организациями;

4) формирование состава общественного совета по вопросам предоставления гражданам, проживающим на территории Иркутской области, субсидий для строительства или приобретения жилых помещений;

5) формирование реестра граждан, имеющих право на областную государственную поддержку, вынесение его на рассмотрение общественного совета и утверждение правовым актом Департамента градостроительной деятельности и дорожного хозяйства Иркутской области;

(п. 5 в ред. постановления ЗС Иркутской области от 30.05.2007 N 32/27-ЗС)

6) оказание областной государственной поддержки гражданам, проживающим на территории Иркутской области.

**Сведения о государственном заказчике и разработчиках**

Реализацию программы обеспечивает заказчик программы - администрация Иркутской области, которая конкретизирует сроки исполнения мероприятий программы, объемы финансирования, координирует деятельность исполнителя программы, обеспечивает отчетность о расходовании бюджетных средств в установленном порядке.

(в ред. постановления ЗС Иркутской области от 30.05.2007 N 32/27-ЗС)

Администрация Иркутской области:

(в ред. постановления ЗС Иркутской области от 30.05.2007 N 32/27-ЗС)

организует работу по реализации программы в рамках полномочий;

обеспечивает целевое и эффективное использование средств областного бюджета;

осуществляет контроль за соблюдением соответствующих процедур при реализации программы;

осуществляет иные полномочия.

Разработчик программы и ответственный исполнитель программы - Департамент градостроительной деятельности и дорожного хозяйства Иркутской области.

(в ред. постановления ЗС Иркутской области от 30.05.2007 N 32/27-ЗС)

**Организация управления программой**

Контроль за исполнением программы осуществляется уполномоченными органами государственной власти Иркутской области в пределах их компетенции в установленном законодательством порядке.

Финансовый контроль за целевым использованием бюджетных средств осуществляется в соответствии с бюджетным законодательством.

Ответственный исполнитель готовит ежеквартальную информацию, полугодовой и годовой отчеты о ходе финансирования и реализации мероприятий программы.

## 2.3 Характеристика деятельности Сбербанка в г.Иркутске

Подразделение кредитования физических лиц Сбербанка России в Иркутске находится по адресу: Иркутск, улица Депутатская, дом 32.. Оно создано на основании решения общего собрания акционеров и приказа Сбербанка России, имеет собственную печать, штампы, бланки с использованием наименования Сбербанка России.

Отделение банка входит в единую систему Сбербанка России, организационно подчиняется Национальному банку РБ Сберегательного банка России.

Отделение Сбербанка наделяется имуществом, которым оно владеет, пользуется и распоряжается от имени Сбербанка РФ, самостоятельно принимает меры к государственной регистрации недвижимого имущества, движимого имущества в случаях определенных федеральным законодательством, а также сделок с таким имуществом.

Имеет отдельный баланс, который входит в баланс Сбербанка России. Отделение совершает сделки и иные юридические действия от имени Сбербанка России и в его интересах. Отделение банка в своей деятельности руководствуется законодательством РФ, иными нормативными правовыми актами, в том числе нормативными актами Банка России, указаниями Национального банка РБ, действует на основании Положения и Устава Сбербанка России.

Деятельность ОСБ № 7740 осуществляется на основе утвержденных Сбербанком России планов (бизнес-плана, финансового плана и других), разрабатываемых отделением с учетом особенностей его деятельности в порядке, определенном Сбербанком России.

Целью деятельности отделения банка является:

- привлечение денежных средств от юридических и физических лиц и размещение их на условиях возвратности, платности и срочности;

- осуществление расчетно-кассового обслуживания клиентов, а также других банковских операций;

- обеспечение сохранности денежных средств и других ценностей клиентов, вверенных отделению банка.

Отделение Сберегательного банка г.Иркутска осуществляет банковские операции и сделки на основании Устава Сбербанка, Генеральной лицензии, выданной Банком России, Положения, в соответствии с правилами, установленными Сбербанком, с учетом запретов и ограничений, а также доверенностью (в том числе Генеральной доверенностью, доверенностью в порядке передоверия), выданной его руководителю Сбербанком (Президентом, председателем Правления Сбербанка или иным уполномоченным лицом).

К числу банковских операций по обслуживанию физических и юридических лиц относятся:

- открытие, закрытие и ведение счетов по вкладам в рублях и инвалюте;

- прием платежей наличными деньгами для перечисления по назначению;

- прием наличных денежных средств для перевода в целях зачисления во вклад или выплаты наличными деньгами;

- выплата государственных пенсий и пособий;

- выполнение государственных программ по выплате компенсаций населению;

- выдача заработной платы, стипендий и других доходов граждан согласно заключенных договорам с предприятиями и организациями;

- выдача и обслуживание банковских карт;

- выдача наличных рублей по международным банковским картам и/или картам СБЕРКАРТ через кассу;

- прием документов на выдачу кредита;

- рассмотрение кредитной заявки, заключение кредитных договоров и других кредитных документов (наличие Кредитного комитета);

- выдача кредита и прием средств в погашение задолженности по кредитному договору.

Для населения Банк предлагает ряд кредитных программ: ипотечное кредитование, образовательный кредит, эспресс-кредитование, кредиты на неотложные нужды и другие виды, различные виды вкладов, обмен валют, международные банковские карты, денежные переводы и другие услуги.

**Ипотека от Сбербанк России в г. Иркутск** представлена следующими ипотечными программами.

Таблица 2.1. Разновидности ипотеки, предоставляемые Сбербанком г. Иркутска

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Ипотечные программы | Первоначальный взнос | Срок кредита |
| Молодая семья | 15 - 20 % | 5 – 30 лет |
| Ипотечный кредит - доллары | от 20.00 % | 5 – 30 лет |
| Ипотечный стандарт | 30 % | 5 – 30 лет |
| Ипотечный кредит - евро | от 20.00 % | 5 – 30 лет |
| Уверенность - рубли | 0 % | лет |
| Кредит Ипотечный+ (жилье, построенное с участием Сбербанка) - рубли | от 20.00 % | 5 – 30 лет |
| Рефинансирование жилищных кредитов - рубли | 0 % | 1 - 30 лет |
| Кредит на недвижимость - евро | от 20.00 % | 5 – 30 лет |
| Кредит на недвижимость - рубли | от 20.00 % | 5 – 30 лет |
| Ипотечный кредит - рубли | от 20.00 % | 5 – 30 лет |
| Кредит Ипотечный+ (жилье, построенное с участием Сбербанка) - евро | от 20 % | 5 – 30 лет |
| Кредит Ипотечный+ (жилье, построенное с участием Сбербанка) - доллары | от 20 % | 5 – 30 лет |
| Молодая семья - евро | 15 - 20 % | 5 – 30 лет |
| Молодая семья - доллары | 15 - 20 % | 5 – 30 лет |
| Кредит на недвижимость - доллары | от 20.00 % | 5 – 30 лет |

С сентября 2002 года ОАО "СЕРБАНК РОССИИ" получил право на участие в Федеральной программе ипотечного жилищного кредитования.

В настоящее время банк имеет Личную программу ипотечного жилищного кредитования, которая позволяет проводить операции с недвижимостью не только на рынке вторичного жилья, как предусмотрено по Федеральной программе, а приобретать клиентам строящееся жилье.

Основные условия Федеральной программы ипотечного кредитования:

Максимальный срок кредита до 30 лет, ограничение - пенсионный возраст заёмщика и созаёмщиков;

Первоначальный взнос - не менее 15 процентов от стоимости квартиры;

Сумма кредита может составлять не более 90 процентов от стоимости жилого помещения;

Кредит выдаётся под залог приобретаемой квартиры с 01 июля 2007 г., из расчёта 12-12,5 процента годовых, в зависимости от срока кредитования.

Сбербанк РФ на основании лицензии, выданной Банком России, может осуществлять следующие банковские операции:

- привлекать денежные средства физических и юридических лиц во вклады (до востребования и на определенный срок);

- размещать указанные выше привлеченные средства от своего имени и за свой счет;

- открывать и вести банковские счета физических и юридических лиц;

- осуществлять расчеты по поручению физических и юридических лиц, в том числе, банков-корреспондентов, по их банковским счетам;

- инкассировать денежные средства, векселя, платежные и расчетные документы и осуществлять кассовое обслуживание физических и юридических лиц;

- покупать и продавать иностранную валюту в наличной и безналичной формах;

- выдавать банковские гарантии;

- осуществлять переводы денежных средств по поручениям физических лиц без открытия банковских счетов, за исключением почтовых переводов.

Банк, помимо перечисленных выше банковских операций, вправе осуществлять следующие сделки:

- выдавать поручительства за третьих лиц, предусматривающие исполнение обязательств в денежной форме;

- осуществлять доверительное управление денежными средствами и иным имуществом по договору с физическими и юридическими лицами;

- осуществлять операции с драгоценными металлами и драгоценными камнями в соответствии с законодательством Российской Федерации;

- предоставлять в аренду физическим и юридическим лицам специальные помещения или находящиеся в них сейфы для хранения документов и ценностей;

- приобретать права требования от третьих лиц исполнения обязательств в денежной форме;

- осуществлять лизинговые операции;

- оказывать консультационные и информационные услуги.

Сбербанк РФ так же вправе осуществлять иные сделки в соответствии с законодательством Российской Федерации.

## 

## 2.4 Анализ финансового состояния Сбербанка г. Иркутска

Одним из стратегических приоритетов является развитие в секторе обслуживания частных клиентов: ипотечного кредитования, автокредитования, размещения средств во вклады, обслуживания пластиковых карт и др.

Среди корпоративных клиентов банка - организации самых разных масштабов и направлений деятельности. Всем своим клиентам - юридическим лицам Сбербанк предлагает полный спектр финансовых услуг, включая любые виды финансирования, комплекс расчетно-кассового обслуживания, дополнительные инвестиционные и другие возможности.

Валюта баланса Сбербанка по итогам третьего квартала 2008 года увеличилась на 56 процентов по сравнению с началом года и на 22 процента по сравнению с результатами второго квартала, составив 112 млрд. рублей или 3,2 млрд. евро. Портфель кредитов, выданных физическим и юридическим лицам, на 1.10 2008 г. вырос с начала года на 61 процент и достиг 70 млрд. рублей. Темпы прироста за квартал составили 21 процент.

Капитал банка составил 11 млрд. рублей, чистая прибыль с начала года - 23 млн. рублей по российским стандартам отчетности.

Ипотечный портфель с начала года вырос в два с лишним раза, из которых 45 процентов приходятся на третий квартал, составил 12,6 млрд. рублей. Портфель по автокредитам равен 4 млрд. рублей, что почти втрое больше аналогичного показателя на начало года и на 30 процентов превышает показатель по итогам полугодия. В 2008 году банк существенно нарастил объемы кредитования предприятий малого и среднего бизнеса: с начала года портфель увеличен в три с половиной раза, составив на отчетную дату 1,7 млрд. рублей. Прирост по итогам квартала составил 40 процентов.

Портфель кредитов юридическим лицам в третьем квартале увеличен на 16 процентов, достигнув 51 млрд. рублей, что в полтора раза превышает показатель начала года. Портфель вкладов граждан превысил 10 млрд. рублей, что практически вдвое больше аналогичного показателя на начало года и на 50 процентов больше показателя на предыдущую отчетную дату.

В начале 2007 года размер Уставного капитала банка был увеличен на 45 млн. USD. К концу 2008 года банк намерен увеличить объем собственного капитала до 200-220 млн. USD, объем активов - до 1,8-2 млрд. USD.

Таблица 2.2 Структура ресурсов Сбербанка г. Иркутска, млн. руб.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Ресурсы | По состоянию на: | | | | | | Абсол. измен. \* (+/-) | Относ. измен. \*% |
| 01.01.2007 | | 01.01.2008 | | 01.01.2009 | |
| Сумма | Уд. Вес,% | Сумма | Уд. Вес,% | Сумма | Уд. Вес,% |
| Всего,  в том числе | 13 071 | 100,00 | 27 807 | 100,00 | 66 569 | 100,00 | 53 498 | 509,29 |
| Собственный капитал | 1 406 | 10,76 | 2 821 | 10,14 | 4 930 | 7,41 | 3 884 | 350,64 |
| Привлеченные средства | 7 171 | 54,86 | 15 615 | 56,15 | 41 704 | 62,65 | 34 533 | 581,56 |
| Заемные средства | 4 494 | 34,38 | 9 370 | 33,70 | 19 953 | 29,97 | 15 459 | 443,99 |

\* - отношение показателя 2009 года к 2007 году

Ресурсы Сбербанка г. Иркутска, имеют устойчивую к росту тенденцию: на начало 2009 года по сравнению с началом 2007 года они увеличились на 53 498 млн. руб. или на 509,29 процентов, что свидетельствует об активной работе банка по наращиванию ресурсной базы.

Рост произошел за счет абсолютного увеличения привлеченных ресурсов на 49 974 млн. руб. или 528,41 процентов и роста величины собственного капитала на 3 884 млн. руб. или 350,64 процентов. При этом темп роста привлеченных ресурсов выше темпа роста собственного капитала, в результате чего прослеживается тенденция к увеличению доли привлеченных ресурсов на 3,35 процента в общей сумме обязательств. А доля собственных средств соответственно имеет тенденцию к снижению.

В составе ресурсов кредитной организации преобладают привлеченные средства, удельный вес которых в общем объеме в 2007 году составлял 89,24 процентов, тогда как в 2008 году -89,86 процентов и 2009 году - 92,59 процентов.

Анализ структуры собственного капитала (см. таблицу 2.3).

Таблица 2.3 - Анализ структуры собственного капитала, млн. руб.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Собственный капитал | По состоянию на: | | | | | | Абсол. измен. \* (+/-) | Относ. измен. \*% |
| 01.01.2007 | | 01.01.2008 | | 01.01.2009 | |
| Сумма | Уд. вес | Сумма | Уд. вес | Сумма | Уд. вес |
| Всего, в том числе | 1 406 | 100,0 | 2 822 | 100,0 | 4 930 | 100,0 | 3524 | 350,64 |
| Уставный капитал | 675 | 48,01 | 730 | 25,32 | 1 105 | 22,41 | 430 | 163,70 |
| Эмиссионный доход | 530 | 37,69 | 729 | 25,3 | 2 018 | 40,93 | 1488 | 380,75 |
| Фонды и неиспольз. прибыль | 130 | 9,25 | 295 | 10,35 | 1 199 | 24,32 | 1069 | 922,31 |
| Прибыль | 164 | 11,66 | 903 | 31,33 | 1 061 | 21,52 | 897 | 646,95 |

\* - отношение показателя 2009 года к 2007 году

Из таблицы 2.3. мы видим, что динамика собственного капитала положительна, его величина за три анализируемых года увеличилась на 3524 млн. руб. или на 350,64 процентов. При этом основной рост был обеспечен за счет увеличения эмиссионного дохода (на 1488 млн. руб. и на 380,75 процентов), а так же фондов и неиспользованной прибыли (на 1069 млн. руб. и на 646,95 процентов).

Одним из важных компонентов системы оценки финансового состояния банка является оценка достаточности его капитала для покрытия кредитных и других рыночных рисков. При минимально допустимом значении в 10 процентов у банка фактическое значение этого показателя составило по состоянию на 1 января 2007 года - 31,29 процентов, на 1 января 2008 года - 30,10 процентов и на 1 января 2009 года - 24,72 процентов. Уменьшение процентов произошло за счет увеличения выдачи кредитов. Таким образом, банк имеет достаточную величину собственных средств, что свидетельствует о надежности кредитной организации.

Проведем анализ размещенных ресурсов (см. таблицу 2.4).

Таблица 2.4 - Структура размещенных ресурсов Сбербанка г.Иркутска, млн. руб.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Актив | По состоянию на: | | | | | | Абсол. измен (+/-) | Относ. измен% |
| 01.01.2007 | | 01.01.2008 | | 01.01.2009 | |
| Сумма | Уд. вес | Сумма | Уд. вес | Сумма | Уд. вес |
| Всего, в том числе | 13 971 | 100,00 | 27 807 | 100,00 | 66 569 | 100,00 | 52598 | 476,48 |
| Денежные средства | 2 007 | 14,36 | 543 | 1,95 | 1 290 | 1,94 | - 717 | -35,73 |
| Средства в ЦБРФ | 144 | 1,03 | 2 642 | 9,50 | 6 307 | 9,47 | 6 163 | 4379,86 |
| Средства в кредит - ных орг. | 1 505 | 10,77 | 862 | 3,09 | 2 208 | 3,31 | 703 | 146,71 |
| Чистая ссудная задолжен. | 8 500 | 60,84 | 20 375 | 73,27 | 47 231 | 70,95 | 38 731 | 555,66 |
| Вложения в ценные бумаги | 182 | 1,30 | 1 861 | 6,69 | 6777 | 10,18 | 6 595 | 3723,62 |
| Основные и оборот. средства | 539 | 3,86 | 1 365 | 4,91 | 2 383 | 3,80 | 1844 | 442,11 |
| Прочие | 1 094 | 7,83 | 159 | 0,57 | 373 | 0,56 | -721 | -65,90 |

Активы кредитной организации за три анализируемых года увеличились более чем в 4,5 раза.

Кредитная организация в основном размещает свои ресурсы в ссудные активы, удельный вес которых в общем объеме в 2007 году составлял 60,84 процентов, тогда как в 2008 году - 73,27 процентов и 2009 году - 70,95 процентов. Наименьшее значение характерно для вложений в ценные бумаги (на конец анализируемого периода их доля в общем объеме активов составила 10,18 процентов) и предоставление кредитов другим кредитным организациям (на конце анализируемого периода их объем увеличился на 146,71 процентов).

Ликвидность коммерческого банка заключается в возможности и способности банка выполнять свои обязательства перед клиентами и различными контрагентами в анализируемом периоде. Ликвидность активов банка определяется как возможность использования некого актива в качестве наличных денежных средств или быстрого превращения его в таковые по мере поступления обязательств к оплате, а также как способность актива сохранять при этом свою номинальную стоимость неизменной. С этой точки зрения банк считается ликвидным, если сумма его денежных средств, которые он имеет возможность быстро мобилизовать, позволяет полностью и своевременно выполнять свои обязательства по пассиву.

В целях контроля за состоянием ликвидности банка, то есть его способности обеспечить своевременное и полное выполнение своих денежных и иных обязательств, вытекающих из сделок с использованием финансовых инструментов, устанавливаются нормативы мгновенной, текущей, долгосрочной и общей ликвидности, которые регулируют (ограничивают) риски потери банком ликвидности и определяются как отношение между активами и пассивами с учетом сроков, сумм и типов активов и пассивов, других факторов, а также отношение его ликвидных активов (наличных денежных средств, требований до востребования, краткосрочных ценных бумаг, других легкореализуемых активов) и суммарных активов.

Ликвидные активы представлены четырьмя группами:

1. Высоколиквидные (быстрореализуемые) активы (Лам), то есть финансовые активы, которые должны быть получены в течении ближайшего календарного дня и могут быть незамедлительно востребованы банком:

денежные средства и драгоценные металлы;

корреспондентские счета "Ностро";

банковские карты и чеки.

2. Активы средней реализуемости (Лат), то есть активы, которые должны быть получены банком в течении ближайших 30 календарных дней:

дебиторская задолженность;

кредиты, выданные банкам, предприятиям, организациям и населению;

прочие размещенные средства.

1. Медленно реализуемые активы: вложения в ценные бумаги.

2. Трудно реализуемые активы: иммобилизационные активы.

Пассивы в соответствии со сроками их оплаты делятся на счета до востребования (Овм) и срочные счета. Кредиты выданные банком со сроком погашения свыше года (Крд), Капитал банка (К), общая сумма активов банка (А). Показатели ликвидности рассчитаны в таблице 2.5

Таблица 2.5 - Показатели ликвидности кредитной организации

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Показатель | Формула | Допустимое значение,% | По состоянию на | | |
| 01.01.07 | 01.01.08 | 01.01.09 |
| Норматив мгновенной ликвидности | Лам/Овм | Мин 15 | 25,55% | 25,88% | 22,44% |
| Норматив текущей  Ликвидности | Лат/Овм до 30 дней | Мин 50 | 108,42% | 96,57% | 104,18% |
| Норматив долгосрочной ликвидности | Крд/Овм свыше года +К | Мак 120 | 11,36% | 28,00% | 41,22% |
| Норматив общей ликвидности | Лат/ А | Мин 20 | 76,56% | 46,84% | 43,23% |

Норматив мгновенной ликвидности банка регулирует (ограничивает) риск потери банком ликвидности в течение одного операционного дня и определяет минимальное отношение суммы высоколиквидных активов банка к сумме пассивов банка по счетам до востребования. Так как за все три года норматив мгновенной ликвидности составляет значение больше 20 процентов, это говорит о платежеспособности и ликвидности банка.

Норматив текущей ликвидности банка регулирует (ограничивает) риск потери банком ликвидности в течение ближайших к дате расчета норматива 30 календарных дней и определяет минимальное отношение суммы ликвидных активов банка к сумме пассивов банка по счетам до востребования и на срок до 30 календарных дней. На весь анализируемый период норматив текущей ликвидности составлял значения значительно превышающее норму в 50 процентов, что говорит о сбалансированности активов и пассивов банка.

Норматив долгосрочной ликвидности банка регулирует (ограничивает) риск потери банком ликвидности в результате размещения средств в долгосрочные активы и определяет максимально допустимое отношение кредитных требований банка с оставшимся сроком до даты погашения свыше 365 или 366 календарных дней, к собственным средствам (капиталу) банка и обязательствам (пассивам) с оставшимся сроком до даты погашения свыше 365 или 366 календарных дней. Норматив долгосрочной ликвидности за весь анализируемый период составлял значение меньше 120 процентов, что показывает сбалансированность кредитной и депозитной политики, и значит, банк ведет активную политику по увеличению доходности активов.

Норматив общей ликвидности банка регулирует (ограничивает) общий риск потери банком ликвидности и определяет минимальное отношение ликвидных активов к суммарным активам банка. Норматив общей ликвидности превышает минимальное значение, однако значение этого показателя падает в 2008 году, что говорит о том, что уменьшается платежеспособность банка, в связи с увеличением количества выданных кредитов.

Таким образом, Сбербанк г. Иркутск на протяжении всей своей деятельности является платежеспособной организацией, выполняющей свои обязательства своевременно и в полном объеме. Это подтверждается выполнением обязательных нормативов ликвидности на все отчетные даты.

Динамика приведенных показателей ликвидности (мгновенной, текущей и долгосрочной ликвидности) показывает, что при выполнении нормативов и в тоже время при изменении их фактических значений на каждую отчетную дату изменяется лишь соотношение ликвидных активов и пассивов кредитной организации.

Анализ финансовых результатов деятельности проведем на основе анализа структуры доходов и расходов Сбербанк г. Иркутск и с помощью коэффициентов рентабельности. Анализ структуры доходов проведен в таблице 2.6

Таблица 2.6 - Структуры доходов кредитной организации, млн. руб.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Показатель | 2006 год | | 2007 год | | 2008 год | | Абсол. измен (+/-) | Относ. измен.,% |
| Сумма | Уд. вес,% | Сумма | Уд. вес,% | Сумма | Уд. вес,% |
| Проценты, полученные по кредитам | 1063 | 73,0 | 1764 | 75,4 | 4050 | 77,2 | 2987 | 381 |
| Доходы от операций с ценными бумагами | 30 | 2 | 127 | 5,5 | 397 | 7,6 | 367 | 1323 |
| Доходы от операций с иностранной валютой | 50 | 3,4 | 44 | 1,8 | 165 | 3,1 | 115 | 330 |
| Комиссионные доходы | 303 | 20,7 | 390 | 16,7 | 619 | 11,8 | 316 | 204 |
| Прочие доходы | 13 | 0,9 | 15 | 0,9 | 15 | 0,3 | 2 | 1,1 |
| Итого: | 1 459 | 100,0 | 2 340 | 100,0 | 5246 | 100,0 | 3 787 | 359 |

\* - отношение показателя 2008 года к 2006 году

Данные таблицы свидетельствуют о том, что доходы банка в анализируемом периоде имели устойчивую тенденцию к росту - на конец 2008 года по сравнению с 2006 годом они выросли на 3787 млн. руб. или на 359 процентов. Этот рост в значительной степени был обеспечен за счет увеличения процентов, полученных по кредитам.

При анализе структуры доходов было выявлено, что за все три анализируемых года наибольший удельный вес в доходах банка занимали процентные доходы по ссудным операциям, на долю которых приходилось - 73,0 процента в 2006, 75,4 процента за 2007 и 77,2 процента за 2008 года. Причем их доля растет из года в год, что связано с увеличением выдачи кредитов. Вместе с тем необходимо отметить, что и в абсолютных суммах эти доходы растут из года в год. Это свидетельствует о том, что политика банка нацелена на получение стабильных доходов - процентных доходов по ссудным операциям, что положительно отражается на финансовых результатах.

Так же следует отметить, что резко увеличились доходы от операций с ценными бумагами с 30 млн. рублей до 397 млн. рублей - это увеличение на 1323 процентов. Комиссионные доходы за 3 года увеличились почти в два раза.

Анализ расходов Сбербанка г. Иркутск проведен с помощью отчета о прибылях и убытках за анализируемый период (см. таблицу 2.7).

Расходы кредитной организации за анализируемый период имели тенденцию к увеличению - на 2429 млн. руб. или на 682 процента.

Однако необходимо отметить, что темпы роста расходов кредитной организации в абсолютном изменении в анализируемом периоде, были ниже темпов роста доходов, что в конечном итоге способствовало ежегодному увеличению прибыли. Это означает, что банк в своей деятельности активно реализует принцип экономии затрат.

Самое большое увеличение было отмечено в расходах по процентам, уплаченным за привлеченные кредиты и депозиты, с 221 до 1455 млн. рублей или произошло увеличение на 658 процентов.

Таблица 2.7 - Структуры расходов кредитной организации, тыс. руб.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Показатель | 2006 год | | 2007 год | | 2008 год | | Абсол. измен (+/-) | Относ. измен % |
| Сумма | Уд. вес | Сумма | Уд. вес | Сумма | Уд. Вес |
| Проценты, уплаченные за привлеченные кредиты и депозиты | 221 | 53 | 462 | 26 | 14455 | 51 | 1234 | 658 |
| Расходы по операциям с ценными бумагами | 138 | 33 | 218 | 12 | 440 | 15 | 302 | 319 |
| Комиссионные расходы | 119 | 28 | 268 | 15 | 424 | 15 | 305 | 356 |
| Администрат.-упр. расходы | 307 | 74 | 526 | 30 | 998 | 35 | 691 | 325 |
| Изменение величины резервов | -368 | -88 | 319 | 17 | -471 | -16 | -103 | -127 |
| Итого: | 417 | 100 | 1783 | 100 | 2846 | 100 | 2429 | 682 |

\* - отношение показателя 2007 года к 2005 году

В 3,5 раза увеличились комиссионные расходы, причем комиссионные доходы за анализируемый период увеличились лишь в 2 раза, что можно отметить как отрицательную тенденцию. В 2005 году наибольшую долю занимали административно-управленческие расходы 74 процента в общей сумме расходов или 307 млн. рублей. Так же как и в 2006 году - 30 процентов. А в 2007 году наибольшую долю расходов занимают проценты, уплаченные за привлеченные кредиты и депозиты и составляют 51 процент в общей сумме расходов.

Для оценки эффективности деятельности Сбербанка г. Иркутск рассчитываются следующие коэффициенты рентабельности: рентабельность собственного капитала, рентабельность уставного капитала и рентабельность активов (см. таблицу 2.8).

Таблица 2.8 - Расчет коэффициентов рентабельности, тыс. руб.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Показатель | Формула | 2006 год | 2007 год | 2008 год | Изменение за три года, % |
| Рентабельность собственного капитала | Прибыль / собств. средствам | 11,73 | 32,02 | 21,52 | 180,73 |
| Рентабельность уставного капитала | Прибыль / уставной капитал | 24,42 | 80,76 | 96,03 | 393,24 |
| Рентабельность активов | Прибыль / валюта баланса | 1,26 | 3,25 | 1,59 | 126, 19 |
| Рентабельность дохода | Прибыль/  доходы | 0,11 | 0,39 | 0,22 | 200,00 |
| Рентабельность общего капитала | Прибыль /Валюта баланса | 0,01 | 0,03 | 0,02 | 200,00 |

Рентабельность дохода показывает количество денежных единиц прибыли, приходящихся на одну денежную единицу дохода. Наблюдается спад в 2007 и рост в 2008 году, что свидетельствует об оптимизации структуры ресурсной базы, т.е. о ее уменьшении. Насколько это возможно, дорогостоящих активов.

Рентабельность общего капитала характеризует деятельность банка с точки зрения эффективности управления по размещению активов, т.е. их возможность приносить доход. Увеличение значения свидетельствует об уменьшении доли иммобилизованных активов, сбалансированности активно-пассивного портфеля банка, достаточном уровне управления активными операциями, уменьшения уровня процентного риска.

А целом, динамика показателей рентабельности положительна, что свидетельствует об умелом управлении Сбербанком г. Иркутск финансовыми ресурсами и о хорошей деловой активности.

Так же следует отметить увеличение прибыли за анализируемый период. В 2006 году чистая прибыль банка составила 164 882 тыс. руб, в 2007 году 903 711 тыс. руб. и в 2008 - 1 061 030 тыс. руб. То есть за три года произошло увеличение прибыли больше чем в шесть раз.

В целом, проанализировав деятельность Сбербанка г. Иркутск за три года, можно сделать выводы, что банк имеет устойчивую тенденцию к росту. Начиная с 2006 года, наблюдается рост всех показателей, это говорит о том, что банк устойчиво ведет кредитную и финансовую политику, за счет удобных условий выдачи кредитов, и системы клиентоориентированной политики. Валюта баланса по итогам 2009 года увеличилась с 13 071 млн. рублей в 2007 до 66 569 млн. руб., или на 509 процентов. Анализ доходов и расходов показал, что не смотря на рост расходов, рост доходов его превышает и соответственно наблюдается рост прибыли. Анализ ликвидности показал, что Сбербанк г. Иркутск на протяжении всей своей деятельности является платежеспособной организацией, выполняющей свои обязательства своевременно и в полном объеме. Это подтверждается выполнением обязательных нормативов ликвидности на все отчетные даты.

Основными целями кредитной политики являются: максимизация прибыльности кредитных операций при оптимальном соотношении "доходность-риск"; контроль кредитных операций; долговременный рост стоимости бизнеса банка.

Кредитная политика банка заключается в определении приоритетных направлений развития и совершенствования банковской деятельности в процессе инвестирования кредитных ресурсов, развитии кредитного процесса, повышении его эффективности и минимизации кредитных рисков.

Динамика кредитных вложений банка за 2006-2007 г. г. приведена в таблице 2.9

Таблица 2.9 - Динамика и структура кредитных вложений, в тыс. руб.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Показатель | 2007 | 2008 | Прирост  2008-2007 |
| Кредитные вложения | 20375335 | 47231840 | +26856505 |
| В том числе, физическим лицам | 2852547 | 4243626 | +1391079 |
| юридическим лицам | 17522788 | 42988214 | +25465426 |

По данным таблицы 2.9 видно, что наибольший удельный вес в общей сумме выданных кредитов принадлежит кредитованию юридических лиц. Объем кредитов предоставленных юридическим лицам в течение 2008 года возрос на 25465426 тыс. руб. или 145,3 процента и составил 42988214 тыс. руб.

Структура кредитного портфеля представлена в таблице 2.10

Из таблицы видно, что произошло заметное расширение видов предоставляемых кредитов. В связи с этим общая сумма кредитов выданных банком физическим лицам в 2008 году увеличилась на 1391079 тыс. руб. в сравнении с показателем 2007 года. В 2007 году кредит, выданный физическим лицам, был равен 2852547 тыс. руб.

В структуре кредитов, выданных физическим лицам, значительную долю от 45 до 47 процентов составляет ипотечное кредитование населения, темпы его роста самые высокие. В 2008 году они выросли на 55,3 процента по сравнению с 2007 годом. Это объясняется относительно льготными условиями ипотечного кредитования по сравнению с кредитами на приобретение и строительство объектов недвижимости, которые выдаются исходя из условия 15 процентов годовых со сроком погашения до 15 лет.

## 

## 2.5 Технология выдачи кредита, оценка кредитоспособности заемщика

В Иркутском отделении кредитование физических лиц осуществляется сектором кредитования частных клиентов отдела кредитования и дополнительными офисами в валюте Российской Федерации и иностранной валюте. В ОСБ ведется единая база данных о заемщиках и поручителях предоставленных отделениями, организационно подчиненными территориальному банку, кредитах по форме и в объемах, утвержденных Кредитным комитетом отделения.

Кредиты предоставляются физическим лицам - гражданам Российской Федерации в возрасте от 18 лет при условии, что срок возврата кредита по договору наступает до исполнения 75 лет. Кредиты предоставляются по месту регистрации Заемщиков; по месту нахожденияпредприятия - работодателя Заемщика, клиента Банка, по ходатайству этого предприятия и при условии предоставления им поручительства в обеспечение исполнения обязательств Заемщика по Кредитному договору.

Кредитование Заемщика производится на основе Кредитного договора, предусматривающего единовременную выдачу кредита или Договора об открытии невозобновляемой кредитной линии с установлением максимальной суммы кредита, которую сможет получить Заемщик в течение обусловленного срока и при соблюдении определенных условий. Выдача кредита производится в пределах максимальной суммы кредита (лимита выдачи), при этом погашенная часть кредита не увеличивает свободный лимит выдачи.

В Иркутском отделении существует следующая Процедура рассмотрения вопроса о предоставлении кредита:

1. При обращении заемщика: кредитный работник выясняет цель, на которую испрашивается кредит, разъясняет условия и порядок предоставления кредита, знакомит с перечнем документов, необходимых для получения кредита, выдает бланки документов: заявление анкету, справки о доходах,

2. При предоставлении Заемщиком необходимых документов в Банк: кредитный работник на Заявлении-анкете проставляет дату регистрации и регистрационный номер по Журналу; с паспорта (удостоверения личности) и других документов, подлежащих возврату, снимаются ксерокопии; составляет описьпринятых документов;

3. Рассмотрение внутрибанковского вопроса о предоставлении кредита: кредитный работник производит проверку представленных Заемщиком и Поручителем документов и сведений, указанных в Заявлении-анкете, рассчитывает платежеспособность Заемщика и Поручителя; составляет заключение; направляет пакет документов в юридическое подразделение и подразделение безопасности Банка. Юридическое подразделениеиподразделение безопасности Банка составляют письменные заключения, которые передаются в кредитующее подразделение.

4. Решение о выдаче кредита: решение о выдаче кредита принимается на кредитном комитете отделения (комитет по активно-пассивным операциям). Решение Кредитного комитета оформляется протоколом с указанием всех параметров кредитной сделки.

В случае принятия Кредитным комитетом Банка решения об отказе в выдаче кредита, кредитный работник сообщает об этом Заемщику и возвращает ему документы. Пакет документов вместе с выпиской из решения Кредитного комитета Банка (или копией решения) помещается в дело отказов в выдаче кредитов.

При принятии положительного решения кредитный работник сообщает об этом Заемщику и приступает к оформлению кредитных документов.

5. Оформление и выдача кредита: в назначенный срок заемщик и поручители приглашаются в отделение для подписания договоров, заемщики производят оплату тарифов за обслуживание ссудного счета и получают кредит.

6. Погашение кредита: ежемесячно заемщик вносит платежи по кредиту в соответствии с условиями кредитного договора в любом филиале Сбербанка России.

Оценка платежеспособности:

Кредитный работник определяет платежеспособность Заемщика на основании документов, подтверждающих величину доходов и размер производимых удержаний и представленного Заявления - анкеты.

Платежеспособность Заемщика определяется следующим образом:

|  |
| --- |
| Р = Дч \* K \* t, |

где Дч - среднемесячный доход (чистый) за 6 месяцев за вычетом всех обязательных платежей;

K - коэффициент в зависимости от величины Дч (0,5 или 0,7);

t - срок кредитования (в месс.).

Определение максимального размера кредита.

Максимальный размер предоставляемого кредита (SP) определяется исходя из платежеспособности Заемщика.

Кредитный договор состоит из восьми статей:

1. Предмет договора (кредитор обязуется предоставить заемщику ипотечный кредит под 12 процентов годовых, а заемщик обязуется возвратить кредитору полученный кредит и уплатить проценты за его пользование, в размере, в сроки и н6а условиях договора);

2. Обеспечение исполнения обязательств по Договору (в качестве обеспечения своевременного и полного исполнения обязательств по Договору заемщик предоставляет кредитору поручительство физических лиц и залог (ипотеку) объекта недвижимости);

3. Порядок предоставления (кредитор открывает заемщику ссудный счет, выдача кредита производится по заявлению заемщика);

4. Порядок пользования кредитом и его возврата (погашение кредита производится заемщиком ежемесячно равными долями). График погашения кредита представлен в приложении Д;

5. Обязанности и права сторон (кредитор обязуется произвести выдачу кредита по заявлению заемщика, а заемщик в сою очередь своевременно погашать ссуду и начисленные проценты);

6. Основания и порядок расторжения кредитного договора (в случае невыполнения заемщиком условий указанных в пунктах 2.1.1., 2.2., 3.3., 5.3.1., 5.3.2 договора кредитор имеет право расторгнуть договор, письменно известив об этом заемщика);

7. Прочие условия;

8. Адреса и реквизиты сторон.

Глава 3. Проблемы, прогнозы и пути совершенствования ипотечного жилищного кредитования в России и Иркутской области

## 

## 3.1 Перспективы развития ипотечного кредитования в России

Развитие ипотечного кредитования населения как целостной системы, с одной стороны, и как составной части рыночной экономики, с другой, должно строиться на базе разработанных основополагающих принципов:

1. Система ипотечного жилищного кредитования в России должна учитывать имеющийся международный опыт. Она должна быть адаптирована к российским макроэкономическим условиям и законодательной базе, учитывать психологические аспекты населения России, пока еще с настороженностью воспринимающего ситуацию длительной зависимости от банка-кредитора при ипотечном кредитовании.

2. Одним из ключевых требований следует отметить необходимость обеспечения доступности ипотечных кредитов для групп населения не только с наиболее высокими, но также и средними доходами. При этом система ипотечного кредитования должна носить рыночный, а не дотационный характер, быть полностью прозрачна и ясна для понимания всеми участниками процесса ипотечного кредитования.

3. Создаваемая система ипотечного кредитования должна носить развивающийся характер, опираться на эффективное использование привлеченных финансовых ресурсов граждан, коммерческих банков-кредиторов, инвесторов, а не на финансирование со стороны государственного бюджета.

4. Система жилищного ипотечного кредитования должна быть воспроизводима в любом регионе страны. Темпы и масштабы развития ипотеки в тех или иных регионах должны определяться не столько субъективными факторами наличия или отсутствия политической воли у руководства региона для развития ипотеки, а объективной экономической ситуацией в регионе, наличием платежеспособного спроса на жилье и его предложением.

5. Ипотека не может являть собой жесткую, одноликую систему. Ипотека в России должна быть многовариантной. При этом, все они должны осуществляться в своем пространстве, в своем временном и денежном измерениях и ориентированы на своего потребителя.

6. Исключительно важным аспектом государственной политики, направленной на развитие ипотечного кредитования, является формирование макроэкономических условий и институциональной среды, способствующих повышению доступности ипотечных кредитов для заемщиков. Это включает комплекс мер по контролю за уровнем инфляции, динамикой обменного курса рубля, по снижению процентных ставок, реструктуризации банковской системы, развитию нормативно-законодательной базы.

7. Роль региональных и местных органов власти на этапе создания системы ипотечного кредитования является исключительно важной. Решение жилищной проблемы и координация деятельности всех субъектов рынка жилья в существенной мере зависит от деятельности органов исполнительной власти на всех уровнях.

Со стороны государственных органов конкретное выражение поддержки применительно к системе ипотечного кредитования должно найти в следующих формах:

придание системе ипотечного жилищного кредитования статуса муниципальной;

приоритетное выделение площадок под застройку (без всяких дополнительных условий) для реализации системы;

снятие или значительное уменьшение величины финансовой нагрузки на участников системы за счет снижения расходов на инфраструктуру и других льгот;

выделение из федерального, городского или местного бюджета безвозмездных субсидий на строительство или приобретение жилья;

предоставление гражданам льготных условий кредитования;

принятие постановлений о залоговом кредитовании (на местном уровне), при котором город выступает гарантом по кредитам на реализацию высокоэффективных проектов, если эти проекты соответствуют приоритетным направлениям городского развития, а заемщик - установленным критериям;

эмиссия городских ценных бумаг, которые наряду с обеспечением притока средств в городские программы могут быть предметом залога в обеспечение кредитов, привлекаемых инвесторами на реализацию нужных городу проектов;

выпуск облигационных займов, обеспеченных землей.

Сочетание различных источников и способов финансирования позволит обеспечить систему ипотечного кредитования денежными долговыми ресурсами, а также сделать ее сбалансированной, а потому менее рискованной, что обеспечит необходимые гарантии. В приложении 11 приведены потенциальные финансовые ресурсы и способы их привлечения для обеспечения ипотечного кредитования в России.

Возможны следующие основные направления решения проблем ипотечного кредитования в России:

1) совершенствование законодательной и нормативной базы, обеспечивающей исполнение обязательств при ипотечном кредитовании, в первую очередь, в части создания четкой процедуры обращения взыскания на предмет ипотеки и выселения неплательщика по кредиту из заложенного жилья;

2) создание и внедрение универсального механизма обеспечения притока долгосрочных внебюджетных финансовых ресурсов в бюджетную сферу;

3) налоговое стимулирование как граждан - получателей ипотечных кредитов, с одной стороны, так и коммерческих банков - ипотечных кредиторов и инвесторов, обеспечивающих рефинансирование коммерческих банков-кредиторов, с другой стороны;

4) создание равных условий для свободной конкуренции между субъектами рынка ипотечных кредитов;

5) создание механизмов социальной защиты заемщиков как от неправомерных действий банков-кредиторов, так и для их социальной адаптации при процедуре выселения в случае невозможности погашения взятого ранее ипотечного кредита;

6) уточнение нормативной базы, регулирующей деятельность кредитных организаций по предоставлению и обслуживанию ипотечных долгосрочных кредитов, а также их рефинансированию;

7) формирование нормативно-законодательных основ для использования новых финансовых инструментов (ценных бумаг) для привлечения долгосрочных ресурсов в эту сферу.

Помимо этого, необходимо предусмотреть ряд специальных жилищных льгот для банков, осуществляющих ипотечную деятельность. Достаточно действенной мерой может стать введение порядка, при котором банки, открывающие жилищные вклады и предоставляющие ипотечные кредиты, имеют возможность уменьшать налогооблагаемую прибыль на сумму выданных долгосрочных жилищных кредитов или для них применяется освобождение от налогов прибыли, полученной от ипотечных кредитов. Кроме того, следует освободить от резервирования или снизить нормы обязательных резервов, депонируемых банком в Центральном банке Российской Федерации, по средствам, поступающим на жилищные вклады.

Для активизации деятельности банков на рынке ипотечного кредитования реально рассмотреть следующие меры:

- внести предложения в Банк России о неприменении нормативов ликвидности к стандартным ипотечным кредитам в течение 30 дней с даты их выдачи;

- подготовить директиву представителям Правительства РФ в органах управления банков с государственным участием об установлении ежегодных на 2005-2010 гг. лимитов ипотечного кредитования в разрезе регионов и доведении их до Банка России и регионов России;

- ежеквартальное раскрытие банками по форме, установленной регионам России совместно с Банком России, объемов ипотечного кредитования;

- рекомендовать банкам - первичным кредиторам, заключить договора с агентством ипотечного жилищного кредитования на период 2007-2010 гг. на рефинансирование стандартных закладных;

- рекомендовать банкам - инициаторам выпусков ипотечных ценных бумаг, заключить договора с Агентством Ипотечного Жилищного Кредитования (АИЖК) на период 2007-2010 гг. на гарантированное размещение траншей ипотечных ценных бумаг.

В условиях динамично развивающегося рынка ипотечного кредитования Правительством России обеспечивается сбалансированная динамика спроса и предложения на рынке жилья в будущем. С целью недопущения роста жилищных цен при ограниченном предложении вторичного жилья увеличивается предложение жилья на первичном рынке. Правительством РФ дано направление на увеличение объема жилищного строительства к 2010 году до 80 млн. кв. м.

В настоящее время по распределению по структурным характеристикам портфеля жилищных кредитов наибольшую долю занимают кредиты на приобретение готового жилья более 80 процентов и только 20 процентов на строящееся жилье.

Правительством Российской Федерации поставлена задача выйти к 2010 году на объемы ипотечного кредитования не менее 1 млн. кредитов с общим объемом ипотечного кредитования 415 млрд. руб. ежегодно.

При этом имеется необходимость адекватного развития вторичного рынка ипотечных кредитов и формирования на нем достаточного количества операторов, обеспечивающих ликвидность выданных ипотечных кредитов и создающих тем самым условия для эффективной деятельности первичных кредиторов в стране.

Ипотека - одно из наиболее перспективных направлений банковской деятельности в России. В ближайшие три-пять лет заемщиками по ипотечным кредитам смогут стать около 2 миллионов российских семей.

Таблица 3.2 - Ориентиры правительства по развитию ипотечного кредитования к 2010 году.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Показатель | Размер показателя |
| 1 | Объемы ипотечного кредитования (заключенных оговоров в год) | 1 млн. штук |
| 2 | Объемы ипотечного кредитования за год | 415 млрд. руб. |
| 3 | Ипотечные кредиты / ВВП (накопленным итогом) | 5,5% |
| 4 | Доля населения, улучшившего жилищные условия с помощью ипотеки | 7% |

По оценкам банковских специалистов и опросов, проведенных ассоциацией региональных банков России, с целью выяснения мнений банкиров относительно перспектив развития российской системы ипотечного кредитования, наиболее эффективной представляется стандартная банковская ипотека. В настоящее время задолженность по банковским ссудам намного больше в сравнении с задолженностью по ссудам, рефинансированным АИЖК.

Двухуровневую систему для России считают наилучшей такое же число участников анкетирования, то есть, по сути, это направление развития рынка ипотечного кредитования, выбранное государством. Варианты оптимальной организации ипотечного кредитования в российских условиях по оценке банков-респондентов представлены на рисунке 9. Возможно, с течением времени произойдет формирование сугубо российских моделей ипотечного кредитования. Обобщая вышесказанное, следует заметить, что в деле развития ипотеки в России сохраняются на сегодняшний день серьезные трудности. Как общеэкономического характера (недостаточно высокий уровень жизни населения, из-за чего ипотекой могут воспользоваться только обеспеченные граждане, чрезмерная доля "теневого" сектора экономики, коррупция), так и законодательного характера (неурегулированность отношений собственности и залога, сложные условия для обращения закладных на рынке ценных бумаг для банков).



Рисунок 3.1. - Варианты оптимальной организации ипотечного кредитования в российских условиях, в процентах

Без решительной борьбы с коррупцией, снижения административных барьеров, совершенствования налоговой системы и без поддержки государства об успешном развитии ипотечного кредитования в России говорить преждевременно.

## 3.2 Риски ипотечного кредитования

Рискам подвергаются все участники ипотеки. Риски ипотечного кредитования связаны с изменением государственной политики, снижением уровня государственных гарантий и являются системными форс-мажорными рисками по отношению к другим участникам ипотеки.

Ипотечные риски могут быть вызваны разными причинами - экономическими, инфляционными, валютными, налоговыми, политическими, рисками ценных бумаг, рисками неполучения прибыли, рисками банковской не ликвидности (ликвидности), неплатежеспособностью клиента, снижением стоимости недвижимости и т.д. Одни из них являются обобщенными рисками - инфляционный, рыночный; другие - пограничными, комплексными с другими рисками непосредственно или косвенно влияют друг на друга.

Большинство ипотечных рисков относятся к систематическим рискам. Рисков, которым подвергаются участники ипотечной деятельности достаточно много.

Наиболее характерными рисками для кредитора, являются следующие: кредитный риск, риск процентных ставок, риск ликвидности, имущественный риск.

Кредитный риск - это риск неисполнения заемщиком своих обязательств по кредиту, риск неплатежа. Для кредитора это означает, что он не получит ожидаемых денежных доходов в связи с неплатежеспособностью заемщика. При правильном расчете такого риска еще на стадии определения условий кредита и размера регулярных платежей он не представляет особой опасности для кредитора. Но это предполагает квалифицированную работу служб, которые занимаются финансовым андеррайтингом (анализ кредитного и процентного рисков по ипотечному кредиту; подготовка заключения о ставке процента и условиях кредитования, соответствующих уровню риска).

Для снижения риска неплатежа применяются различные ограничения. Например, отношение месячного платежа заемщика к ежемесячному доходу, который приходится на каждого члена семьи, не должно превышать 25-45 процента. То же самое касается и отношения суммы кредита к рыночной стоимости залога. Например, не более 50-85 процентов. Это делается потому, что залог квартиры в России значительно снижает риск не возврата кредита, но не исключает полностью, поскольку возможны обстоятельства, не учтенные в новых редакциях законодательства по ипотеке и препятствующие выселению должника из заложенного жилья.

Вопросы кредитного риска решаются комплексно, это государственная политика, политика кредитных учреждений области первичного взноса. И здесь большая роль принадлежит правильному выбору кредитных технологий и инструментов.

Чем больше взнос или выплаченная часть кредита, тем легче продать этот кредит. Следовательно, риск уменьшается в прямом соответствии с выплатами как по первичному взносу (чем больше взнос, тем меньше риск), так и с выплатами по основной части кредитного долга.

Доходы заемщика также напрямую ограничивают максимальную сумму кредита. В то же время процент по кредиту влияет на сумму кредита, но уже косвенным путем, через максимальную сумму кредитного долга или максимальные выплаты по оплате за кредит, входящие в общую сумму и составляющие обычно его большую часть.

В случае рискованных кредитов доля ипотечного обязательства должна быть обязательно меньше стоимости недвижимости на 30 процентов и выше, с предоставлением также дополнительных гарантий.

Существенным условием ипотечного договора помимо ставки, срока и размера кредита (основные параметры кредита) является сам предмет залога, его стоимость и цена (а также оценка соответствия стоимости цене).

Цена и стоимость недвижимости играют важную роль в части возникновения и снятия рисков, так как все стандартные показатели кредита (размер, срок, ставка) самым непосредственным образом будут зависеть от предмета ипотеки (залога). Таким образом, практически самую большую роль играет оценка стоимости недвижимости. Во-первых, от нее непосредственно зависят все стандартные показатели кредита. Завышение или занижение стоимости недвижимости приводит к завышению или занижению суммы кредита, его первоначального взноса, а также платы за кредит (которая в сумме обычно больше одной стоимости недвижимости). Все это влияет на общую доступность кредита. Во-вторых, правильна оценка стоимости кредита - это надежность кредита для всех участников рынка: государства, кредиторов, инвесторов. Реальная стоимость недвижимости необходима при сделках купли-продажи, при кредитовании под залог имущества, при страховании, при наступлении страховых случаев и определении ущерба, при налогообложении.

В качестве системных причин, влияющих на степень кредитного риска, следует отметить: уровень развития законодательной базы, ее адекватность задачам развития системы жилищного ипотечного кредитования населения; социально-экономическая стабильность в стране, уровень развития жилищного рынка, наличие платежеспособного спроса на ипотечные кредиты.

Доход кредитора (банковская прибыль) формируется, в основном, за счет разницы в процентах по выданным кредитам и привлекаемым источникам (по депозитам, банковским займам, выпускаемым ценным бумагам и др.).

Риск процентной ставки - это риск не дополучения банками прибыли в будущем в результате изменения процентных ставок (по самым разным причинам, в частности, в связи с экономической или иной ситуацией. Выбором неэффективной банковской политики, неправильных инвестиционных инструментов и технологий и т.д.), т.е. когда процентная ставка, по которой выдан кредит заемщику, оказывается меньше, чем процентная ставка по привлекаемым банкам в настоящее время или в будущем средствам. Сбалансированность банковских активов и пассивов как по ставкам, так и по времени является основной сложностью в долгосрочном кредитовании, в частности, в связи со свободным режимом изъятия средств (или предупредительным, в зависимости от технологии сбережения) по депозитам, а также непредсказуемостью рыночный ставок и другим причинам.

Банки, занимающиеся выдачей ипотечных кредитов, преодолевают риск процентной ставки посредством использования новых кредитных инструментов. Так, Сбербанк России перешел к выдаче ипотечных кредитов с переменной процентной ставкой, привязанной к уровню учетной ставки Центрального банка. Многие коммерческие банки, применяли инструмент с регулируемой отсрочкой платежа, в которой в качестве индекса суммы основного долга использует процентную ставку межбанковских кредитов для определения стоимости фондов; а другие - используют инструмент, при котором индексирование суммы основного долга осуществляется исходя из официально устанавливаемого уровня минимальной заработной платы.

Наиболее эффективным типом кредитов, снижающим риск процентных ставок, являются кредиты с переменной процентной ставкой, отражающие изменения рыночной процентной ставки.

Риск ликвидности возникает при недостатке ликвидных ресурсов у банка и при наступлении сроков платежей по своим обязательствам, который возникает в силу несбалансированности его активов и пассивов.

В процессе долгосрочного ипотечного кредитования обостряется проблема обеспечения ликвидности баланса банка. Это связано с тем, что ресурсная база ипотечных кредитов формируется в значительной степени за счет привлечения краткосрочных кредитов и депозитов. В этих условиях велика вероятность возникновения ситуации неплатежеспособности в результате невозможности банка полностью покрыть срочные обязательства по пассивным операциям, поскольку отвлечение средств в долгосрочные кредиты не компенсируется привлечением долгосрочных пассивов.

Управление риском ликвидности требует проведения ряда финансовых операций: во-первых, требуется детальный расчет потоков наличности, для определения возможной потребности банка в наличных средства; во-вторых, требуется разработка стратегии мобилизации наличных средств с определением источников и затрат.

Финансовые учреждения в развитых странах используют целый комплекс источников. Эти источники включают: продажу активов, портфель ликвидности, депозиты, заем средств под залог и без залога, резервные кредитные линии и получение права занимать средства в Центральном банке.

Регулирование этого риска осуществляется в законодательном порядке путем установления специальных нормативов и ограничения деятельности ипотечных кредиторов только низко-рисковыми операциями. Данный риск ликвидности не связан с ликвидностью залога, является только риском кредитора и прямого отношения к заемщику не имеет.

Имущественный риск - это риск утраты залогового имущества в следствии стихийных бедствий, аварий, утраты права собственности заемщика на залоговое имущество, в случае не возврата кредита. Для защиты от таких рисков применяется страхование. Инициатива страхования принадлежит банку, выдающему ипотечный кредит, хотя страхование и производится на деньги заемщика. Именно банк рекомендует страховщика, а зачастую и условия страхования. Выгодоприобретатель по всем договорам страхования является банк. Срок действия договора страхования не должен быть меньше срока ипотечного договора.

К возможным рискам для других участников-субъектов ипотеки относятся: изменение процентных ставок по кредиту; изменение валютного курса рубля; снижение ликвидности, включая снижение рыночной цены, и утрата залога; увеличение сроков оформления прав собственности; снижение платежеспособности заемщиков.

Управление рисками со стороны банка определяет необходимость проведения постоянного контроля за состоянием и качеством кредитного портфеля банка, как по его структуре кредитов, так и с точки зрения мониторинга за отдельными группами кредитов.

Контроль и регулирование кредитного портфеля включают в себя:

- контроль за качеством предоставляемых кредитов;

- распределение и мониторинг кредитов по группам рисков в соответствии с требованиями ЦБ РФ и внутренними инструкциями банка;

- создание резервных фондов на возможные потери по ссудам;

- своевременное выявление проблемных кредитов и разработанный план мероприятий по работе с ними;

- разработка программ по возврату кредитов.

Рисков при ипотечном кредитовании достаточно много, и они могут быть вызваны различными причинами. Среди них - экономические, инфляционные, валютные, налоговые, политические, риски банковской ликвидности, неплатежеспособность клиента, снижение стоимости недвижимости и т.д.

Таким образом, для минимизации рисков при ипотечном кредитовании большая роль отводится правильному выбору кредитных технологий и инструментов, а также вида и формы ипотечного кредитования.

3.3 Основные рекомендации по совершенствованию ипотечного жилищного кредитования в России

В настоящее время позволить покупку квартир может менее 10% нуждающихся. По мнению членов правительства и депутатов Федерального собрания, новое жилищное законодательство может изменить ситуацию к лучшему, и к 2008 году количество ежегодно выдаваемых ипотечных кредитов достигнет миллиона. Как заявил министр промышленности и энергетики, уже к 2010 году число тех, кто сможет купить квартиру, вырастет до 25-30%, а к 2015 году – до 60%. Чтобы этого достичь, предстоит, конечно же, огромный объем работы.

На сегодняшний день ипотечные кредиты в России составляют лишь 0,1% от ВВП, тогда как в развитых странах – более 50% (в странах Евросоюза – 53%). За рубежом жилищная проблема решается в основном за счет ипотеки и дешевого долгосрочного кредита. В России же лишь 5-7% населения могут себе позволить покупку квартиры в кредит. Это люди, для кого ежемесячные выплаты в 500-600 долларов составляют не более трети заработка, а намереваются получить кредиты лишь 3% граждан.

Почему же население не торопится выстраиваться в очередь за ипотечными ссудами? Главное, что останавливает, – высокие проценты по кредиту. Действительно, при покупке жилья в рассрочку его окончательная стоимость возрастает иногда чуть ли не вдвое. Потому даже семье со средним достатком купить новую квартиру было практически невозможно.

Согласно закону «Об ипотеке» намечено снизить ставки по кредитам с 15% до 9%, а размер первоначального взноса с 30% до 20-15% от общей стоимости квартиры, привлекая к решению этой проблемы как можно большее количество банкиров, чтобы усилить конкуренцию.

Почему же банки опасались выдавать ипотечные кредиты? Потому что заемщики не несли никакой ответственности за своевременность их погашения. У человека, взявшего ипотечный кредит, всегда есть риск не расплатиться в срок. С 1 марта 2005 года банкам даются гарантии, что в случае форсмажорных обстоятельств нарушители условий кредитного договора будут лишаться жилья, даже если оно у них является единственным.

Еще одной причиной нежелания банков выдавать ипотечные кредиты было отсутствие у них долгосрочных ресурсов. Исправить это положение помогут поправки, внесенные в закон «Об ипотечных ценных бумагах». Значительно расширен перечень организаций, имеющих право выкупа ипотечных ценных бумаг.

Новый «жилищный пакет» позволяет банкам снизить риски по ипотечному кредитованию и привлечь дополнительные ресурсы. И все же на первом этапе самую значительную поддержку развитию ипотеки может оказать государство в лице местных властей.

В прошлом году практически во всех регионах стартовало несколько специальных льготных ипотечных программ, ориентированных на малообеспеченные слои населения.

Несомненно, с вступлением в силу «жилищного пакета» развитие ипотеки получит дополнительный импульс, что должно привести к росту количества участников ипотечного рынка. Усиление конкуренции послужит стимулом к снижению процентных ставок, а значит, ипотека станет более доступной. Конечно, не стоит ожидать, что это произойдет немедленно.

Должен пройти определенный «буферный» период, в течение которого и банки, и население будут осваивать нововведения на конкретных ипотечных сделках. Тогда и станут видны основные преимущества, которые дает нам новое жилищное законодательство.

Важной проблемой получения ипотечного кредита на современном российском рынке недвижимости является ликвидность объекта недвижимости (предмета залога).

Отсутствие законодательства по ипотеке, несовершенство системы регистрации закладных и изъятия недвижимости у недобросовестных плательщиков также сдерживают развитие операций по предоставлению и по развитию ипотечных кредитов в России.

Российские банки, изучая дореволюционный опыт России и практику других государств, разрабатывают банковские продукты, способные реально действовать в сложной экономической обстановке. Однако очень немногие из них могут констатировать действительной проведение операций по ипотечному кредитованию граждан.

Большое значение имеют источники кредитных ресурсов. Такими источниками, по существу, могут быть сбережения населения, свободные денежные средства юридических лиц, а также вторичный рынок ценных бумаг.

Ключевым вопросом создания условий для привлечения кредитных ресурсов в сферу долгосрочного ипотечного жилищного кредитования является стандартизация процедур выдачи ипотечных кредитов, правил оценки платежеспособности заемщиков и обслуживания кредитов, а также финансовых инструментов для привлечения средств.

Сегодня абсолютно ликвидными на рынке недвижимости являются только квартиры. Практически не пользуются спросом промышленные здания и сооружения. Для многих банков возникает острая проблема невозврата кредита, когда в качестве залога они приняли промышленное предприятие. Если кредит не возвращен в срок, то банк сталкивается с целым рядом трудностей при отчуждении предмета залога.

Для инвестиционной активности ипотечного кредитования нужны следующие условия:

* развитая нотариальная система;
* поземельная книга, в которой должны отражаться не только отдельные участки земли, но и отношения собственности по каждому участку;
* развитая судебная система;
* развитая платежная система.

Для становления и развития системы долгосрочного ипотечного жилищного кредитования необходимо решить следующие основные задачи:

* совершенствование законодательной и нормативной базы, обеспечивающей исполнение обязательств при ипотечном кредитовании, и в первую очередь – создание четкой процедуры обращения взыскания на предмет ипотеки и выселения неплательщика по кредиту из заложенного жилья;
* создание и внедрение универсального механизма обеспечения притока долгосрочных внебюджетных финансовых ресурсов в бюджетную сферу;
* создание инфраструктуры, обеспечивающей наличие четкого и надежного механизма регистрации сделок с недвижимостью и прав на нее, а также процедуры доступа к этой информации участников рынка ипотечного кредитования;
* налоговое стимулирование как граждан – получателей ипотечных кредитов, с одной стороны, так и коммерческих банков – ипотечных кредиторов и инвесторов, обеспечивающих рефинансирование коммерческих банков-кредиторов с другой стороны;
* создание равных условий для свободной конкуренции между субъектами рынка ипотечных кредитов;
* создание механизмов социальной защиты заемщиков как от неправомерных действий банков-кредиторов, так и для их социальной адаптации при процедуре выселения в случае невозможности погашения взятого ранее ипотечного кредита;
* уточнение нормативной базы, регулирующей деятельность кредитных организаций по предоставлению и обслуживанию ипотечных долгосрочных кредитов, а также их рефинансирования;
* формирование нормативно-законодательных основ для использования новых финансовых инструментов (ипотечных ценных бумаг) для привлечения долгосрочных ресурсов в эту сферу.

В большинстве случаев банки в современной ситуации ориентируются на использование метода предоставления кредитных ресурсов, основанного на экономических факторах и позволяющего сочетать прежде всего интересы банков как коммерческих образований, а во вторую очередь, интересы их клиентов и народного хозяйства в целом.

В перспективе характерными особенностями организации системы коммерческого кредитования банков будет являться ориентация на экономические (качественные), а не технические (количественные) критерии при решении вопроса о предоставлении ссуд, а в конечном итоге - на потребности социально-экономического развития общества, что все в большей степени будет являться единым критерием для всех банковских учреждений страны.

Построение нового банковского механизма возможно лишь путем восстановления принципа функционирования кредитных учреждений, принятых в цивилизованном мире и опирающихся на многовековой опыт рыночных банковских структур. Поэтому столь важным представляется изучение зарубежной практики организации банковских систем, которые продемонстрировали свою высокую эффективность.

Активное развитие кредитования населения перспективно и закономерно. Акцент банка на увеличении доли кредитов физических лиц в ссудном портфеле в будущем, разумеется при соблюдении норм кредитной политики банка, будет являться показателем участия банка в стабилизации общества.

**3.4 Перспективы и механизм развития ипотеки в Иркутской области**

До 2009 года – ипотечное кредитование готового жилья (вторичный рынок).

С 2009 года – ипотечное кредитование строительства доступного жилья (эконом-класса).

Кризис – время строить доступное жильё

Проблемы жилищного рынка:

- Изменение спроса;

- Сегмент жилья бизнес-класса исчерпал себя;

- Жильё покупает средний класс не для инвестиционных целей, а для себя;

- Падение доверия населения.

«Доступное жильё – это возможность семьи со средним доходом приобрести себе квартиру (дом)»

Доступное жильё – это:

- Доступный ипотечный кредит по ставке не выше 11% годовых;

- Справедливая цена квадратного метра (эконом-класс);

- Гарантия надёжности застройщика.

Подходы к достижению цели:

I. Традиционный подход: *цена складывается из пожеланий строителей*

*(себестоимость + маржа строителей),* не учитывает платежеспособность населения.

II. Подход в рамках программы «Доступное жильё» показывает, *по какой цене население может купить жильё.*

Цена определяется исходя из двух параметров:

- Средняя заработная плата;

- Максимальный размер платежа по ипотечному кредиту.

Исходя из возможностей населения формируется социальный заказ на строительство доступного жилья.

Задачей Иркутского регионального жилищного агентства является:

Создание рынка доступного жилья на основе социального заказа.

Порог доступности для г. Иркутска

Исходные данные – Семья – 3 человека (2 работающих)

Средняя заработная плата – 23 100 рублей

Ипотечный кредит (15 лет) – 11% годовых

Цена квартиры 54 кв.м. = 1 742 тыс. рублей.

Цена кв. метра (порог доступности) = 32,2 тыс. рублей

Ёмкость рынка (г. Иркутск): 30% семей имеют финансовую возможность

приобрести доступное жильё - это 60 тыс. семей г. Иркутска.

Прогноз социального заказа 10-15 тысяч квартир.

Необходимо построить 10-15 тыс. не «коробок», а комфортных домов.

Такой объем жилья требует:

- комплексного подхода (транспортные развязки, обеспеченность детскими садами, школами, больницами, магазинами);

- участия муниципалитетов;

- контроля Правительства Иркутской области.

Важно - ответственность муниципалитетов.

Риски реализации проекта:

- Негативное в перспективе отношение Покупателя в связи с кризисом –по сохранению уровня текущей финансовой стабильности, по сохранению рабочего места;

- Печальный опыт «обманутых» дольщиков;

- Излишний бюрократизм на всех этапах согласования стройки;

- Несогласованность на уровне власти при составлении технических планов.

Эффект от реализации проекта:

- Удовлетворение существующего спроса на самое необходимое – жильё;

- Мультипликативный эффект от вложения в стройку;

- Налоговые отчисления, снижение инфляции в Иркутской области;

- Привлечение инвестиций в Иркутскую область;

- Улучшение качества жизни в Иркутской области.

Рекомендации Правительства Иркутской области:

Координация работы с Федеральным агентством по ипотечному жилищному кредитованию (ОАО «АИЖК»), Фондом содействия развитию жилищного строительства, Фондом содействия реформированию ЖКХ, муниципальными образованиями, градообразующими и крупными региональными предприятиями по вопросам реализации программ доступного жилья.

Создание для населения регионального информационно-консультационного центра по программе доступного жилья.

Формирование социального заказа исходя из возможностей населения, усиление информационно-просветительской работы среди населения по вопросам реализации программы.

Организация работы по формированию рынка доступного жилья на территории муниципальных образований Иркутской области (исполнение социального и государственного заказа).

Заключение

Кризис, вызванный невозвратом ипотечных кредитов в США, отразился на всех участниках ипотечного рынка. В Иркутске лидеры рынка постепенно сворачивают свои программы. Многие банки уже в конце ноября 2007 года прекратили выдачу жилищных ссуд. По официальной версии, «Сбербанк» ограничил выдачу кредитов в связи с возросшим объемом спроса со стороны клиентов, что сказалось на увеличении объемов выдач в несколько раз. С учетом имеющихся нормативов и плановых лимитов выдач банк вынужден был ограничивать возросшие в разы объемы кредитования.

По оценкам аналитиков, до конца года ставки по ипотечным кредитам могут прибавить в среднем еще на 1-2% годовых. «Кризис подорвал доверие инвесторов к определенным пулам ипотечных ценных бумаг. В этой ситуации инвесторы требуют дополнительную компенсацию за повышенный риск. Банки, которые намеревались рефинансировать выданные ипотечные кредиты путем секьюритизации, вынуждены привлекать инвесторов большей доходностью, что не всегда экономически целесообразно. Поэтому многим банкам сейчас просто неоткуда взять денег на продолжение тех темпов выдачи ипотечных займов, которые были взяты ими ранее. По его мнению, удорожание средств для банков затянулось надолго. Западные банки продолжают сообщать об убытках, инвесторы по-прежнему не склонны покупать ценные бумаги. Это состояние может продлиться до сентября», - говорит Денис Иютин. По словам Михаила Бусыгина, члена правления Городского ипотечного банка, банк с сентября 2007 г. трижды корректировал свои ставки. «Мы выделили сегмент, который нам наиболее интересен, - с первоначальным взносом от 35% - и сохраняем ставки для таких клиентов оптимальными. Для всех остальных ставки несколько выше», - сказал он.

Помимо повышения процентных ставок все участники рынка повысили требования к заемщикам. В последние полтора года мы наблюдали тенденцию, когда ипотека становилась все более доступной и целиком ориентированной на клиента. Требования андеррайтинга (проверка платежеспособности клиента) были существенно снижены. Обычные прежде 30% первоначального взноса в 2007 году были заменены на 10% и даже 0. Либеральность в способах подтверждения доходов заемщика доходила до абсурда, платежеспособность заемщика проверялась устно по звонку руководителя на место работы клиента. Сейчас кредиторы ужесточили требования к клиентам.

Если раньше ряд банков выдавал кредиты без справки о доходах, то теперь это непременное требование. Банки также ввели меру перечисления займа на счет клиента, только после того как покупатель квартиры получит право собственности на нее, раньше средства займа перечисляли сразу после сдачи документов в Регистрационную палату. Кроме того, многие банки повысили единовременную комиссию при открытии счета. В итоге взять ипотеку в Удмуртии на покупку или строительство жилья можно только под 13-15% годовых, при условии дохода на семью не меньше 20 тыс. рублей.

Портрет идеального заемщика выглядит следующим образом. Семейная пара в возрасте от 27 до 35 лет. С детьми. Работают по найму в крупной компании. Стаж по последнему месту работы - год и более. Доход подтвержден официально. Структура дохода - регулярные ежемесячные выплаты, размер которых не имеет сильных колебаний. Имеют одно и более высших образований. Имеют положительную кредитную историю (текущих обязательств нет). Имеют в активах недвижимость, автомобиль, денежные накопления. Подтвержденный официальный доход не менее 30 тысяч рублей.

По мнению экспертов, под такие параметры подпадает всего 1% из всех нуждающихся в ипотечном займе. Несмотря на обещания правительства разобраться в ситуации, пока намечается лишь устойчивая тенденция к повышению процентных ставок. Участники рынка констатируют, что не ожидали такого развития событий вплоть до президентских выборов. В итоге сейчас Правительство РФ оказалось в неловком положении, программа «Доступное жилье» не реализует возложенные на нее задачи. По прогнозам аналитиков, ситуация на рынке ипотечного кредитования может усугубиться в связи с негативными событиями на мировых фондовых рынках. Нестабильная ситуация на фондовом рынке может привести к выводу денежной массы и переводу ее в менее рисковые активы - недвижимость. В результате устойчивого спроса цены на недвижимость могут подняться.

В заключении следует отметить, что ипотечное кредитование в России рассматривается государством в качестве механизма, способного решить задачи огромной социальной важности в масштабах страны: жилищную проблему, проблему финансирования капитального строительства. Роль ипотеки в обеспечении экономического роста страны достаточно велика. Развитие ипотечного бизнеса позитивно влияет на реальный сектор экономики, вследствие чего приостанавливается спад производства в ряде отраслей промышленности, возникает возможность модернизации производства, что приводит к повышению качества и конкурентоспособности продукции практически во всех отраслях.

Для абсолютного большинства рядовых граждан России ипотечное кредитование представляется единственно возможным источником решения жилищного вопроса.

Проанализировав становление и развитие ипотечных отношений в России и за рубежом, можно сделать следующие выводы.

1. Обеспечение населения жильем является важнейшей социально-политической и экономической проблемой. От выбора тех или иных подходов к решению этой проблемы в значительной мере зависит общий масштаб и темпы жилищного строительства, реальное благосостояние людей, их моральное и физическое самочувствие, политические оценки и мотивация поведения.

К настоящему времени в жилом фонде России сохраняется значительная часть домов с неблагоустроенными квартирами, из которых около 1,3 процента размещены в ветхих и аварийных домах, а также индивидуальные частные дома.

В связи с этим опасной становится тенденция роста стоимости строительства, делающая вновь возводимое жилье все менее доступным для населения и вызывающая сокращение спроса, а, следовательно, и объема производства. В конечном итоге это создает кризис системного характера, заметно усилившийся в условиях ухудшения макроэкономической ситуации и очередного резкого падения жизненного уровня населения.

Сложившаяся проблемная ситуация в экономике серьезно ухудшала положение и населения, и предпринимателей, и финансистов, и государства, интересы которых сейчас более, чем когда-либо ранее, сходятся в том, что в основе решения жилищной проблемы лежит создание и развитие национальной системы ипотечного кредитования.

2. Внедрение в деловой оборот выдачи кредитов на покупку жилья гражданам, имеющим надежное обеспечение их возврата в виде реальной собственности (приобретенного объекта недвижимости), могло бы дать:

постоянный и существенный приток денежных средств на рынок жилья;

оживить строительство и сопряженные с ним секторы промышленности;

сохранить и расширить рабочие места;

повысить доходы населения и бюджеты всех уровней.

3. Становление ипотеки и системы ипотечного кредитования в России осложнено такими факторами, как:

недостаток ресурсов коммерческих банков для долгосрочного инвестирования;

отсутствие государственной поддержки и льготного налогообложения для инвесторов, предоставляющих долгосрочные кредиты;

недостаточная разработка законодательной базы ипотечного кредитования;

отсутствие вторичного рынка закладных.

4. Масштаб проблем развития жилищного строительства и ипотечного жилищного кредитования, а также их сложность и комплексность требуют при их решении использовать программный подход, предпринимать максимально быстрые действия и всемерно использовать мировой опыт, опираясь на международное сотрудничество.

Успех конкретной программы будет зависеть от привлечения в эту сферу всех возможных источников ипотечного кредитования жилья - кредитных ресурсов ипотечных и универсальных банков, индивидуальных, корпоративных и институциональных инвесторов.

5. В целях развития ипотеки в России необходимо создавать системы ипотечного кредитования и системы управления рисками как альтернативного способа страховой защиты от рисков, возникающих при ипотечных операциях

Организация управления рисками необходима для равномерного распределения бремени финансовых расходов по защите от рисков между субъектами, принимающими участие в ипотечных правоотношениях. Сейчас, в различных ипотечных программах явно просматривается стремление кредиторов переложить риски на плечи заемщиков и при этом защиту от них осуществлять в основном посредством страхования. В результате значительно увеличиваются издержки (помимо основного кредитного долга) заемщика.

Что же касается развития системы ипотечного кредитования, то сегодня в России необходимо создавать именно систему ипотечного кредитования, а не просто ипотечное законодательство и ипотечные банки. Без какого-либо одного звена функционирование системы может оказаться неэффективным. Для полноценной работы системы ипотечного кредитования должны быть развиты такие обеспечивающие функции, как оценка стоимости недвижимости, страхование, процедуры обращения взыскания на заложенное имущество и механизм регистрации ипотеки.

Особенно необходимо выработать общие требования к режиму работы рынка ипотечного кредитования на этапе его становления на первое время. Важно и то, что выбор тех или иных схем ипотечного кредитования (у каждой из них могут быть свои специфические ограничения) зависит от особенностей налоговой системы. Различные изменения вынуждают вносить соответствующие коррективы в ипотечную программу. В связи с этим необходимо пересмотреть принципы налогообложения доходов от продажи недвижимого имущества, а также ставки налогов, государственных пошлин и иных сборов при оформлении таких сделок.

Основной акцент государственной экономической политики должен быть сделан на формировании условий для повышения уровня доходов населения и долю их сбережений.

Создание и развитие ипотечного кредитования поможет не только для повышения уровня доходов населения и долю их сбережений и улучшение жилищных условий граждан, но и будет способствовать созданию устойчивой банковской системы.

Изучение и анализ основных проблем ипотечного кредитования показали, что необходимо предусмотреть решение целого ряда основных задач для становления и развития системы ипотечного кредитования в России:

1) совершенствование законодательной и нормативной базы, обеспечивающей исполнение обязательств при ипотечном кредитовании;

2) создание и внедрение универсального механизма обеспечения притока долгосрочных внебюджетных финансовых ресурсов в бюджетную сферу;

3) создание инфраструктуры, обеспечивающей наличие четкого и надежного механизма регистрации сделок с недвижимостью и прав на нее, а также процедуры доступа к этой информации участников рынка ипотечного кредитования;

4) налоговое стимулирование как граждан-получателей ипотечных кредитов, с одной стороны, так и коммерческих банков - ипотечных кредиторов и инвесторов, обеспечивающих рефинансирование коммерческих банков-кредиторов, с другой стороны;

5) создание равных условий для свободной конкуренции между субъектами рынка ипотечных кредитов;

6) формирование механизмов социальной зашиты заемщиков как от неправомерных действий банков-кредиторов, так и для их социальной адаптации при процедуре выселения в случае невозможности погашения взятого ранее ипотечного кредита;

7) доработка нормативной базы, регулирующей деятельность кредитных организаций по предоставлению и обслуживанию ипотечных кредитов и их рефинансированию;

8) формирование нормативно-законодательных основ для использования новых финансовых инструментов (ценных бумаг) для привлечения долгосрочных ресурсов в эту сферу;

9) разработка комплексной схемы по реализации ипотеки, которая будет основана не только на интересах чиновников.

Таким образом, для развития ипотечного кредитования в России должна быть создана соответствующая инфраструктура с необходимым правовым обеспечением, так как это позволит сделать значительный шаг вперед в решении жилищной проблемы россиян и развития ипотечного кредитования.

Только в условиях правовой защиты институтов ипотечного кредитования и их клиентов, а также при наличии рационального государственного регулирования системы ипотечного кредитования российские ипотечные институты, используя свою методологическую базу и отработанные кредитные инструменты, зарубежный опыт, смогут работать так же, как работают ипотечные банки развитых стран.

Создание системы ипотечного кредитования и вторичного рынка закладных могло бы стать очередным шагом в развитии рыночных отношений в России, а также способствовать укреплению банковской системы страны, развитию сферы жилищного строительства и, следовательно, улучшению жилищных условий населения России в целом.

Список используемой литературы

1. http://capital.nsk.ru/index.php?res=20&id=16
2. http://ikstate.ru/2007/03/28/17386.html
3. http://www.afina-pallada.ru/articles/view/929
4. http://www.finmarket.ru/z/nws/hnews.asp?id=366499&hot=406031
5. http://www.g2p.ru/publications/index.php?opn=38060
6. www.akm.ru
7. www.ipoteka.ru
8. www.newipoteka.ru/ipoteka/history
9. www.sib.sbrf.ru
10. Аналитический портал, посвященный ипотечному кредитованию и секьюритизации:http://www.rusipoteka.ru/person.htm
11. Ассоциация региональных банков "Россия", Банковское обозрение № 10/2006.
12. Астапов К.Л. Ипотечное кредитование в России и за рубежом (законодательство и практика) // Деньги и кредит. - 2006. - N 4. - С.42-48.
13. Афанаскин Ю. Ипотека в разных измерениях / Афанаскин Ю., Веселов А. // Эксперт - Сибирь. - 2005. - N 5. - С.8-10.
14. Аюшева С. Почему буксует ипотека //Газета "эж-Юрист". - № 26. – 2 июля 2008, с. 6
15. Банковское обозрение № 10/2007, Ипотека и жилищный ступор, Банковский форум данные опроса банкиров, проведенного Ассоциацией "Россия"
16. Волкова А. Кредитная история: (Ипотека: гибрид коммерции и альтруизма) // Известия. - 2005. - 22 ноября. - С.7.
17. Воробьев Ю., Караваева И., Скробов А. Залоговое кредитование: зарубежный опыт и российская действительность // Вопросы экономики. 2005. № 11, с. 23-25.
18. Гарипова З.Л. Развитие институтов регулирования на рынке жилищного кредитования // Деньги и кредит. - 2006. - N 6. - С.51-55.
19. Голицин Ю. Вечный квартирный вопрос.//Эксперт. - №12. – 2005, с. 35-40.
20. Головина О.Л. Ипотека в России. – М.: Юристъ, 2005. – 525с.
21. Гражданский процессуальный кодекс РФ
22. Дубовик И.В. Ипотечное жилищное кредитование. – Иркутск: БГУЭП, 2006. – 227с.
23. Жданов В.П., Тимофеев В.В. Ипотечное жилищное кредитование: региональный аспект. – Калининград: Янтарная сказка, 2005. – 117с.
24. Железнова О. Ипотека - инструкция по применению // Финанс. - 2006. - N 4. - С.14-20.
25. Журкина Н. Современная ипотека: состояние, проблемы, решения//Финансы. – 2007 г. - №6. - с.17-30.
26. Зельднер А.Г. Жилищное строительство и ипотека в России / Зельднер А.Г., Южелевский В.К. // ЭКО. - 2006. - N 8. - С.38-43.
27. Зиннуров А., Жилье должно стать доступнее/ национальные проекты в действие, "Слава труду" №194 от 28.12.2006 г.
28. Инструкция ЦБ РФ от 16.01.2004г. № 110-И "Об обязательных нормативах банка"
29. Ипотека нам поможет? // Экономика и жизнь. - 2006. - Июль (N 29). - С.3.
30. Ким Л.Г. Экономическое содержание и перспективы современной жилищной системы // Научный журнал Российского Государственного педагогического университета им. А.И. Герцена, выпуск «Аспирантские тетради» Спб., 2007.-№ 16 (40)-С. 117-119.
31. Кобылкина И. В ипотеку берут не каждого // Труд-7. - 2005. - 10 февраля. - С.11.
32. Колобов С.С. Жилищное ипотечное кредитование. – М.: Дашков и К, 2005. – 120с.
33. Кострикин П.Н. Ипотечное кредитование в России. – М.: Макс Пресс, 2006. – 212с.
34. Кузин А. Три квартиры по цене одной // Финанс. - 2006. - N 25. - С.20-21.
35. Лобова Н.Ю. Правовая защита участников ипотечного кредитования // Вопросы имущественной политики. 2005. N 1 (40), с. 154-166.
36. Логинов М. Ипотечное кредитование строительства жилья // Экономист. - 2005. - N 9. - С.67-73.
37. Логинов М.П. Андеррайтинг ипотечных кредитов // ЭКО. - 2006. - N 12. - С.127-137.
38. Логинов М.П. Ипотечное жилищное кредитование в России // ЭКО. - 2005. - N 9. - С.115-132.
39. Логинов М.П. К вопросу о бюджетной модели ипотеки в России // Деньги и кредит. - 2006. - N 12. - С.67-69.
40. Логинов М.П. Система ипотечного жилищного кредитования в России: проблемы и пути решения // Деньги и кредит. - 2005. - N 4. - С.22-30.
41. Мартынова Т. Ипотека делает жилье недоступным //Банковское обозрение. - № 4. – 2006, с. 10-12.
42. Матюхин Г.Г. Тернистый путь ипотечного кредитования // М.: Банковское дело. 2008 г., №3, с. 34-39.
43. Миронов А. М. Ипотечное кредитование: много денег мало жилья //Свое дело. - № 5. - 2008, с. 11-15.
44. Москалева Л. Особенности ипотечного кредитования в Сибири // Эпиграф. - 2006. - 14 июня. - С.10.
45. Нечаев С. Ипотечные риски //Квадратный метр, 01 июня 2007, с. 4-6.
46. Нормативно-справочная система "Гарант"
47. Нугаев Р.А., Кириченко Е.Г. Региональные схемы ипотечного кредитования и проблемы их дальнейшего развития//Деньги и кредит. - № 10. – 2007, с. 24-29.
48. Опыт и проблемы развития ипотечного жилищного кредитования в регионах России./Под ред. Н.Н.Рогожиной.– М.: Фонд "Институт экономики города", 2008. – 128 с.
49. Орлова Н. Ипотека может подталкивать рост цен на жилье //Финансовые известия. – 27 февраля 2006, с. 2-4.
50. Оселедец В.М. История развития ипотечного кредита в дореволюционной России // Сиб. финанс. школа. - 2006. - N 3. - С.105-108.
51. Павлова И.В. Основные элементы системы ипотечного жилищного кредитования //Деньги и кредит. - № 3. – 2007, с. 57-62.
52. Постановление Правительства РФ №285 от 13 мая 2006 г. "Об утверждении Правил предоставления молодым семьям субсидий на приобретение жилья в рамках реализации подпрограммы "Обеспечение жильем молодых семей"
53. Разумова И.А. Ипотечное кредитование. – СПб.: Питер, 2005. – 207 с.
54. Савруков А.Н. Ипотечное кридитование. – СПб.: Политехника, 2005. – 92с.
55. Сергеев Д. Система массового ипотечного кредитования в РФ: адаптация мирового рынка//Рынок ценных бумаг.- 2008.- № 4 (235).-с.28-30.
56. Симионова Ю.Ф. Ипотека для всех. – Ростов – на – Дону: Феникс, 2006. – 160с.
57. Скогорева А., Ипотека поднимает цену, цена поднимает ипотеку: Банковское обозрение № 6/2007 г.
58. Столярова, А. В. Особенности формирования и реализации нормативной правовой базы регулирования рынка ипотечного жилищного кредитования на уровне субъектов Российской Федерации /А. В. Столярова. //Юрист. -2007. - № 6. - С. 47 – 53.
59. Федеральный закон "О кредитных историях" №218-ФЗ от 30 декабря 2004 г.
60. Федеральный закон "Об ипотечных эмиссионных ценных бумагах".
61. Федеральный закон №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", принятый 21 июля 1997г.
62. Федеральный закон №188-ФЗ от 29 декабря 2004 "Жилищный кодекс Российской Федерации".
63. Федеральный Закон №214 "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"
64. Федеральный закон от 22 апреля 1996 г. № 39-ФЗ "О рынке ценных бумаг"
65. Федеральный закон РФ от 21 июля 1997 г. "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"
66. Хандруев А., Билет на ипотеку, Прямые инвестиции, № 12/2007 г.
67. Хандруев А., Недоступное жилье, Прямые инвестиции, № 11/2007 г.
68. Цылина Г.А. Ипотечное кредитование и риски // Жилищное строительство. 2005. № 5. с. 20.
69. Шехова А. Много, дешево, надолго // Финанс. – 2006. – N 4. – С.76-79.
70. Шехова А. Оборот ипотеки в природе // Финанс. - 2006. - N 7. - С.90-94.
71. Эпштейн А. О соотношении коммерческой, государственной и муниципальной ипотеки на современном этапе // Муницип. власть. - 2005. - N 6. - С.88-89.

1. Карпинская В., "Медвежий угол", Прямые инВЕСТИции № 8/2007 [↑](#footnote-ref-1)
2. Гражданский процессуальный кодекс РФ [↑](#footnote-ref-2)
3. Федеральный закон от 22 апреля 1996 г. № 39-ФЗ "О рынке ценных бумаг" [↑](#footnote-ref-3)
4. Федеральный закон №188-ФЗ от 29 декабря 2004 "Жилищный кодекс Российской Федерации" [↑](#footnote-ref-4)
5. Федеральный закон "Об ипотечных эмиссионных ценных бумагах" [↑](#footnote-ref-5)
6. Федеральный Закон №214 "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" [↑](#footnote-ref-6)
7. ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 30 ноября 2005 г. N 16/26-ЗС ОБ ОБЛАСТНОЙ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЦЕЛЕВОЙ ПРОГРАММЕ "РАЗВИТИЕ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ НА 2005 - 2010 ГОДЫ" [↑](#footnote-ref-7)