Содержание

[Введение](#_Toc238363541)

[1. Понятие, сущность и история развития ипотеки](#_Toc238363542)

[1.1 Понятие и сущность ипотеки](#_Toc238363543)

[1.2 Основные цели, задачи и роль национальной жилищной программы](#_Toc238363544)

[1.3 Развитие ипотечного кредитования в России](#_Toc238363545)

[1.4 Нормативно-правовое регулирование ипотечного кредитования в России](#_Toc238363546)

[1.5 Виды и формы ипотечного кредитования в России](#_Toc238363547)

[1.6 Риски ипотечного кредитования](#_Toc238363548)

[2. Анализ банковских операций ОАО "Сбербанк России" осб. № 7740 г. Салават в области ипотечного кредитования](#_Toc238363549)

[2.1 Экономическая характеристика деятельности отделения ОСБ № 7740 г. Салават](#_Toc238363550)

[2.2 Анализ финансового состояния ОСБ №7740 г. Салават](#_Toc238363551)

[2.3 Кредитная политика "СБЕРБАНКА РОССИИ" ОСБ 7740 в области ипотечного кредитования](#_Toc238363552)

[2.4 Технология выдачи кредита, оценка кредитоспособности заемщика](#_Toc238363553)

[3. Проблемы и перспективы развития ипотечного кредитования в России](#_Toc238363554)

[3.1 Проблемы ипотечного кредитования в России и социальная направленность ипотеки](#_Toc238363555)

[3.2 Перспективы развития ипотечного кредитования в России](#_Toc238363556)

[Заключение](#_Toc238363557)

[Список использованных источников](#_Toc238363558)

## *Введение*

В настоящее время большой интерес для нашей страны представляет ипотечное кредитование, главная цель которого - формирование эффективно работающей системы обеспечения доступным жильем российских граждан со средними доходами, основанной на рыночных принципах приобретения жилья за счет собственных средств граждан и долгосрочных ипотечных кредитов.

Приобретение собственного жилья - первоочередная потребность для каждой семьи: без удовлетворения этой потребности нельзя говорить ни о каких социальных приоритетах общества.

Исходя из этого, реализация конституционных прав граждан на достойное жилище рассматривается как важнейшая социально-политическая и экономическая проблема. От выбора тех или иных подходов к решению этой проблемы в значительной мере зависят общий масштаб и темпы жилищного строительства, реальное благосостояние людей, их моральное и физическое самочувствие, политические оценки и мотивация поведения.

До перехода на рыночные отношения основными источниками пополнения жилого фонда страны являлись государственное жилищное строительство и строительство жилья предприятиями и организациями, кооперативное и индивидуальное строительство играло вспомогательную роль. В условиях сокращения бюджетного финансирования строительства и обеспечения населения жильем, основным источником средств для приобретения жилья становятся собственные средства населения, а также кредиты банков, как это происходит в большинстве экономически развитых стран мира.

При остром недостатке источников финансирования жилищного строительства потребность в жилье возрастает и возникает потребность в долгосрочных кредитах населению на жилищное строительство, минимально подверженных воздействию инфляции и максимально обеспеченных своевременным возвратом.

Именно этим требованиям отвечает ипотечный кредит, обеспеченный залогом товарно-материальных ценностей. Опыт многих зарубежных стран свидетельствует о том, что при правильной организации и ведении взвешенной государственной политики ипотека постепенно трансформируется в самофинансируемую систему, которая обеспечивает и в значительной степени определяет функционирование рынка жилья. При этом за счет резкого расширения платежеспособного спроса со стороны населения активизируется новое строительство, увеличивается выпуск строительных материалов, специализированной техники, появляются новые улучшенные архитектурные проекты, происходит ускоренное развитие многих смежных отраслей экономики.

Система ипотечного кредитования занимает уникальное положение в национальной экономике. Ипотека позволяет привлечь значительную часть сбережений населения и средств инвесторов и направлять их в важнейшие отрасли хозяйства, прежде всего связанные с жилищным строительством. Благодаря ипотеке можно задействовать огромные финансовые средства, хранящиеся на руках у населения в виде наличной валюты.

Целью развития системы ипотечного кредитования является, с одной стороны, улучшение жилищных условий населения, а с другой, стимулирование спроса на рынке недвижимости и строительства. Кроме этого поддержка государством развития ипотечного кредитования является одной из основных предпосылок достижения реального экономического роста в стране.

Возрастающая потребность и недостаточная разработанность теоретического и прикладного инструментария ипотечного жилищного кредитования обусловили выбор темы исследования. В условиях реформирования экономики России формирование жизнеспособной системы ипотечного жилищного кредитования является одной из актуальных задач, как на макроэкономическом, так и на микроэкономическом уровнях.

Целью дипломной работы является анализ состояния ипотечного кредитования, проблемы и перспективы его развития в России.

Для достижения указанной цели были поставлены следующие задачи:

раскрыть понятие и сущность ипотеки, провести анализ банковских операций, рассмотреть проблемы и перспективы развития ипотечного кредитования в России.

В работе были использованы научно-практические исследования ведущих отечественных специалистов в области ипотечного жилищного кредитования; аналитические обзоры и статистические данные Госкомстата РФ; периодические издания по данной проблеме; действующие законы, постановления Правительства РФ и другие нормативно-правовые документы.

В работе рассмотрены и проанализированы процессы развития ипотеки в России. Даны практические рекомендации по разработке возможных схем внедрения ипотеки на уровне отдельного региона, а также выявлены современные тенденции и проблемы развития ипотеки в России, а также предложены возможные путей их решения.

В связи со сложностью получения информации анализ финансовых показателей деятельности банка выполнен на примере бухгалтерских балансов и отчетов о прибылях и убытках ОАО "Сбербанк России" Башкирское отделение №8598.

## *1. Понятие, сущность и история развития ипотеки*

## *1.1 Понятие и сущность ипотеки*

В настоящее время термин "Ипотека" обычно охватывает три понятия:

"Ипотека" (как правоотношение) есть залог недвижимого имущества с целью получения ипотечного кредита (как правило, в банке). Для ипотеки характерно оставление имущества в руках должника. Залог в гражданском праве - один из способов обеспечения обязательства - в данном случае банковского кредита. При этом во всех случаях обязательна государственная регистрация залога любой недвижимости. В случае неплатежеспособности должника требования кредитора удовлетворяются из выручки от реализованного имущества преимущественно перед другими кредиторами или путем перехода заложенной недвижимости в собственность залогодержателя.

"Ипотека" (как ценная бумага) подразумевает "закладную" - долговой инструмент удостоверяющий права залогодержателя на недвижимое имущество; это именная ценная бумага, удостоверяющей право владельца на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой имущества, указанного в договоре об ипотеке, без представления других доказательств существования этого обязательства и само право залога на указанное в договоре об ипотеке имущество. Закладная обычно свободно обращается на рынке [30, с.103].

"Ипотека" как ипотечный кредит (денежная ссуда), выдаваемого заемщику кредитором под залог недвижимости для покупки недвижимости.

Термин "ипотека" ("чистая ипотека") следует рассматривать как способ обеспечения обязательств, когда предметом залога служит недвижимое имущество. Если кредит выдается на приобретение жилья, используется термин "ипотечное (жилищное) кредитование". Для некоторых случаев употребим термин "смешанная ипотека", когда заемщик берет кредит в банке под залог уже имеющегося жилья для приобретения нового. Таким образом, жилищное кредитование и смешанная ипотека - это формы кредитования с той лишь разницей, что в первом случае в качестве обеспечения по такому ипотечному кредиту может выступать как залог, так и поручительство, а во втором случае - только залог недвижимости.

Залог является одним из способов обеспечения надлежащего исполнения обязательств и по сравнению с другими способами обеспечения исполнения обязательств (поручительство, банковская гарантия и т.д.), ипотека является наиболее привлекательной именно с той точки зрения, что с её использованием проще произвести принудительное взыскание. Хотя данный вид обеспечения имеет ряд недостатков:

 высокая стоимость оформления залога,

для заемщика это: необходимость освобождения и реализации квартиры с торгов в случае непогашения кредита;

 заемщик может понести дополнительные потери.

 проверка объекта залога при выдаче кредита и его сопровождении;

для банка это: возможность снижения стоимости объекта залога в связи с длительным сроком кредита;

 невысокая ликвидность недвижимости.

Ипотека является одним их подвидов залога без передачи заложенного имущества залогодателю. Ипотекой признается залог недвижимого имущества, к которому относятся земельные участки, предприятия, здания, сооружения, квартиры, жилые дома, дачи, гаражи и другое. В силу залога кредитор по обеспеченному залогом обязательству имеет право в случае неисполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества.

Одним из основных элементов ипотеки являются ее субъекты. Цели и функции этих субъектов, описаны в таблице 1.1

Таблица 1.1 - Субъекты ипотечного кредитования: цели и функции

|  |  |
| --- | --- |
| Субъекты | Цели и функции |
| Заемщики | Приобрести по возможности лучшее жилье, одновременно быть в состоянии производить ежемесячные платежи по кредиту |
| Кредиторы (банки и другие финансово-кредитные учреждения)  | Максимизировать прибыль и дивиденды своих акционеров путем ограничения рисков неплатежей заемщиков, потерь в результате более быстрого увеличения стоимости привлеченных банками средств по сравнению с процентными ставками по выданным ипотечным кредитам |
| Продавцы жилья (физические лица)  | Выгодно продать жилье |
| Риелторские организации (лицензированные продавцы)  | Выгодно продать имеющееся жилье (по поручению третьих лиц, из собственного фонда), получить комиссионное вознаграждение |
| Орган регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним | Сбор, регистрация и предоставление информации о праве собственности на жилье на территории России |
| Страховые компании | Полное страховое сопровождение сделок и извлечение максимальной прибыли |
| Оценочные компании | Оценка жилья, являющегося предметом залога при ипотеке, в том числе при реализации с торгов |
| Операторы вторичного рынка | Приобретение ипотечных кредитов у первичных кредиторов |
| Инвесторы (юридические и физические лица, приобретающие ипотечные ценные бумаги)  | Максимизировать прибыль, вкладывая свои средства в ипотечные ценные бумаги |
| Органы опеки и попечительства | Контроль за соблюдением прав и интересов несовершеннолетних граждан |
| Государство | Преследует три основные цели: обеспечение условий для надежного и эффективного функционирования системы ипотечного кредитования; регулирование и надзор за деятельностью участников рынка, в том числе с целью защиты интересов вкладчиков банков; содействует некоторым ограниченным группам семей в приобретении жилья |

На рынке ипотечных жилищных кредитов действует достаточно большое количество участников. Такое число участников рынка является одной из особенностей ипотечного кредитования.

Данная система эффективно распределяет риски между участниками системы, что позволяет привлекать в значительных размерах долгосрочный капитал с финансового рынка, направляя его на развитие региональных рынков ипотечного кредитования.

Определяющим звеном ипотеки является объект ипотечного кредитования - один из фундаментальных элементов ипотеки. В широком смысле объект кредитования - вещь или процесс, под который предоставляется кредит, ради которого совершается кредитная сделка.

Если объектами кредитования могут быть практически любые предметы и процессы, то объектами ипотеки могут быть только недвижимое имущество. Залог предполагает наличие у должника имущества, на которое может быть наложено взыскание, однако имущество, на которое установлена ипотека, остается у залогодателя в его владении и пользовании на основании договора ипотеки.

В экономическом отношении "ипотека" - это рыночный инструмент оборота имущественных прав на объекты недвижимости в случаях, когда другие формы отчуждения (купля-продажа, обмен) юридически или коммерчески нецелесообразны, и позволяющий привлечь дополнительные финансовые средства для реализации различных проектов.

При рассмотрении ипотеки как элемента экономической системы необходимо выделить три наиболее характерные ее черты:

1. Залог недвижимости выступает в роли инструмента привлечения необходимых финансовых ресурсов для развития производства.

2. Ипотека способна обеспечить реализацию имущественных прав на объекты, когда другие формы (например, купля-продажа) в данных конкретных условиях нецелесообразны.

3. Создание с помощью ипотеки фиктивного капитала на базе ценной бумаги (при имитировании собственником объекта недвижимости первичных, вторичных закладных оборотные средства увеличиваются на величину образующегося фиктивного капитала).

В настоящее время слова "ипотека", "ипотечное кредитование" присутствуют в многочисленных публикациях, выступлениях на радио и телевидении. Но самую возможность ипотечного кредитования любое кредитное учреждение неразрывно увязывает с проблемой рефинансирования денежных средств, выданных в виде ипотечных кредитов, с использованием в качестве основы для привлечения долгосрочного ссудного капитала активов, возникающих у них после выдачи кредитов под залог недвижимости.

При раскрытии сущности ипотеки необходимо дать понятие особым сегментам ипотеки, которые выражаются в первичном и вторичном рынках ипотечного капитала.

Рынок ипотечного капитала *-* это часть финансового рынка, на котором перераспределяются заемные финансовые ресурсы, обеспеченные залогом недвижимости.

Наряду с этим рынки ипотечного капитала классифицируют по типам недвижимости, выступающей в качестве залогового обеспечения: ипотечные рынки жилья, рынки доходной недвижимости и т.д.

Первичный рынок ипотечного капитала состоит из кредиторов, которые предоставляют заемный капитал, и заемщиков-инвесторов, которые покупают недвижимость. Основными участниками первичного рынка ипотечного капитала являются кредиторы, которые предоставляют заемный капитал для приобретения и развития недвижимости, и заемщики-инвесторы, покупающие недвижимость в инвестиционных целях. Развитие первичного рынка ипотечного капитала - способ решения жилищной проблемы для многих семей посредством ипотечного жилищного кредитования для инвестирования или использования в коммерческой деятельности.

На первичном рынкевыпускается "закладная" - именная ценная бумага, удостоверяющей право владельца на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой имущества, указанного в договоре об ипотеке, без представления других доказательств существования этого обязательства и само право залога на указанное в договоре об ипотеке имущество, которая выдается первоначальному залогодержателю органом, осуществляющим государственную регистрацию ипотеки, после регистрации передается передаточной надписью. Обязанным по закладной признается должник и залогодатель.

Закладная может быть передана (уступлена) другому лицу. Новый залогодержатель приобретает все права прежнего. Передача прав оформляется передаточной надписью на самой закладной, владелец которой считается законным, если его права основываются на последовательном и непрерывном ряде передаточных надписей. Удобство закладной состоит еще и в том, что она сама может быть предметом залога.

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

Существование вторичного рынка призвано обеспечить возможность для продажи первичной закладной первичным кредитором, чтобы за счет полученных средств предоставить другой кредит, посредством чего капитал из более богатых районов страны может быть перераспределен в районы, испытывающие недостаток кредитных ресурсов. Риск и прибыльность ценных бумаг вторичного рынка ипотечного капитала сравнивается с доходностью ценных бумаг на других финансовых рынках.

Права требования по кредиту могут удостоверяться и передаваться через закладную - именную ценную бумагу вексельного типа. Однако в данном случае необходимо развитие целостной системы ипотечного кредитования, включающей в себя как первичный, так и вторичный рынок таких кредитов, обеспечивающий также рефинансирование банков со стороны Банка России.

Ипотечное кредитование - это предоставление гражданам целевых займов специализированными ипотечными организациями для приобретения, строительства или реконструкции жилья и объектов инженерной инфраструктуры под ипотеку, а также кредитов - банками или иными кредитными организациями, на основании договоров со специализированными ипотечными организациями.

Таким образом, ипотека - это долгосрочная ссуда с обязательством ее возврата в обозначенный договором срок с выплатой процентов по кредиту (плата за кредит), обеспечением выплаты данного обязательства которого служит залог недвижимости; это залог недвижимого имущества на основании договора между залогодателем и залогодержателем. Ипотека может также возникать в силу закона. Ипотека может быть установлена в обеспечение обязательства по кредитному договору, по договору займа или иного обязательства, в том числе обязательства, основанного на купле-продаже, аренде, подряде, другом договоре, причинении вреда, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Для эффективного развития ипотеки в стране необходимо учитывать имеющийся международный опыт развития ипотечного кредитования в других странах.

## *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 [25].

## *1.3 Развитие ипотечного кредитования в России*

В настоящее время большой интерес для нашей страны представляет ипотечное кредитование, главная цель которого - формирование эффективно работающей системы обеспечения доступным жильем российских граждан со средними доходами.

На современном этапе развитие ипотечного кредитования в России можно считать с принятия в 1998 году закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)", который в целом достаточно четко определил взаимоотношения залогодателя и залогодержателя ипотеки. Можно с уверенностью констатировать, что к настоящему времени уже создана инфраструктура рынка, стали понятны взаимоотношения между субъектами.

За этот период был сделан огромный шаг - растет количество банков, выдающих ипотечные кредиты. Динамика роста количества банков, реализующих ипотечные программы, представлены на рисунке 1.

Рисунок 1 - Количество банков, реализующих ипотечные программы в России.

Лидером ипотечного рынка является Сбербанк России, на его долю приходится около 63 процентов всего объема выдаваемых ипотечных кредитов, на втором месте - "Внешторгбанк", и замыкает тройку по итогам первого полугодия 2007 года лидеров-миллиардеров "Дельтакредит". На тройку лидеров в целом приходится более 80 процентов всего объема выдаваемых кредитов. К крупным банкам в сфере деятельности ипотечного кредитования относятся также "Городской Ипотечный Банк", "Уралсиб", "Международный Московский Банк", "Национальная ипотечная компания (НРБ)", "Русский Ипотечный Банк", "Ак Барс" и другие. Объемы выданных ипотечных кредитов банками России в первом полугодии 2006г. представлены на рисунке 2.

Рисунок 2 - Объем выданных ипотечных кредитов банками России в 1 полугодии 2007 года.

В 2006-2007 годах начали работу много новых коммерческих банков, акцентируя свою деятельность на развитии данного направления. Перечень коммерческих банков и их объемы по выдаче ипотечных кредитов за 1 полугодие 2007 г. представлены в приложении А.

География деятельности основных участников рынка уже не ограничивается территорией столиц, к настоящему моменту наметилась тенденция выхода программ на региональные рынки. Активно продвигают свои программы в регионах такие банки как Внешторгбанк, Возрождение, Росбанк, Банк Москвы, Российский капитал и ряд других. Постепенно, ипотека становится массовой, чему способствуют рост доходов населения и его осведомленности о преимуществах приобретения жилья в кредит. Придание ипотеке статуса общенационального проекта стало фактором, во многом определяющим динамику ипотечного кредитования в России, когда ежегодно объемы ипотечного кредитования удваиваются.

По отделению сберегательного банка ОСБ № 7740. Салават эта доля на 01.10 2007. составила 13,8 процентов от общего остатка ссудной задолженности населения, что на 4 процента больше по сравнению с показателем прошлого года. Динамика развития ипотечного кредитования и их доля в общем объеме кредитной задолженности за 9 месяцев 2007 года по ОСБ № 7740 Сбербанка России представлены в таблице 1.2.

Таблица 1.3 - динамика предоставления ипотечных кредитов за 2007год в ОСБ № 7740 Сбербанка России (млн. руб.) и их доля в общем остатке ссудной задолженности в процентах

|  |  |
| --- | --- |
| Показатель  | Отчетные даты  |
| 1 января2007 | 1 апреля2007 | 1 июля2007 | 1 октября2007 |
| остаток ссудной задолженности, млн. руб.  | 1038 | 1097 | 1335 | 1591 |
| доля в общем остатке ссудной задолженности, ОСБ № 7740 Сбербанка России% | 10,6 | 11,2 | 12,6 | 13,8 |

Для выдачи дешевых долгосрочных кредитов нужны длинные ресурсы. Основными источниками финансирования операций ипотечных кредитов являются средства физических лиц, вклады и депозиты, привлекаемые на длительные сроки. Например, по ОСБ № 7740 рублевые вклады свыше 3 лет составляют 78,5 процентов в рублевом эквиваленте и 75,6 процента в иностранной валюте.

## *1.4 Нормативно-правовое регулирование ипотечного кредитования в России*

Нормативно-правовая база ипотечного кредитования в Российской Федерации основывается на положениях Гражданского кодекса [1]. 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].

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" [2].

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 [15]. 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 [4].

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].

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.

## *1.5 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.

## *1.6 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.

Риски подразделяются на:

систематические несистематические

|  |  |
| --- | --- |
| не носят специфического (индивидуального) или местного характера.  | риски, свойственные конкретной местной экономике.  |

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.

## *2. Анализ банковских операций ОАО "Сбербанк России" осб. № 7740 г. Салават в области ипотечного кредитования*

## *2.1 Экономическая характеристика деятельности отделения ОСБ № 7740 г. Салават*

В городе Салават функционирует и осуществляет банковскую деятельность отделение Сберегательного банка (ОСБ № 7740). Отделение Сберегательного банка № 7740 не является юридическим лицом. Оно создано на основании решения общего собрания акционеров и приказа Сбербанка России от 22.03.91 г., имеет собственную печать, штампы, бланки с использованием наименования Сбербанка России, действует на основании "Положения о филиале Акционерного коммерческого Сберегательного банка Российской Федерации - Салаватское отделение № 7740".

Почтовый адрес: 453250, г. Салават, ул. Ленина, 58а.

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

Отделение Сбербанка № 7740 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.

ОСБ № 7740 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.

ОСБ № 7740 должно соблюдать нормативы, установленные для отделения 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 № 7740 г. Салават 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.

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 10 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.

Для сравнения "Башэкономбанк" выдает кредиты на приобретение первичного жилья под 24 процента годовых от суммы кредита на срок до сдачи дома в эксплуатацию.

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 [24].

## *2.2 Анализ финансового состояния ОСБ №7740 г. Салават*

Одним из стратегических приоритетов ОСБ №7740 г. Салават является развитие в секторе обслуживания частных клиентов: [ипотечного кредитования](http://www.absolutbank.ru/products/private/hypothec/index.shtml), [автокредитования](http://www.absolutbank.ru/products/private/car_loan/index.shtml), размещения средств во [вклады](http://www.absolutbank.ru/products/private/deposits/index.shtml), обслуживания [пластиковых карт](http://www.absolutbank.ru/products/private/cards/index.shtml) 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](http://www.absolutbank.ru/products/corporative/pay_desk/index.shtml), 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.

Анализ финансового состояния кредитной организации за период 2005 - 2008 годы осуществлен на основе данных годовой отчетности **(**см. Приложения А - Д) поэтапно:

анализ привлеченных ресурсов кредитной организации;

анализ структуры собственного капитала;

анализ структуры обязательств;

анализ размещенных ресурсов кредитной организации;

анализ платежеспособности кредитной организации;

анализ финансовых результатов деятельности.

Сначала проведем анализ ресурсов (см. таблицу 2.1).

Таблица 2.1 - Структура ресурсов ОСБ №7740 г. Салават, млн. руб.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Ресурсы | По состоянию на:  | Абсол. измен. \* (+/-)  | Относ. измен. \*% |
| 01.01.2006 | 01.01.2007 | 01.01.2008 |
| 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 2008 года к 2006 году

Ресурсы ОСБ №7740 г. Салават, имеют устойчивую к росту тенденцию: на начало 2008 года по сравнению с началом 2006 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 2006 году составлял 89,24 процентов, тогда как в 2007 году -89,86 процентов и 2008 году - 92,59 процентов.

Анализ структуры собственного капитала (см. таблицу 2.2).

Таблица 2.2 - Анализ структуры собственного капитала, млн. руб.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Собственный капитал | По состоянию на:  | Абсол. измен. \* (+/-) | Относ. измен. \*% |
| 01.01.2006 | 01.01.2007 | 01.01.2008 |
| 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 2008 года к 2006 году

Из таблицы 2.2 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 2006 года - 31,29 процентов, на 1 января 2007 года - 30,10 процентов и на 1 января 2008 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.

Проанализируем структуру обязательств в "Абсолют банке" (таблица 2.3).

Таблица 2.3 - Структура обязательств ОСБ №7740 г. Салават млн. руб.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Обязательства | По состоянию на:  | Абсол. измен (+/-)  | Относ. измен, % |
| 01.01.2006 | 01.01.2007 | 01.01.2008 |
| Сумма | Уд. вес | Сумма | Уд. вес  | Сумма | Уд. вес  |
| Всего обязательств | 11 665 | 100,00 | 24 985 | 100,00 | 61 639 | 100,00 | 49 974 | 528,41 |
| Средства кредитных организаций | 4 494 | 38,52 | 9 370 | 37,50 | 19 935 | 32,34 | 15 441 | 443,59 |
| Средства клиентов, в т. ч.:  | 4 059 | 34,79 | 9 077 | 36,33 | 29 913 | 48,53 | 25 854 | 736,95 |
|  - вклады населения | 1 198 | 10,27 | 2 073 | 8,30 | 5 469 | 8,73 | 4271 | 456,51 |
| -выпущенные векселя | 2 852 | 24,45 | 6 193 | 24,79 | 10 816 | 17,55 | 7 964 | 379,24 |
| -прочие пассивы | 260 | 2,23 | 345 | 1,38 | 975 | 1,58 | 715 | 375,00 |

Данные таблицы 2.3 свидетельствуют о том, что на конец анализируемого периода наблюдается увеличение величины обязательств кредитной организации на 49 974 млн. руб. или на 528,41 процентов. Этот рост в значительной степени был обусловлен увеличением величины средств кредитной организации и средств клиентов. Наибольший удельный вес в составе обязательств кредитной организации приходится на средства кредитной организации, удельный вес которых в общем объеме в 2006 году составлял 38,52 процентов, тогда как в 2007 году - 37,50 процентов, а в 2008 году наибольший удельный вес приходится на вклады физических лиц - 48,53 процентов, в связи с улучшением условий по вкладам.

Проведем анализ размещенных ресурсов (см. таблицу 2.4).

Таблица 2.4 - Структура размещенных ресурсов ОСБ №7740 г. Салават, млн. руб.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Актив | По состоянию на:  | Абсол. измен (+/-)  | Относ. измен% |
| 01.01.2006 | 01.01.2007 | 01.01.2008 |
| 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 2006 году составлял 60,84 процентов, тогда как в 2007 году - 73,27 процентов и 2008 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 |
| 01.01.06 | 01.01.07 | 01.01.08 |
| Норматив мгновенной ликвидности | Лам/Овм | Мин 15 | 25,55% | 25,88% | 22,44% |
| Норматив текущейЛиквидности |  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 2007 году, что говорит о том, что уменьшается платежеспособность банка, в связи с увеличением количества выданных кредитов.

Таким образом, ОСБ №7740 г. Салават 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 ОСБ №7740 г. Салават и с помощью коэффициентов рентабельности. Анализ структуры доходов проведен в таблице 2.6

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

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Показатель | 2005 год | 2006 год | 2007 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 2007 года к 2005 году

Данные таблицы свидетельствуют о том, что доходы банка в анализируемом периоде имели устойчивую тенденцию к росту - на конец 2007 года по сравнению с 2005 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 2005, 75,4 процента за 2006 и 77,2 процента за 2007 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. Динамику доходов по ссудным операциям в ОСБ №7740 г. Салават мы можем проследить на рисунке 3.

0

500

1000

1500

2000

2500

3000

3500

4000

4500

2005

2006

2007

года

млн.руб.

Рисунок 3 - Динамика доходов по ссудным операциям, млн. руб.

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 ОСБ №7740 г. Салават 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 | 2005 год | 2006 год | 2007 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 2004 году наибольшую долю занимали административно-управленческие расходы 74 процента в общей сумме расходов или 307 млн. рублей. Так же как и в 2005 году - 30 процентов. А в 2006 году наибольшую долю расходов занимают проценты, уплаченные за привлеченные кредиты и депозиты и составляют 51 процент в общей сумме расходов.

Для оценки эффективности деятельности ОСБ №7740 г. Салават 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 | 2005 год | 2006 год | 2007 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 2006 и рост в 2007 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 ОСБ №7740 г. Салават финансовыми ресурсами и о хорошей деловой активности.

Так же следует отметить увеличение прибыли за анализируемый период. В 2005 году чистая прибыль банка составила 164 882 тыс. руб, в 2006 году 903 711 тыс. руб. и в 2007 - 1 061 030 тыс. руб. То есть за три года произошло увеличение прибыли больше чем в шесть раз. Что мы можем проследить в отчете о прибылях и убытках ОСБ №7740 г. Салават, и для большей наглядности эффективности деятельности банка ознакомимся с рисунком 4.

0

200

400

600

800

1000

1200

2005

2006

2007

**года**

**млн.руб.**

Рисунок 4 - Динамика увеличения прибыли, млн. руб.

В целом, проанализировав деятельность ОСБ №7740 г. Салават за три года, можно сделать выводы, что банк имеет устойчивую тенденцию к росту. Начиная с 2005 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 2008 года увеличилась с 13 071 млн. рублей в 2006 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 ОСБ №7740 г. Салават 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.

## *2.3 Кредитная политика "СБЕРБАНКА РОССИИ" ОСБ 7740 в области ипотечного кредитования*

Программа ипотечного кредитования Сбербанка регулируется "Стандартами процедуры выдачи, рефинансирования и сопровождения ипотечных кредитов", разработанными ОАО "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию". Стандарты - это свод единообразных взаимоувязанных положений, форм документов и требований, предъявляемых на условиях Агентства к участникам ипотечного жилищного кредитования, содержанию, построению и оформлению документации и

договоров, регулирующих отношения между участниками системы ипотечного жилищного кредитования в целях обеспечения законности правоотношений и сделок, работ и услуг, а также технической и информационной совместимости документации.

Стандарты процедуры выдачи, рефинансирования и сопровождения ипотечных кредитов разработаны в целях:

внедрения надёжных процедур предоставления, рефинансирования и сопровождения ипотечных кредитов (займов), удостоверенных закладными;

становления и развития системы ипотечного жилищного кредитования с использованием модели организации рефинансирования кредитных и иных организаций через федерального оператора вторичного ипотечного рынка - ОАО "Агентство ипотечного жилищного кредитования" с участием региональных специализированных структур, в частности, банков, имеющих лицензию на работу по Федеральной программе ипотечного кредитования, например, банк ОАО "СБЕРБАНК РОССИИ".

Для проведения ипотечной кредитной политики банк должен четко соответствовать терминам и определениям, встречающимся в Стандартах.

Основные из них:

"Жилое помещение" - отдельная квартира в доме, а также отдельно стоящий жилой дом (коттедж для постоянного проживания), сблокированный дом (таунхаус), на которые в установленном законом порядке оформлено право собственности.

"Заемщики" - физические лица, с которыми заключаются кредитные договоры и/или договоры займа на приобретение Жилого помещения, подлежащего залогу в качестве обеспечения исполнения обязательств по ипотечным кредитам (займам).

"Кредитный договор" - соглашение, заключаемое в письменной форме путём составления одного документа между кредитной организацией (кредитором) и Заёмщиком, в соответствии с которым кредитор обязуется предоставить денежные средства (кредит) в размере и на условиях, предусмотренных договором и настоящими Стандартами, для приобретения Заёмщиком Жилого помещения с его последующим залогом (ипотекой), а Заемщик обязуется возвратить полученную денежную сумму и уплатить проценты на нее.

"Договор займа" - соглашение, заключаемое в письменной форме путём составления одного документа между юридическим лицом (займодавцем) и физическим лицом (Заёмщиком), в соответствии с которым займодавец передаёт в собственность Заёмщику денежные средства в размере и на условиях, предусмотренных договором и настоящими Стандартами, для приобретения Заёмщиком Жилого помещения с его последующим залогом (ипотекой), а Заемщик обязуется возвратить полученную сумму (сумму займа) и уплатить проценты на неё.

"Договор купли-продажи квартиры" - соглашение, заключаемое в письменной форме путём составления одного документа между собственником Жилого помещения (продавцом) и Заёмщиком (покупателем), в соответствии с которым продавец обязуется передать в собственность Заёмщика Жилое помещение, а Заёмщик обязуется принять в собственность это Жилое помещение и уплатить за него как за счёт собственных, так и привлечённых средств определенную договором денежную сумму (цену) единовременно в полном объёме либо по частям (в рассрочку).

"Договор об ипотеке" - соглашение, заключаемое в письменной форме путём составления одного документа, по которому одна сторона - залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой (кредитному договору, договору займа и др.), имеет право на получение удовлетворения своих денежных требований к должнику (Заемщику) по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны - залогодателя (должника-Заёмщика) преимущественно перед другими кредиторами залогодателя.

"Смешанный договор купли-продажи и ипотеки квартиры" - соглашение, заключаемое в письменной форме путём составления одного документа между собственником Жилого помещения (Продавцом), покупателем (Заёмщиком) и кредитором (Займодавцем), предоставляющим денежные средства Заёмщику для приобретения этого Жилого помещения с передачей его в залог (ипотеку), который объединяет в себе Договор купли-продажи квартиры и Договор об ипотеке.

"Ипотечная сделка" - совокупность сделок, направленных на заключение Кредитного договора (Договора займа) по предоставлению Ипотечного кредита (займа), приобретение в собственность Заёмщика Жилого помещения и передачу его в залог (ипотеку), а также на заключение иных договоров, обеспечивающих исполнение по ним Заемщиком своих обязательств.

"Инфраструктура" - совокупность предприятий (учреждений, организаций), которые необходимы Региональному оператору (в частности, банки) для выполнения взятых на себя обязательств по развитию системы ипотечного жилищного кредитования и с которыми заключены договора и соглашения по развитию этой системы, в том числе в виде принятых от участников ипотечного кредитования заявок на сотрудничество по развитию системы ипотечного жилищного кредитования.

"Минимально необходимая инфраструктура для аккредитации Регионального оператора" - наличие хотя бы одной страховой и кредитной организацией, одного оценщика, одного риэлтера (при необходимости), с которыми Региональным оператором заключены договоры и/или соглашения, в том числе в виде заявок на сотрудничество. При этом утверждение в качестве партнёра страховой организации и оценщика требует обязательного согласования их кандидатур со стороны Агентства и др.

Перечень документов, предоставляемых Заемщиком/Созаемщиком - физическим лицом для рассмотрения вопроса об ипотечном кредитовании в рамках Федеральной программы ипотечного жилищного кредитования.

Документы Заемщика:

паспорт гражданина РФ или, при его отсутствии, заменяющий его документ: Заграничный паспорт гражданина РФ, Удостоверение офицера, Паспорт моряка, Временное удостоверение личности гражданина РФ по форме 2П (ксерокопия всех страниц, оригинал предъявляется);

военный билет для лиц мужского пола (ксерокопия всех заполненных страниц, оригинал предъявляется);

водительское удостоверение или разрешение на ношение оружия (при наличии) (ксерокопия, оригинал предъявляется), или при их отсутствии - справки из психоневрологического и наркологического диспансеров (по требованию Банка);

страховое свидетельство государственного пенсионного страхования (представляется ксерокопия с обеих сторон, оригинал предъявляется);

свидетельство о постановке на учет (ИНН) в налоговом органе (представляется ксерокопия, оригинал предъявляется);

документы, подтверждающие семейное положение Заемщика (если применимо): свидетельство о браке, свидетельство о рождении детей, свидетельство о расторжении брака (ксерокопии, оригиналы предъявляются); в случае отсутствия зарегистрированного брака - нотариально удостоверенное заявление об отсутствии супруга;

заверенная работодателем копия всех заполненных страниц трудовой книжки Заемщика (заверяет уполномоченное лицо работодателя, при этом на каждом листе ставится печать и подпись уполномоченного лица, а на последнем листе указываются, что работник работает в указанной должности в настоящее время, должность, фамилия и инициалы уполномоченного лица и ставится печать);

документы о полученном образовании (ксерокопия, оригинал предъявляется);

справка ЖЭУ (паспортного стола) о составе семьи Заемщика (в случае, если супруги зарегистрированы по разным адресам, предоставляются справки по адресу регистрации обоих супругов) (оригинал);

декларация (Заявление-анкета) Заемщика (по форме Банка).

Документы, подтверждающие доходы:

справка о заработной плате и иных доходах с места работы Заемщика за последние 6 месяцев, подписанная руководителем организации и главным бухгалтером, заверенная печатью организации (по форме Банка);

документы (при наличии), подтверждающие фактическое получение постоянных дополнительных доходов за последние 12 месяцев (арендная плата, дивиденды, проценты, алименты и пр) (представляются ксерокопии, оригиналы предъявляются);

документы (при наличии), гарантирующие субсидирование со стороны субъекта РФ в течение всего срока кредитования (представляются ксерокопии, оригиналы предъявляются);

документы из других банков, подтверждающие остаток ссудной задолженности (при наличии текущих обязательств Заемщика по кредитам и/или поручительствам перед ОАО "СБЕРБАНК РОССИИ" и другими банками) (представляются ксерокопии, оригиналы предъявляются).

При наличии в семье одного из Заемщиков и/или одного из Продавцов несовершеннолетних, недееспособных, ограниченно дееспособных лиц, которые имеют или будут иметь долю собственности в Жилом помещении или право пользования Жилым помещением, предоставляются:

Документы органов опеки и попечительства.

разрешение органов опеки и попечительства на ипотеку Жилого помещения (нотариально удостоверенная копия);

разрешение органов опеки и попечительства на сделку купли-продажи Жилого помещения (нотариально удостоверенная копия);

Состав Пакета документов Жилого помещения.

правоустанавливаюший документ на Жилое помещение, которым может быть, Договор приватизации, Свидетельство о праве на наследство, Договор о строительстве, Договор купли-продажи, Договор дарения, Договор мены. Решение суда и т.д. (копия, оригинал предъявляется);

свидетельство о праве собственности на Жилое помещение (копия, оригинал предъявляется);

технический паспорт Жилого помещения (копия, оригинал предъявляется);

справка органа технической инвентаризации об инвентаризационной стоимости Жилого помещения (копия, оригинал предъявляется);

выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним об отсутствии.

Заёмщиком - может быть любое дееспособное физическое лицо в возрасте от 18 до 75 лет, зарегистрированное на территории Российской Федерации, подтвердившее свою платёжеспособность. Допускается участие нескольких заёмщиков, в том числе, не состоящих между собой в родственных отношениях, в случаях, когда указывается совокупный доход.

Предметом залога может выступать только то Жилое помещение, на приобретение (строительство) которого предоставлялся Ипотечный кредит (заём) и на которое в установленном законом порядке оформлено право собственности.

Если Жилое помещение приобретается на территории не того же субъекта Российской Федерации, где осуществляется кредитование заемщика, то выдача ипотечного кредита (займа) для приобретения такого Жилого помещения с целью последующего рефинансирования данного кредита (займа, закладной) предварительно должна согласовываться с Агентством.

Агентство осуществляет рефинансирование только тех ипотечных кредитов (займов, закладных), предмет залога по которым отвечает следующим требованиям:

Жилое помещение является отдельной квартирой либо отдельно стоящим домом (коттеджем для постоянного проживания, сблокированным домом (таунхаузом)). Коммунальные квартиры могут быть предметом залога только в случае, если Заёмщиком приобретаются в собственность все комнаты коммунальной квартиры, передаваемой впоследствии в залог (ипотеку) целиком в виде единого Жилого помещения (допускается выдача отдельных закладных на каждую комнату либо одной закладной на все комнаты с описанием в закладной как предмета залога отдельно каждой комнаты);

Жилое помещение подключено к электрическим, паровым или газовым системам отопления, обеспечивающим подачу тепла на всю площадь жилого помещения, либо имеет автономную систему жизнеобеспечения;

Жилое помещение обеспечено горячим (в том числе с использованием газовых систем отопления) и холодным водоснабжением ванной комнаты и кухни;

Жилое помещение имеет исправное состояние сантехнического оборудования, дверей, окон и крыши (для квартир на последних этажах).

В случае приобретения Жилых помещений во вновь построенных домах либо в сельской местности допускается отсутствие сантехнического оборудования, внутренней отделки на момент его приобретения Заёмщиком, подключения Жилого помещения к центральным системам водо-, газоснабжения при условии оценки Жилого помещения независимым оценщиком как объекта, имеющего среднюю либо высокую степень ликвидности.

Здание, в котором расположен предмет залога, должно отвечать следующим условиям и требованиям:

не находится в аварийном состоянии;

не состоять на учете по постановке на капитальный ремонт;

иметь железобетонный, каменный или кирпичный фундамент.

Право собственности на Жилое помещение должно быть подтверждено соответствующими документами (свидетельством о собственности, зарегистрированным договором купли-продажи жилого помещения, договором мены и т.д.), оформленными в соответствии с требованиями действующего законодательства.

При приобретении (строительстве) отдельно стоящегося дома (коттеджа для постоянного проживания, сблокированного дома (таунхауза)) должно быть оформлено свидетельство о собственности на землю либо иной документ (договор), подтверждающий права на земельный участок с правом застройки. К документу на землю, которая должна передаваться в залог вместе с домом (коттеджем для постоянного проживания), должен быть приложен кадастровый план земельного участка.

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**  | 2006 | 2007 | Прирост2007-2006 |
| 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 2007 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 2007 году увеличилась на 1391079 тыс. руб. в сравнении с показателем 2006 года. В 2006 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 2007 году они выросли на 55,3 процента по сравнению с 2006 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.

## *2.4 Технология выдачи кредита, оценка кредитоспособности заемщика*

В Бавлинском 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 Салаватском 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.

Р

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| SP | = |  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| 1  |  (t+1) \* годовая процентная ставка по кредиту в рублях |
|  |  | 2\*12 \* 100 |

В работе представлен расчет по определению максимального размера кредита. Данные расчеты выполнены на основании кредитного договора № 2013 от 16 августа 2007 года. Кредитный договор представлен в приложении Е.

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.

Например: определение максимального размера кредита

Заемщик: ИВАНОВ И.И.

Запрашиваемая сумма кредита: 1,782,000,00 рублей.

Срок кредита: 348,00 месяцев.

Процентная ставка: 12,5 процентов.

Цель кредита: Приобретение недвижимости "ИПОТЕКА".

Обеспечение:

количество поручителей: 3

залог: 0

Общая стоимость залогов 0,00 рублей.

Общая стоимость залогов с учетом поправочных коэффициентов 0,00 рублей.

Курс доллара: 25,00 рублей/доллар США.

Пример расчета представлен в таблице 2.11

Максимальный размер кредита исходя из платежеспособности заемщика:

4 024 980, 05 рублей.

Максимальный размер кредита исходя из величины предоставленного совокупного обеспечения: 5 698 551, 50 рублей.

Максимально возможный размер кредита: 4 024 980, 05 рублей.

Выдачу кредита целесообразно произвести в сумме 1 782 000, 00 рублей.

## *3. Проблемы и перспективы развития ипотечного кредитования в России*

## *3.1 Проблемы ипотечного кредитования в России и социальная направленность ипотеки*

До определенного момента развитие ипотечных операций сдерживалось неблагоприятными макроэкономическими условиями: высокими темпами инфляции, нестабильностью курса рубля, низким уровнем доходов населения. В последние три года ситуация изменилась: объемы предоставленных кредитов активно растут, число банков - участников рынка постоянно увеличивается, ставки по кредитам продолжают снижаться. Однако вклад ипотечных операций в финансирование покупок жилья в России остается крайне низким.

Развитие ипотечного кредитования принято оценивать в виде доли в объеме ВВП и как отношение ипотечных сделок к общему количеству сделок купли-продажи жилой недвижимости. Совокупный объем ипотечных кредитов и займов, выданных кредитными и не кредитными организациями не превышал 1 процент ВВП. По данному показателю Россия сильно уступает другим развитым странам, для сравнения: в США она составляет 55 процента, в странах Евросоюза - более 30 процентов. О массовости ипотеки в России можно будет судить лишь в том случае, если доля ипотечных кредитов в ВВП страны составит порядка 5-7 процентов. Доля ипотечных кредитов к ВВП в разных странах на 01.01.2008 г. представлена на рисунке 5.

Рисунок 5 - Доля ипотечных кредитов к ВВП на 01.01.2008 г.

Жилищная проблема в России, обеспечение населения жильем является социально-экономической проблемой. Около 77 процентов россиян хотели бы улучшить свои жилищные условия, и только около 10 процентов располагают достаточными доходами, чтобы с помощью ипотечного кредита приобрести жилье.

Развитие жилищной ипотеки в России сегодня сдерживается рядом основных факторов:

1. Ограниченный платежеспособный спрос населения. По оценкам Минэкономразвития России, даже при самых "либеральных" параметрах, максимальная граница доступности для населения России составит не более 10 процентов.

Стимулирование покупательской способности населения за счет ипотеки, без симметричных мер по стимулированию строительства жилья ведет к росту цен на жилье и затрудняет решение жилищной проблемы. Из-за роста цен на жилье возможно значительное смещение интереса заемщиков к продуктам, предоставляемым на цели индивидуального жилищного строительства. Основными негативными факторами останутся снижение предложения на рынке жилья и рост цен на него.

В целях ограничения роста цен на жилье необходим опережающий рост предложения жилья по сравнению с ростом ипотечных кредитов. Для решения необходимо снизить дополнительные расходы на оформление ипотечного кредита, а на рынок предоставить новые кредитные продукты. В данном случае рынок ипотечного кредитования, должен будет расти за счет увеличения числа организаций, предоставляющих населению ипотечные займы.

2. Низкие темпы разработки и совершенствования законодательства о недвижимости и несогласованность правовых актов между собой. Так, например, очевидно, какое большое значение для развития рынка жилья имеет земельное законодательство. Однако Земельный кодекс РФ на момент его принятия в 2000 году содержал не менее чем в 29 статьях отсылки на законы или нормы, которые еще предстояло создать. В 2003 году положение мало изменилось. Только в июле 2003 гола Правительство РФ внесло крайне важный для развития жилищного строительства законопроект "О переводе земель из одной категории в другую".

Необходимо также отметить, что до настоящего времени многие федеральные законы, содержащие нормы, регулирующие в той или иной мере отношения, связанные с недвижимостью, имеют массу недоработок.

3. Неразвитость инфраструктуры рынка жилья и жилищного строительства*.* Традиционными участниками жилищного рынка являются строительные компании, банки, производители строительных материалов, страховые компании, риэлтерские и оценочные агентства. При фактическом наличии данных структур в России не отлажена технологическая схема их взаимодействия и, как следствие, невысока эффективность системы в целом, завышены расходы при совершении сделок.

4. Психологические факторы,главным из которых является национальная особенность большинства населения - нежелание жить в долг.

5. Большое количество административных барьеров*.* Строительные компании, заемщики и ипотечные компании сталкиваются с существенными административными препонами. Например, строительные компании должны получить не менее 40 согласований и разрешений для регистрации нового проекта, что влечет за собой большое количество издержек.

6. Неразвитость организационно-технологической и финансовой инфраструктуры в системе ипотеки. К сожалению, на сегодняшний день работающей и решающей проблемы населения ипотеки в России пока нет. Об этом свидетельствует статистика ипотечных сделок, размер и структура доходов населения. Только 4процента жилья было куплено на банковские ипотечные займы. На рисунке 6 представлена доля приобретений гражданами квартир при помощи ипотечных схем в 2006 году в процентном выражении. Для сравнения, в странах Евросоюза этот показатель свыше 30 процентов, в США он превышает 50 процентов, а в России составила всего 4 процента.

Рисунок 6 - Доля приобретений гражданами квартир по ипотечным схемам в 2007 году, в процентах

7. Высокие процентные ставки на ипотеку для большинства россиян*,* в связи с чем, ипотечное кредитование в России не становится массовым, и большинство россиян не могут воспользоваться ипотекой для решения своих жилищных проблем.

8. Непрозрачные источники доходов граждан, значительный удельный вес не декларируемых доходов граждан. Документально подтвердить свои доходы могут не более 10-12 процентов потенциальных заемщиков.

9. Недостаток долгосрочных финансовых ресурсов банков*.* Проблему привлечения кредитных ресурсов для долгосрочного ипотечного кредитования с полным основанием можно считать наиболее актуальной для развития системы ипотечного кредитования в России. Ни один банк не в состоянии формировать свой кредитный портфель из долгосрочных кредитов, опираясь при этом на краткосрочные источники. Несоответствие банковских активов и пассивов по срокам, объемам и ставкам рано или поздно приводит банк к потере своей ликвидности.

Основным фактором, сдерживающим успешную реализацию национального проекта "Доступное жилье" являются низкие темпы жилищного строительства. Вторым по значимости препятствием - несовершенство законодательной базы. В частности, для развития системы жилищного ипотечного кредитования прежде всего необходимо внести изменения в нормативные акты, обеспечивающие защиту интересов кредиторов и требуется доработка нормативных актов, обеспечивающих защиту заемщиков и инвесторов. На третьем месте по важности стоит необходимость внесения поправок как в законодательство, определяющее отношения в судебно-процессуальной сфере.

Трудности реализации проекта "Доступное жилье" вo многом связаны с его недостаточным ресурсным обеспечением, и в качестве важной проблемы отсутствие приемлемых механизмов рефинансирования

Следующим сдерживающим фактором развития нацпроекта является отставание в развитии инфраструктуры и системы коммуникаций от потребностей строительной отрасли. Схематично факторы, сдерживающие успешную реализацию нацпроекта и ипотеки в целом по мнению банкиров представлены на рисунке 7.

Рисунок 7 - Факторы сдерживающие успешную реализацию ипотеки.

В ходе обсуждения проблемы развития ипотеки необходимо отразить причины недостаточно динамичного увеличения количества и роста объемов выдаваемых кредитов, которые заключаются в следующем:

сохраняющаяся на высоком уровне процентной ставка по ипотечным кредитам;

в структуре предложения жилья наибольший удельный вес занимает так называемый первичный рынок за счет различных форм долевого участия в строительстве жилья, объекты которого на стадии строительства не могут выступать предметом ипотеки;

недостаточная информированность продавцов жилья о сущности и особенностях сделок купли-продажи жилья за счет ипотечного кредита, их недоверие к банкам-кредиторам, а зачастую нежелание использовать официальные механизмы денежных расчетов;

неподготовленность других участников рынка недвижимости и в первую очередь агентств, использующие возможности жилищного ипотечного кредитования.

Для становления и развития системы долгосрочного ипотечного кредитования необходимо предусмотреть решение основных проблем: устранение имеющихся недостатков в законодательстве; слабое развитие и недостаточная эффективность системы регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в учреждениях юстиции; слабое развитие оценочного и страхового дела; недостаток кредитных ресурсов и их высокая стоимость у коммерческих банков; отсутствие вторичного рынка закладных (ипотечных кредитов); высокие ставки рефинансирования; отсутствие эффективных механизмов ограничения рисков банков и покрытия со стороны государства и органов местного самоуправления; отсутствие ипотечных банков; высокая стоимость кредитов для заемщика; низкие доходы преобладающей части населения в сравнении со стоимостью жилья; недостаток бюджетных средств для предоставления жилищных субсидий гражданам, имеющим на них право, позволяющих снизить кредитную нагрузку при приобретении жилья; несовершенство налогообложения, недостаточное количество стимулов для вложения средств гражданами в жилье.

Ипотечный рынок России живет в ожидании повышения спроса на ипотеку. Перспективы дальнейшего существования и развития ипотеки в России всем представляются по-разному. На эту тему сегодня спорят политики, юристы, государственные служащие, домохозяйки и даже свободные художники. Теории дальнейшего развития ипотеки и пути решения проблем ипотечного кредитования многообразны, рассмотрим некоторые из них.

В развитии системы ипотечного кредитования важная роль принадлежит государству. Задача государства сегодня заключается в поддержании платежеспособного спроса различных слоев населения на рынке жилья за счет создания условий для развития рыночных механизмов мобилизации внебюджетных ресурсов общества и направления их в кредитно-финансовую сферу, посредством развития системы долгосрочного жилищного ипотечного кредитования, перехода от практики строительства жилья за счет бюджетных средств и его последующего бесплатного распределения к приобретению населением готового жилья на свободном рынке за счет собственных и кредитных средств.

Необходимо отметить, что за государством остается функция обеспечения жильем на условиях социального найма тех граждан, которые по уровню дохода не в состоянии приобрести жилье в собственность даже с помощью долгосрочного кредита и безвозмездных субсидий, покрывающих часть стоимости жилья.

Социальная ипотека - проект правительства России, который направлен на обеспечение жильем социально не защищенных граждан, а также очередников, которые не могут приобрести квартиру по программе "коммерческой ипотеки". Участниками программы социальной ипотеки могут стать очередники, признанные нуждающимися в улучшении жилищных условий.

Основное отличие социальной ипотеки от коммерческой - это **льготная стоимость квадратного метра жилья**. Преимущество социальной ипотеки также в том, что существуют дополнительные гарантии как банка, так и правительства. Банк проверяет чистоту квартиры, страхует жизнь заемщика и квартиру, а также обязуется сохранить условленную процентную ставку до конца действия кредита.

Рассмотрим предпосылки создания и развития социальной ипотеки в России и обратимся к исторической справке. Система жилищного финансирования в дореформенный период, т.е. до 1990г., являлась продуктом жилищной политики советского государства и заключалась в централизованном распределении бюджетных ресурсов для строительства государственного жилья и его бесплатном предоставлении гражданам, стоящим в очереди на улучшение жилищных условий.

В 1987 году доля государственных капитальных вложений в жилищное строительство составляла более 80 процентов, а средства населения - лишь 14,6 процента (включая средства индивидуальных застройщиков и членов жилищно-строительных кооперативов).

К началу экономических реформ в России отсутствовал рыночный механизм, предполагающий самостоятельное участие населения в решении жилищной проблемы. Свободный рынок жилья практически отсутствовал, долгосрочные кредиты населению составляли незначительную долю в общем объеме финансирования жилья и предоставлялись в основном индивидуальным застройщикам, жилищно-строительным и жилищным кооперативам на строительство нового, а не на покупку готового жилья.

За период реформ с 1990 г. в сфере жилищного финансирования произошли серьезные изменения. Кардинальным образом изменилась структура вводимых в эксплуатацию жилых домов по формам собственности и источникам финансирования. Значительно увеличилась доля частного сектора, в то же время государство перестало быть основным участником на этом рынке.

В общем объеме вводимого в эксплуатацию жилья доля, приходящаяся на предприятия и организации, которые находятся в государственной и муниципальной собственности, сократилась с 80 до 20 процентов, в том числе доля предприятий федеральной собственности уменьшилась до 9 процентов.

При этом непосредственно за счет средств федерального бюджета в 1998 году было построено всего 1,3 млн. кв. м. общей площади жилых домов, что составило 4,2 процента от общего объема вводимого жилья.

Главным позитивным итогом реформ стал существенный рост доли жилья, возводимого за счет средств индивидуальных застройщиков, которая увеличилась примерно в 3 раза за период с конца 1990 года по 1998 год и достигла 39,4 процента от общего годового объема вводимого в эксплуатацию жилья.

Сформировался и быстро развивался рынок жилья. В результате проводимой политики бесплатной приватизации жилья и снятия ограничений на количество и размер жилых помещений, находящихся в собственности населения, изменилась структура жилищного фонда но формам собственности. В настоящее время 57 процентов всего жилищного фонда в России находится в частной собственности. По оценкам, в крупных городах России ежегодно в сделки купли-продажи вовлекается 1,5-2 процента квартир, находящихся в частной собственности.

Сокращающиеся бюджетные ассигнования на строительство привели к значительному снижению объема бесплатно предоставляемого очередникам жилья. В условиях недостаточного платежеспособного спроса большей части населения на вновь построенное жилье, а также отсутствия кредитов на строительство и приобретение готового жилья произошло сокращение объемов жилищного строительства.

В настоящее время развитие социальной ипотеки невозможно без достаточного количества строящегося жилья. В качестве одного из приоритета повышения доступности жилья для населения в России реализовывается национальный проект "Доступное и комфортное жилье - гражданам России".

0

10

20

30

40

50

60

70

1990 г.

2003 г.

2004 г.

2005 г.

2006 г.

2007 г.

Рисунок 8 - Динамика объемов жилищного строительства в России, млн., кв. м.

Динамика объемов жилищного строительства в России, млн. кв. м. представлена на рисунке 8.

Задача национального проекта "Доступное жилье" состоит в том, чтобы сделать ипотеку доступной каждому. Для этого необходимо увеличить строительство жилья, но пока темпы строительства отстают от запланированных. Для сравнения: в 2006 году было введено 41,2 млн. кв. м., а в 2007 году - лишь 43,3 млн. кв. м., прирост составил около 6 процентов.

Объемы введенного в эксплуатации жилья в 2006 году по регионам России представлены на рисунке 9.

Рисунок 9 - Объем введенного в эксплуатацию жилья в 2006 году по регионам РФ, тыс. м2.

Во всех регионах реализуются ипотечные программы, финансируемые за счет бюджетных средств. Региональные власти выделяют ресурсы на субсидирование процентных ставок по ипотечным кредитам или на оплату заемщиком первоначального взноса.

Республика Башкортостан находится в пятерке лидеров как значимая в качестве региональных ипотечных рынков, а также по объему введенного в эксплуатацию жилья в 2006 году. В Башкортостане за январь-ноябрь 2007 года объем строительства жилья, по сравнению с показателем за 11 месяцев 2006 года, вырос на 61,3 процента и составил 1371,3 тыс. кв. метров. Предприятиями и организациями республики сдано в эксплуатацию 6489 квартир общей полезной площадью 417,6 тыс. кв. метров. Индивидуальных жилых домов построено 6055 общей площадью 953,7 тыс. кв. метров, что на 67,8 процентов больше показателя прошлого года.

Проанализируем развитие социальной ипотеки в Республике Башкортостан, где ее внедрение явилось следствием планомерной стратегии Республики в становлении и развитии рынка жилищного фонда. Это связано с позитивным опытом, накопленным республикой в области жилья, в том числе успешной реализацией Программы ликвидации и реформирования жилищно-коммунальной сферы.

Постановлением Верховного Совета Республики Башкортостан №1843-ХП в 1993 г. была введена в действие и успешно завершена "Республиканская программа ликвидации ветхого жилья до 2002 года", в результате реализации которой более 40 тысяч семей получили новые квартиры.

После программы ликвидации ветхого жилья, первым шагом в развитии ипотечного кредитования в республике стала Концепция развития ипотеки и поддержки жилищного строительства, утвержденная постановлением Кабинета Министров Республики Башкортостан от 23.12.2002. № 731 "О мерах по развитию жилищного кредитования и ипотеки жилья в Республике Башкортостан".

Данной концепцией были определены основные цели и принципы формирования системы долгосрочного жилищного кредитования, а также установлено, что государственное бюджетное финансирование будет направлено на непосредственную поддержку граждан, уровень доходов которых не позволяет им самостоятельно улучшить свои жилищные условия.

Необходимо отметить, что, несмотря на действие Федерального закона от 16.07.98г. № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" большинство граждан республики не могли позволить себе улучшить свои жилищные условия по обычной ипотечной схеме. Сделать доступной, а главное, возможной покупку жилья для всех слоев населения, включая малоимущие, - основная задача социальной ипотеки.

В рамках Федеральной целевой программы социально-экономического развития Республики Башкортостан до 2010 года успешно реализуется программа ипотечного кредитования.

Социальная ипотека в Башкортостане предоставляет возможность гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, получить кредит по льготному тарифу. Прием заявлений для постановки на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий в системе социальной ипотеки осуществляется в администрации района по месту жительства. Декларируемый срок кредитования - до 28,5 лет. Процентная ставка, чего уж и говорить, сверхнизкая - 7 процентов годовых. Такую ставку не показывает сегодня ни один банк, ни одна финансовая компания.

В Республике Башкортостан сегодня около 200 тыс. семей желают улучшить свои жилищные условия: 5 процентов граждан могут сделать это без помощи государства, 50 процентов при государственной поддержке, остальные способны решать проблему только "в рассрочку", причем под умеренный процент. Государство при этом готово помочь, и помогает в реализации жилищных программ газификацией, модернизацией водного хозяйства. На бюджет легло и осуществление программы социального найма. Муниципальным образованиям из бюджета РФ выделено 100 млн. рублей, из бюджета Республики Башкортостан - 300 млн. рублей на реализацию программы обеспечения жильем молодых семей; для улучшения жилищных условий ветеранов и инвалидов выделено 40,6 млн. рублей.

С января по апрель 2007 года, благодаря программе социальной ипотеки, в республике Башкортостан отпраздновали новоселье 1218 семей, в том числе 208 семей взяли кредиты на строительство индивидуального жилья в сельской местности.23 процента жилищных и ипотечных кредитов выдается через ОАО "Ипотечное агентство Республики Башкортостан". С начала работы агентства с 2004 года кредит получили около 2400 семей.

Принятие Закона Республики Башкортостан от 27.12.04г. № 69-ЗРБ "О государственной поддержке развития жилищного строительства в Республике Башкортостан" ещё раз доказало последовательность республики в решении жилищной проблемы.

До принятия ключевого Закона Республики Башкортостан "О государственной поддержке развития жилищного строительства в Республике Башкортостан" в республике уже имелся опыт государственного жилищного долгосрочного кредитования граждан, и реализовывались программы государственного жилищного кредитования:

работников бюджетной сферы - без залога прав на недвижимость со сроком кредитования до 15 лет, при ставке кредитования 7 процентов;

молодых семей - с залогом прав на построенное жилье и под поручительство родителей со сроком кредитования до 10 лет, при ставке кредитования 0 процентов;

работников сельского хозяйства - с залогом и поручительством предприятия со сроком кредитования до 10 лет, при ставке кредитования 3 процента, но при сумме кредита не более 100 тысяч рублей;

семей, проживающих в ветхом жилье и желающих приобрести дополнительное жилье к выделяемому бесплатно по Программе ликвидации ветхого по социальным нормам - с залогом прав на недвижимость и поручительством, сроком кредитования до 10 лет, при ставке кредитования 0 процентов для молодых семей и 7 процентов для других граждан.

В отличие от многих федеральных законов, часто носящих декларативный характер и изобилующих отсылочными нормами, Закон Республики Башкортостан "О государственной поддержке развития жилищного строительства в Республике Башкортостан" представил для граждан реальную возможность на улучшение своих жилищных условий.

Во исполнение данного закона принят ряд постановлений детально регламентирующих вопросы улучшения жилищных условий в системе социальной ипотеки, таких как:

Постановление Кабинета Министров Республики Башкортостан от 15.04.05г. № 188 "О порядке реализации жилья по социальной ипотеке";

Постановление Кабинета Министров Республики Башкортостан от 15.04.05г. № 189 "О порядке зачета стоимости находящихся в собственности граждан жилых помещений при приобретении ими нового жилья по социальной ипотеке Республики Башкортостан";

Постановление Кабинета Министров Республики Башкортостан от 15.04.05г. № 190 "Об утверждении правил и порядка постановки на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий в системе социальной ипотеки в Республике Башкортостан";

Постановление Кабинета Министров Республики Башкортостан от 24.05.05г. № 228 "О порядке строительства и предоставлении жилья по социальной ипотеке для граждан, проживающих на территории сельских населенных пунктов Республики Башкортостан".

К неоспоримым достоинствам социальной ипотеки в Республике Башкортостан необходимо отнести следующее:

Заявитель после заселения в жилое помещение оплачивает ежемесячно наем за неоплаченную часть общей площади жилого помещения.

В случае потери кормильца и невозможности по этой причине выкупать жилое помещение в рассрочку жилое помещение передается членам семьи на условиях найма без ограничения срока, с сохранением за ними права дальнейшего выкупа в собственность при появлении дополнительных финансовых ресурсов.

Если после принятия на учет у молодой семьи рождается ребенок, она получает государственную поддержку (направляемую на оплату стоимости жилого помещения) в размере, эквивалентном стоимости 18 кв. метров, но не более стоимости неоплаченной части жилого помещения на момент рождения ребенка.

Для работников организаций, участвующих в финансировании социальной ипотеки, норма постановки на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий по социальной ипотеке не устанавливается.

Возможность принятия на отдельный учет "разных семей", нуждающихся в улучшении жилищных условий, если размер об щей площади приходящийся на каждого гражданина, в занимаемых по договору найма и (или) находящихся в собственности объектах жилищных прав, соответствует норме менее 18 квадратных метров.

Социальная ипотека активно развивается в Республике Башкортостан, благодаря лояльным условиям кредитования, а также грамотной политике правительства республики. Согласно планам, в Башкортостане за 2007 год должно быть сдано 6020 квартир и введено 1,770 млн. квадратных метров жилья по данной программе, в том числе около 1,4 тысяч - в Уфе. Общая их стоимость составит 4,710 млрд. рублей. Параметры плана национального проекта в Башкортостане на 2006 - 2010 годы представлены в таблице 3.1

Таблица 3.1 - Параметры национального проекта в Башкортостане на 2006-2010 г.г.

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование показателя | Планируемые показатели |
| Ввод жилья  | 10 млн. кв. метров |
| Объем выданных ипотечных кредитов в 2007 году | 1 миллиард рублей |
| Количество молодых семей, которым предоставлены субсидии на приобретение квартиры | 1500 |
| Количество граждан, отнесенных к отдельным категориям | 143 |

Одним из самых активных участников ипотечного кредитования наряду с региональными администрациями являются республиканские банки. Именно они обслуживают государственную программу, разрабатывая и внедряя собственные схемы ипотечного кредитования. Так крупнейшие в регионе банки разработали и начали внедрять сразу несколько схем собственного и федерального ипотечного кредитования. На первоначальном этапе они принимал участие в разработке государственной программы по жилищному кредитованию и работал по следующим схемам:

В первой схемележал следующий порядок предоставления кредита: льготные кредиты государство предоставляло бюджетникам на 15 лет под 7 процентов годовых. Кредиты выдавались без залога прав недвижимости, основной формой обеспечения обязательств заемщика выступали поручители, удовлетворяющие требованиям банка по платежеспособности.

Такие кредиты получили 2 тысячи семей на сумму 100 млн. руб. Это форма кредитования, которую в настоящее время внедряется повсеместно не только для бюджетников, но и для всех слоев населения. В основном данные кредиты шли на завершение начатого строительства индивидуальных домов.

Вторая схема *-* классическое ипотечное кредитование с использованием федеральных ипотечных стандартов. Кредиты выдаются населению на приобретение квартир, специально выделенных для этих целей, сроком на 10 лет под 12 процентов годовых.

Третья схема *-* ипотечное кредитование с использованием договора купли-продажи квартир в рассрочку. Отличительной чертой этой программы является фактическая реализация квартир с рассрочкой оформления в собственность. Основу взаимоотношений составляет договор купли-продажи квартиры с рассрочкой платежа, позволяющий пользоваться приобретаемой в кредит площадью, но ограничивающий право распоряжения ею. Агент банка покупает квартиру и передает ее в залог, а клиенты покупают ее в кредит с рассрочкой оформления в собственность. Максимальная ставка кредита по этой схеме - 18 процентов годовых со сроком до 5 лет. Конечно, пока схема рассчитана на состоятельных граждан, которых на сегодня не так много.

Анализ показывает, что общей характерной чертой всех успешно развивающихся региональных программ является стремление и готовность региональных властей оказывать посильную поддержку этим программам из местных бюджетов. Поэтому, одним из реальных ресурсных источников финансирования ипотеки является государственная поддержка ипотеки, как в рамках различных региональных программ, так и на федеральном уровне.

Рассматривая социальную направленность ипотеки в России, необходимо рассмотреть возникающие проблемы не только в развитии социальной ипотеки, но и ипотечного кредитования в России в целом.

## *3.2 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 9 - 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.

## *Заключение*

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.

Все эти задачи безусловно должны быть разрешены в ближайшее время. Прежде всего, должна быть разработана федеральная программа развития ипотечного кредитования в России. Необходимо завершить создание целостной законодательной базы, связанной со сделками в жилищной сфере, и соответственно обеспечить реализацию принятых законов на территории всех субъектов Российской Федерации.

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 использованных источников*

1. Гражданский процессуальный кодекс РФ
2. Федеральный закон №188-ФЗ от 29 декабря 2004 "Жилищный кодекс Российской Федерации".
3. Федеральный закон от 22 апреля 1996 г. № 39-ФЗ "О рынке ценных бумаг"
4. Федеральный закон "Об ипотечных эмиссионных ценных бумагах".
5. Федеральный закон №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", принятый 21 июля 1997г.
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"
7. Федеральный закон "О кредитных историях" №218-ФЗ от 30 декабря 2004 г.
8. Инструкция ЦБ РФ от 16.01.2004г. № 110-И "Об обязательных нормативах банка"
9. Федеральный закон РФ от 21 июля 1997 г. "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"
10. Закон Республики Башкортостан от 27.12.04г. № 69-ЗРБ "О государственной поддержке развития жилищного строительства в Республике Башкортостан"
11. Постановление Кабинета Министров Республики Башкортостан от 15.04.05г. № 188 "О порядке реализации жилья по социальной ипотеке"
12. 11. Банковское дело / Под ред. д. э. н. проф.А.М. Тависиева - М.: ЮНИТИ - ДАНА, 2004-863 с.
13. Астапов Н.Л. Ипотечное кредитование в России и за рубежом (законодательство и практика). - Деньги и кредит. - 2005 - №4.
14. Постановление Кабинета Министров Республики Башкортостан от 15.04.05г. № 190 "Об утверждении правил и порядка постановки на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий в системе социальной ипотеки в Республике Башкортостан"
15. Постановление Кабинета Министров Республики Башкортостан от 24.05.05г. № 228 "О порядке строительства и предоставлении жилья по социальной ипотеке для граждан, проживающих на территории сельских населенных пунктов Республики Башкортостан"
16. 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"
17. "Правила кредитования физических лиц сбербанком России и его филиалами (редакция 3)" от 30.05.2003. № 229-3-р, Сбербанк России.
18. А. Зиннуров, Жилье должно стать доступнее/ национальные проекты в действие, "Слава труду" №194 от 28.12.2006 г.
19. А. Милютин, Ипотека пока помогает меньше чем на 1%: Банковское обозрение № 8/2006 г.
20. А. Скогорева, Ипотека поднимает цену, цена поднимает ипотеку: Банковское обозрение № 6/2007 г.
21. А. Хандруев, Билет на ипотеку, Прямые инвестиции, № 12/2007 г.
22. А. Хандруев, Недоступное жилье, Прямые инвестиции, № 11/2007 г.
23. Банковское обозрение № 10/2007, Ипотека и жилищный ступор, Банковский форум данные опроса банкиров, проведенного Ассоциацией "Россия"
24. Бюллетень "Банк Башкортостан" 2005-2007 г.
25. В. Карпинская, "Медвежий угол", Прямые инВЕСТИции № 8/2007
26. Ваксман С.А., Воробьева О.Е. Ипотечное кредитование и его участники на рынке жилья. - Москва: 2004г.
27. Воробьева О. Е,. Ваксман С.А., Ипотечное кредитование и его участники на рынке жилья - Екатеринбург: 2003г.
28. Г.М. Кесельман, "Ипотечное жилищное кредитование: состояние и перспективы", Деньги и кредит 9/2004г.
29. Г.Н. Белоглазова "Деньги, кредит, банки", учебник - М: 2005 г.
30. Головин Ю.В. "Банки и банковские услуги в России". - М.: Финансы и статистика, 2003 г.
31. Д.Н. Овчинников. "Азы ипотечного кредитования или об ипотеке по-русски" - М: Экономика, 2004 г.
32. Е.А. Оленина, Ю.Л. Плущевкая, "К оценке потенциального спроса населения на ипотечный кредит", Деньги и кредит № 5/2005
33. Жуков И.В., Щербаков А.И. "Ипотечное кредитование затрат на приобретение и строительство жилья // Экономика и предпринимательство в строительстве (выпуск 4): Сб. науч. тр. /Отв. ред.А.И. Щербаков. - Новосибирск: НГАСУ, 2003.
34. Жуков И.В., Щербаков А.И. "Ипотечное кредитование затрат на приобретение и строительство жилья"/ выпуск 4/НГАСУ - 2004.
35. И.В. Павлова, "Основные элементы системы ипотечного жилищного кредитования"; "Деньги и кредит" - 3/2005.
36. Источник: Ассоциация региональных банков "Россия", Банковское обозрение № 10/2006.
37. К.Л. Астахов. Ипотечное кредитование в России и за рубежом (законодательство и практика) - "Финансы и кредит" № 4/2005.
38. Л.Ю. Грудцына, М.Н. Козлова, Ипотека-Кредит, Москва - 2006.
39. М.П. Логинов, Система ипотечного жилищного кредитования в России: проблемы и пути решения, Деньги и кредит 4/2005.
40. М. Скворцова, Жилищное строительство: Составные части провала нацпроекта, Экономика и жизнь, №28 - 2006 год.
41. Методические рекомендации по организации и порядку осуществления программ ипотечного жилищного кредитования/ Под ред.Н.Б. Косаревой. - М.: "Институт экономики города", 2003.
42. Мухутдинов Х.Х. Методические рекомендации по улучшению жилищных условий в системе социальной ипотеки Республики Башкортостан, Уфа-2005 г.
43. Н.П. Сапожников, Развитие ипотечного жилищного кредитования в России, Финансы и кредит, 1/2004 г.
44. Нормативно-справочная система "Гарант"
45. О. Манцев, Финансовые механизмы в сфере недвижимости: Рязань/2006
46. Р.А. Нугаев, Е.Г. Кириченко, Региональные схемы ипотечного кредитования и проблемы их дальнейшего развития, Деньги и кредит 10/2004 г.
47. Ужегов А.Н. Квартира в кредит: ипотечная сделка. - СПб.: Питер, 2003г.
48. Цылина А.Г., Ипотечное кредитование и риски // Жилищное строительство. - 2003г.
49. Ю.Т. Ахвледиани; А.П. Архипов, "О страховании рисков ипотеки"/Финансы №3, 2006
50. www.akm.ru
51. [www.ipoteka\_mail.ru](http://www.ipoteka_mail.ru/)
52. www.vvb. sbrf.ru
53. www.ipoteka.ru