ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ОБРАЗОВАНИЮ

## КАЗАНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ

### ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ИНСТИТУТ

#### Кафедра денег и ценных бумаг

КУРСОВАЯ РАБОТА

по дисциплине финансы и кредит

Тема: Ипотечное кредитование в России

Автор курсовой работы

Р.Р. Якупова

Казань 2008

Содержание

Введение

1. Особенности ипотеки в РФ

2. Законодательное обеспечение ипотечного кредитования в практике современной России

3. Источники финансирования ипотечного кредита

Заключение

Список использованной литературы

Введение

Жилье в рыночной экономике – это наиболее представительный индикатор роста, отражающий динамику развития различных секторов экономики и уверенность населения в своем будущем и в будущем страны в целом.

Однако жилищная сфера остается одной из наиболее проблемных областей российской экономики. Согласно имеющимся оценкам, потребность в жилье составляет 1,5 млрд. кв. м. Лишь незначительная часть этой потребности может быть удовлетворена на вторичном рынке жилья – примерно 0,2 млрд. кв.м. Таким образом, потребность в новом строительстве жилья составляет около 1,3, а весь жилой фонд России при этом – 2,8 млрд. кв. м [10, c.251]. По официальным данным 30 млн. семей (61%) нуждаются в жилье. Так, по данным Международной ассоциации ипотечных фондов, более 5 млн. российских семей признаны крайне нуждающимися и стоят в очереди на улучшение жилищных условий – это более 9% общего количества семей. Из 19 млн. жилых строений, занятых под жилье, примерно 70% изношены не менее чем на 30% (новостройки не восполняют старение ветхого фонда), 27% населения России проживают в неблагоустроенных квартирах [21, c.27]. По уровню обеспеченности населения жильем (без учета качества и комфортности жилого фонда) Россия заметно отстает от развитых стран: в среднем на одного россиянина приходится 20,7 кв. м жилой площади. Для сравнения: в Германии – 50, Великобритании – 62, в США – 70 кв. м [20, c.8].

Основная часть населения нашей страны оказалась не в состоянии улучшить свои жилищные условия из-за отсутствия необходимых сбережений и возможности их накопления. Из-за низкого уровня жизни всего 1,2% населения приобретают жилье на собственные и заемные деньги и только 0,3% семей получают его за счет бюджета [21, c.27].

В связи с этим необходимо создать системы долгосрочного кредитования граждан на цели приобретения жилья, что позволит увеличить их платежеспособный спрос и сделать приобретение жилья доступным для основной массы населения. Это в свою очередь обеспечит взаимосвязь между денежными ресурсами населения, банками, финансово-строительными компаниями и предприятиями стройиндустрии, направляя финансовые средства в реальный сектор экономики.

Во многих странах мира в настоящее время приобретение жилья в кредит является не только основной формой решения жилищной проблемы, но и сферой экономической деятельности, ключевую роль в которой играют банковские и другие кредитные организации.

Анализ ситуации, сложившейся в области жилищной политики, сложный характер жилищных проблем, серьезная зависимость социально-экономической стабильности страны от их решения, необходимость принятия неотложных мер, направленных на кардинальное изменение положения с обеспеченностью населения жильем, требуют придания системе ипотечного кредитования статуса президентской программы. Поэтому ипотечное кредитование является одним из приоритетных направлений государственной жилищной политики.

Несмотря на то, что Россия уже имела достаточно большой опыт применения ипотечного кредитования до начала XX века, в настоящее время ипотека является относительно новым понятием: большинство людей не имеют даже общего представления об ипотечном кредитовании. В связи с этим, целью данной работы является раскрытие сущности ипотечного кредитования, рассмотрение его законодательного обеспечения и источников финансирования, а также выявление основных проблем, связанных с ипотечным кредитованием в практике современной России.

Актуальность проблемы использования ипотечного кредитования с целью улучшения жилищной проблемы населения страны обосновала выбор темы курсовой работы.

1. Особенности ипотеки в РФ

В настоящее время российская экономика все больше интегрируется в мировую, и это требует освоения и использования новых финансовых инструментов, которые применяются в ведущих промышленных странах.

Как правило, переход рыночной экономики из фазы кризиса в фазу подъема начинается с активизации жилищного строительства. Жилищный же сектор требует долгосрочных инвестиций, а те, в свою очередь, отражают уверенность населения и компаний в стабильности доходов в долгосрочном плане. Однако жилье – дорогостоящий товар длительного пользования, а значит, его приобретение не может производиться за счет текущих доходов потребителей. Поэтому в большинстве стран основной формой решения жилищной проблемы для населения и базовой сферой экономической деятельности стало приобретение жилья с помощью ипотечного кредита.

Ипотечный кредит – это денежные средства, предоставляемые банком клиенту взаймы под залог недвижимости. За пользование предоставленным кредитом клиент должен заплатить банку проценты, а также ежемесячно производить возврат заемных средств в сроки, установленные кредитным договором. Ипотечный кредит обычно выдается на длительный срок [7, c.291].

В литературе нередко под термином "ипотека" подразумевается ипотечный кредит. Между тем, само слово "ипотека" (хотя и употребляется обычно в сочетании со словом "кредит") имеет самостоятельное значение.

По своей сути понятие "ипотека" близко к понятию "залог". Залог же, в свою очередь, служит средством обеспечения обязательства заемщиком перед кредитором: при невозврате в установленный срок суммы заимодатель может компенсировать неоплаченный долг средствами, полученными от реализации заложенного имущества.

Таким образом, исключительным свойством ипотеки и лучшей гарантией обеспеченности кредита является право кредитора распорядиться по своему усмотрению недвижимостью заемщика в случае невыполнения им обязательств по возврату ссуд.

Именно это преимущество ипотечного кредита отличает его от других видов долгосрочного кредита. Ипотечный порядок, обеспечивающий сохранность заложенного имущества и стабильность его цены, создает банку-кредитору экономическую базу для долговременного отвлечения кредитных ресурсов без основательных опасений возврата ссуд заемщиками [6, с.3-7].

Широкое использование кредита является необходимым условием нормального функционирования экономики любого государства и невозможно без серьёзного обеспечения интересов кредитора. Эти интересы наиболее эффективно могут быть защищены посредством использования сторонами ипотеки, поскольку: недвижимость сравнительно мало подвержена риску внезапного исчезновения или гибели, а её наличие легко проверяется; недвижимость обладает осложнённой оборотоспособностью, которая связана с необходимостью регистрации сделок с ней в государственных органах, и это позволяет кредитору легко проконтролировать либо вообще запретить её отчуждение; стоимость недвижимости имеет тенденцию к постоянному росту, и это даёт кредитору гарантии полного погашения задолженности; высокая стоимость недвижимости и риск её потери являются мощным стимулом, побуждающим заемщика точному и своевременному исполнению своих обязательств.

Для наиболее полного понимания сущности ипотечного кредитования рассмотрим его предмет, объект, субъекты.

В соответствии с Федеральным законом "Об ипотеке (залоге недвижимости)" от 16.07.1998 по договору об ипотеке в соответствие с ч. 1 ст. 130 Гражданского кодекса РФ может быть заложено следующее недвижимое имущество:

1) земельные участки, за исключением земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также сельскохозяйственных угодий из состава земель сельскохозяйственных организаций, крестьянских (фермерских) хозяйств и полевых земельных участков личных подсобных хозяйств в соответствии с законом, а также части земельного участка, площадь которой меньше минимального размера, установленного нормативными актами субъектов Российской Федерации и нормативными актами органов местного самоуправления для земель различного целевого назначения и разрешенного использования (ст.63 № 102-ФЗ);

2) предприятия, а также здания, сооружения и иное недвижимое имущество, используемое в предпринимательской деятельности;

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

4) дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения;

5) воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты (ст.5 № 102-ФЗ) [2].

Предмет ипотеки должен принадлежать залогодателю на правах собственности или полного хозяйственного ведения.

Субъектами рынка ипотечных кредитов выступают:

1) система финансово-правового регулирования, которая определяет концепцию развития кредитования и формирует законодательную базу, создает необходимые условия для организаций целостной системы ипотечного кредитования, включающей в себя ипотечные кредитные учреждения, страховые и пенсионные фонды (как источники средств), рынок закладных и других, связанных с ними финансовых инструментов;

2) заемщики (залогодатели) – физические и юридические лица, получившие ипотечный кредит. Заемщики добровольно предоставляют уже имеющиеся у них в собственности и (или) приобретаемое на средства кредита жилье в залог;

3) кредиторы – банки (кредитные организации), а также иные юридические лица, предоставляющие заемщикам в установленном законом порядке ипотечные кредиты;

4) инвесторы – это физические и юридические лица, приобретающие ценные бумаги, обеспеченные ипотечными кредитами, эмитируемые кредиторами или операторами вторичного рынка. К ним относятся инвестиционные фонды, страховые компании, паевые инвестиционные фонды;

5) компании, которые определяют инфраструктуру ипотечного рынка (продавцы жилья, оценщики, риэлторские фирмы, органы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ними, судебные органы, нотариальные конторы, страховые компании, операторы вторичного рынка) [9, c.497].

Объектами же ипотечного жилищного кредитования на современном этапе могут быть: жилая недвижимость на первичном рынке жилья, строительство и реконструкция жилья, жилая недвижимость на вторичном рынке жилья [10, c.248].

Система ипотечного кредитования включает два направления:

1) непосредственную выдачу ипотечных кредитов хозяйствующим субъектам и населению;

2) продажу ипотечных кредитов на вторичном рынке (ипотечных обязательств), которая обеспечивает дополнительное привлечение ресурсов для кредитования.

Первым направлением занимаются в основном ипотечные банки, вторым направлением – финансовые компании, фонды, скупающие активы ипотечных банков, обеспеченные залогом имущества, и затем от своего имени на их базе выпускающие ценные бумаги (облигации). Ценные бумаги ликвидны, поскольку обеспечены недвижимостью, позволяют получать долгосрочный и стабильный доход на инвестиции [9, с.497].

Таким образом, первичный рынок определяется взаимодействием заемщика и банка, а его инструментами являются собственно ипотечные кредиты. Цепочка банк — посредник — инвестор составляет содержание вторичного ипотечного рынка, инструментами которого являются ценные бумаги, обеспеченные ипотечными кредитами.

Ипотека в России выполняет следующие функции: является экономическим инструментом привлечения финансовых средств в сферу материального производства; обеспечивает возврат заемных средств; стимулирует оборот недвижимого имущества, когда иные способы (купля-продажа и др.) экономически нецелесообразны или юридически невозможны; формирует рынок закладных, производных ипотечных ценных бумаг и др.

Существуют различные виды ипотечного кредитования. Наиболее распространенная – стандартная, или типовая, форма ипотечного кредита, при которой заемщик ежемесячно выплачивает равную сумму, часть которой идет на погашение кредита и часть – на уплату начисленных за месяц процентов. Такие кредиты относят к разряду самоамортизирующихся. Амортизация в данном случае означает процесс погашения основного долга и процентов за пользование кредитом. Долг к концу срока должен быть полностью оплачен.

В современной практике также применяют кредиты с переменными выплатами, которые не относятся к числу самоамортизирующихся. Они предусматривают разную периодичность погашения основного долга и процентов, а также другие дополнительные условия. В число таких кредитов входят кредиты с так называемым шаровым платежом, предлагающие единовременный итоговый или шаровой платеж.

Пружинные кредиты предполагают регулярные равные выплаты в счет погашения основного долга. Например, в течение первых пяти лет погашают только проценты, а в последующие три года – проценты и основной долг.

Кредиты с участием обычно применяют при финансировании доходной недвижимости. Данный кредит близок к самоамортизирующемуся, но предполагает, что кредитор, регулярно получая основной долг и проценты по нему, участвует и в доходах от объекта.

Кредиты с нарастающими платежами или с нарастающим аннуитетом предусматривают равнопеременные выплаты в течение всего срока и используются владельцами сдаваемой в аренду недвижимости в расчете на то, что платежи будут увеличиваться ежегодно или же с другой периодичностью. Данный вид ипотеки позволяет учитывать изменяющиеся условия кредитования, снижает риск процентной ставки и риск ликвидности, обеспечивает эффективность долгосрочных кредитных операций [11, c.68].

Кредиты с переменной ставкой, обычно "привязанные" к одному из индексов денежного рынка, инфляции, валюты и т.п. позволяют оплачивать кредит по переменной ставке с ограничениями по минимальной и максимальной ее величине. Изменение ставок будет влиять и на срок кредитования. Для того, чтобы изменения ставок не были чрезвычайно резкими, допускают предельную допустимую норму корректива, оговаривают и минимальную величину корректировки. Ипотека такого рода преследует цели учета колебаний на денежном рынке, так как даже в стабильной экономике предоставление кредита связано с определенными рисками, в том числе с риском изменения уровня процентной ставки на денежном рынке [6, с.64-65].

В последние годы Россия переживает ипотечный бум. В целом по стране количество ипотечных сделок только за год выросло в 2 раза, если в 2005 г. было оформлено 144 тыс. кредитов, то в 2006 г. – уже 296 тыс. Рост объемов ипотечного кредитования специалисты объясняют влиянием нескольких факторов: улучшение основных экономических показателей, снижение страновых рисков и, как следствие, общая стабилизация рынка, повышение доходов российских граждан. Сегодня можно смело констатировать, что среди услуг по кредитованию населения появился новый лидер: на смену волны краткосрочных потребительских заимствований пришли долгосрочные жилищные ипотечные кредиты. На 1 января 2007 г. средний срок выданных рублевых кредитов на покупку жилья составляет около 14,5 года. Объем выданных жилищных кредитов в ближайшие 5-7 лет, по прогнозам аналитиков, может достигнуть 5 трлн. руб., из которых на ипотеку придется около 95% [27, с.9].

Однако это все в будущем. В настоящее же время в РФ существует ряд проблем, возникших при реализации национального проекта "Доступное и комфортное жилье – гражданам России", к реализации которого Правительство РФ приступило в конце 2005 года. Главная из проблем, отмечаемая президентом Европейского трастового банка Андреем Крысином, – активное стимулирование спроса без достаточного обеспечения предложения, что ведет к повышению цен. Увеличение объемов рынка ипотечного кредитования, не подкрепленное ростом объемов возводимого жилья, вызывает удорожание недвижимости и сокращение потенциальной базы ипотеки. Кардинально изменить ситуацию может только рост объема возводимого жилья [17, c.52]. Этого же мнения придерживается и президент Ассоциации региональных банков России Александр Мурычев, который в статье "Проблемы и перспективы развития ипотеки в России" приводит статистику, что в среднем за год должен быть прирост жилья для России 145 млн. кв. м в год, однако это примерно в 3,5 раза выше существующих объемов строительства жилья [20, c.8].

Неразвитость ипотеки в России по сравнению с зарубежными странами нередко связывают с высокими процентными ставками, не позволяющими значительной части населения воспользоваться программами ипотечного кредитования ввиду невысоких доходов. В среднем в РФ ставки по ипотечным кредитам колеблются в размере от 12 до 15% годовых в рублях и от 10 до 11% в валюте [24, c.45]. Однако на самом деле на сегодняшний день величина кредитной ставки в банках составляет около 35%, тогда как в рекламных сообщениях указываются другие проценты: остальные вычеты либо не указываются, либо прописываются очень мелким шрифтом. Наибольшая доля в формировании ипотечной ставки приходится на стоимость привлеченных средств для финансирования кредитов. Кроме того, в ценообразовании учитываются операционные расходы банка, резервы на возможные потери и прибыль. Процентная ставка в промышленно развитых странах пока значительно ниже, чем в России: так, в США она составляет около 6% годовых, в Польше – 6,7, Англии – 5,75, Италии – около 5%. Но с каждым годом разница между ипотечными процентами в России и зарубежных банках плавно уменьшается [20, c.12].

В то же время следует помнить: непродуманное и экономически непросчитанное снижение процентных ставок ниже уровня инфляции может вызвать ряд проблем. Примером здесь может служить опыт США, где в свое время началось беспрецедентное снижение учетной ставки, которая к 2004 году достигла уровня 1%. В условиях, когда инфляция составляла 2-3%, деньги оказались почти "бесплатными", что привело к изменению поведения банков. Уже не клиенты убеждали в необходимости получения кредита, а сами банки принялись гоняться за людьми, навязывая им деньги. Конечно же, население приняло эту игру с увлечением. В итоге ипотечный долг в США достиг суммы в $7,8 трлн. Это, в свою очередь, привело на рынке недвижимости к мощному росту, как количества строившихся домов, так и цен на них. На этом фоне в США стала развиваться инфляция. Для ее удержания стали поднимать ставку рефинансирования (сейчас она составляет 5,25%), что соответствует удорожанию денег. А так как проценты по большинству выданных ипотечных кредитов были привязаны к размеру ставки рефинансирования, то платежи по кредитам сильно возросли, что и обусловило возрастание количества дефолтов [13, с.8].

Существенно сдерживали развитие ипотечного кредитования в РФ и действовавшие до 2006 г. жесткие стандарты АИЖК. В настоящее время стандарты несколько ослаблены: снижен первоначальный взнос заемщиков с 30 до 10% от стоимости жилья, процентная ставка стала дифференцированной (зависит от суммы первоначального взноса собственными средствами и срока кредитования), увеличился срок кредитования до 30 лет, а срок окончания выплат по возрасту – до 75 лет [22, c.14].

Ипотека, по мнению президента РФ В.В. Путина, должна стать доступным способом решения проблем для людей со средними доходами, и к 2010 г. минимум треть граждан должны получить возможность приобретать жилье, отвечающее современным требованиям, как за счет собственных накоплений, так и с помощью жилищных кредитов [23, c.46]. В связи актуальностью этой проблемы в данной главе была показана сущность ипотечного кредитования, основные субъекты, предмет, объект ипотеки, рассмотрены ее основные виды, а также показаны особенности ипотеки в Российской Федерации. В настоящее время с уверенностью можно сказать, что популярность ипотечного кредитования в нашей стране набирает обороты и все больше российских потребителей стремятся воспользоваться этим финансовым инструментом для повышения своего качества жизни и расширения жизненного пространства.

2 Законодательное обеспечение ипотечного кредитования в практике современной России

Проблема правового регулирования залоговых отношений, и в частности ипотеки, постоянно привлекает к себе внимание специалистов в России и за рубежом. Основной задачей государства в становлении системы ипотечного жилищного кредитования является создание законодательной базы и нормативное регулирование процесса с целью снижения финансовых рисков участников и повышения доступности жилья для граждан.

Развитие ипотечного кредитования в России долгое время сдерживалось отсутствием нормативной базы, регулирующей ипотечные сделки и деятельность структур, занимающихся операциями с недвижимостью.

Ипотечное жилищное кредитование стало приобретать законодательно урегулированные черты с принятием в 2000 году Концепции развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации. Этот документ стал основополагающим для создания в России системы долгосрочного ипотечного кредитования, включающей в себя предоставление долгосрочных жилищных ипотечных кредитов коммерческими банками и иными кредиторами гражданам-заемщикам для приобретения готового жилья на свободном рынке, включая как вновь построенное жилье, так и жилье на вторичном рынке [12, c.48]

В настоящее время ипотека в России регулируется частью первой Гражданского кодекса Российской Федерации, а также:

- Федеральным законом от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (в редакции от 5 февраля 2004 г.);

- Федеральным законом от 11 ноября 2003 г. № 152-ФЗ "Об ипотечных ценных бумагах" (в редакции от 29 декабря 2004 г.);

- Федеральным законом от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (в редакции от 9 июня 2003 г.);

- постановлением Правительства РФ от 26 августа 1996 г. № 1010 "Об Агентстве по ипотечному жилищному кредитованию";

- постановлением Правительства РФ от 11 января 2000 г. № 28 "О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации";

- постановлением Правительства РФ от 25 августа 2001 г. № 628 "Об утверждении правил предоставления государственных гарантий Российской Федерации по заимствованиям открытого акционерного общества "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию";

- рядом положений Правительства г. Москвы, положений и инструкций Банка России [9, c.487-488].

Основы ипотечного кредитования в России изложены в первых двух Федеральных законах. Остановимся поподробнее на них.

Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)" – закон, регулирующий отношения, возникающие в связи с залогом недвижимости – ипотеки.

Согласно ст. 131 ГК РФ ипотека подлежит государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней [1]. В соответствии со ст. 77 №102-ФЗ жилой дом или квартира, приобретенные за счет кредита банка или иной кредитной организации в собственность, считаются находящимися в залоге с момента такой государственной регистрации. Залогодержателем по данному залогу является банк или иная кредитная организация, предоставляющая кредит на приобретение жилого дома или квартиры [2].

Ипотека устанавливается в обеспечение обязательства по кредитному договору и обеспечивает уплату залогодержателю (кредитору) как всей суммы обязательства, так и процентов за пользование кредитом. Кроме того, если договором не предусмотрено иное, ипотека обеспечивает также уплату залогодержателю (кредитору) сумм, причитающихся ему:

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

2) в виде процентов за неправомерное пользование чужими денежными средствами, предусмотренных обязательствами, обеспеченными ипотекой либо федеральным законом;

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

4) в возмещение расходов по реализации заложенного имущества (ст.3 №102-ФЗ) [2].

Договор об ипотеке заключается с соблюдением общих правил Гражданского кодекса РФ о заключении договоров, а также положений Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)".

В договоре об ипотеке должны быть указаны:

- предмет ипотеки, его оценка и существо;

- размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой;

- право, в силу которого имущество, являющееся предметом ипотеки, принадлежит залогодателю;

- наименование органов государственной регистрации прав на недвижимое имущество, зарегистрировавшего это право, залогодателя [16, c.98].

Согласно ст. 1 по договору об ипотеке 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 преимущественно перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными федеральным законом [2].

Федеральным законом "Об ипотеке (залоге недвижимости)" предусмотрено создание в стране тесно взаимосвязанных и взаимообусловленных первичного и вторичного рынка закладных. В настоящее время работает только первичный рынок закладных, охватывающий и регулирующий отношения банка-кредитора и заемщика, располагающего недвижимостью. Вторичный рынок закладных, на котором происходит формирование совокупного кредитного портфеля ипотечной системы путем скупки закладных у банков для выпуска обезличенных доходных ценных бумаг (облигаций), обеспеченных недвижимостью, с целью привлечения средств новых инвесторов в инвестиционный процесс, находится только в начале своего развития [5, c.315]. В связи с этим, необходимо остановиться на Федеральном законе "Об ипотечных ценных бумагах", который посвящен эмиссии и обращению "ипотечных ценных бумаг", под которыми понимаются названные в законе облигации с ипотечным покрытием и ипотечные сертификаты участия (ст.2 №152-ФЗ) [3]. В действительности предмет закона выходит за пределы определения особенностей эмиссии и обращения отдельного типа ценных бумаг. Более правильным будет сказать, что данный закон посвящен механизму, который позволяет за счет размещения ипотечных ценных бумаг и привлечения от этого денежных средств осуществить рефинансирование ипотечных кредитов. Данный закон создает логически завершенный финансовый процесс: сначала выдают ипотечные кредиты, затем их объединяют и формируют ипотечное покрытие, за которые эмитент получает деньги путем размещения облигаций с ипотечным покрытием или выдачи ипотечных сертификатов участия. С позиции кредитной организации получается, что сначала деньги под залог недвижимости выдают одним лицам (заемщикам), а затем с использованием требований к этим лицам деньги возвращаются обратно от других лиц (инвесторов фондового рынка). В этом случае кредитная организация является в некотором роде посредником между гражданами и инвесторами фондового рынка [26, c.65-66].

Однако в законах, регулирующих отношения, возникающие в процессе ипотечного кредитования, присутствуют недочеты, разногласия с другими нормативно-правовыми актами и законами, которые и не дают развиться ипотеке в нашей стране на должном уровне. Среди факторов, сдерживающих развитие ипотечного кредитования в России, следует назвать отсутствие должной защиты прав кредиторов, выдающих ипотечные кредиты на приобретение жилья. Наиболее актуальными представляются следующие аспекты.

В соответствии с законодательством РФ ипотечный кредитор имеет преимущественное право удовлетворения своих требований за счет предмета ипотеки перед другими кредиторами. Вместе с тем, в исполнительном законодательстве отсутствуют нормы, позволяющие ипотечному кредитору реализовывать указанное право. В частности, при наложении обеспечительного ареста на предмет ипотеки любым иным кредитором ипотечный кредитор не имеет никаких процессуальных механизмов, позволяющих ему заявлять о снятии данного ареста в рамках исполнительного производства или в судебном порядке.

Необходимо внести изменения в Гражданский процессуальный кодекс, позволяющие ипотечному кредитору подавать в суд заявление об освобождении предмета ипотеки от арестов иных кредиторов, и изменения в Закон "Об исполнительном производстве", позволяющие судебному приставу своим постановлением освобождать предмет ипотеки от арестов прочих кредиторов по заявлению ипотечного кредитора.

Также в законодательстве РФ отсутствует надлежащее регулирование порядка реализации предмета ипотеки, на который обращено взыскание. Судебный пристав, получивший исполнительный лист от ипотечного кредитора, должен привлечь специализированную организацию для подготовки публичных торгов. Такими организациями в настоящее время являются органы Российского фонда федерального имущества (РФФИ) или его представители. Представителями РФФИ могут являться организации, отобранные в порядке, установленном РФФИ, и уполномоченные договором и доверенностью РФФИ. Как правило, таковыми выступают обычные коммерческие общества (ООО или ЗАО).

Порядок отбора таких организаций далеко не прозрачен и позволяет отдельным компаниям монополизировать данный рынок.

Ведомственное же регулирование процедуры реализации заложенного имущества затягивает реализацию предмета ипотеки и способствует целому ряду нарушений законных прав и интересов ипотечного кредитора.

В частности, нормативно-правовыми актами РФФИ на реализацию предмета ипотеки отведено 2 месяца с момента получения всех необходимых документов от судебного пристава. Всем понятно, что этот срок невозможно выдержать, поскольку провести за это время первичные и вторичные торги с обязательным извещением о торгах (с соответствующей публикацией) за 30 дней нельзя.

Представляется необходимым закрепить порядок отбора уполномоченных организаций и требований к ним на уровне нормативно-правового акта Правительства РФ, а также издать ряд документов, четко и подробно расписывающих процедуру реализации предмета ипотеки.

Как результат, внесение предлагаемых изменений и дополнений в действующее законодательство, направленное на обеспечение прав кредиторов, безусловно, вызовет рост заинтересованности банков в наращивании объемов ипотечного жилищного кредитования, в том числе и кредитования жилищного строительства.

Также необходимо сказать, что с принятием поправок к Закону "Об ипотечных ценных бумагах" банки надеются получить финансовый инструмент секьюритизации и приступить к выпуску ипотечных облигаций. Однако в погоне за клиентами нередко страдает качество ипотечных портфелей, возникает недобросовестная конкуренция, что приводит к подрыву доверия к банковской системе в целом и ипотечному кредитованию в частности. Таким образом, необходимо ввести стандартизацию и рейтингование ипотечных портфелей.

Законодательное отражение обязательного рейтингования эмитентов и ипотечных ценных бумаг – это оптимальный и общепринятый механизм. С одной стороны, обязательное рейтингование поможет добиться обеспечения высокого качества выпускаемых ипотечных ценных бумаг и, соответственно, снижения ставок привлекаемых ресурсов. С другой стороны, освобождение эмитентов ипотечных ценных бумаг от излишне детализированного регулирования в законодательных и нормативных актах в отношении размера первоначального взноса позволит кредитным организациям сделать ипотеку более доступной [17, c.53-54].

Таким образом, отсутствие должной защиты прав кредиторов тормозит развитие ипотеки. Однако принимаются меры по постепенному устранению данных проблем. В частности, недавно был принят закон, позволяющий выселять неплатежеспособного залогодателя и членов его семьи из заложенного имущества, даже если это жилье является единственным.

В данной главе было рассмотрено законодательное обеспечение ипотечного кредитования в РФ, а также были показаны некоторые "пробелы", присутствующие в нынешнем законодательстве, касающемся ипотеки.

В нынешних условиях, когда предпринимаются меры по стабилизации экономики и реформированию кредитно-финансовой сферы, формирование системы ипотечного жилищного кредитования становится одним из приоритетных направлений государственной политики. Не случайно Правительством РФ была одобрена Концепция развития системы ипотечного жилищного кредитования. Она ориентирована на создание системы эффективного и масштабного долгосрочного ипотечного кредитования населения. В качестве основной задачи государства в Концепции выдвигается создание законодательной базы и нормативного регулирования процесса ипотечного кредитования с целью снижения финансовых рисков и повышения доступности жилья [4]. Наряду с Концепцией, Постановлением Правительства РФ утвержден План подготовки проектов нормативных правовых актов, обеспечивающих развитие системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации.

Совершенно очевидно, что существующая сегодня законодательная база недостаточно полна, имеет внутренние противоречия, что, в частности, мешает банкам эффективно участвовать в ипотечном кредитовании. Принятое Постановление позволяет устранить многие препятствия на пути развития ипотеки.

3 Источники финансирования ипотечного кредита

Решение одной из важнейших проблем, стоящих в настоящее время в России, – то есть доступность жилья, в условиях рыночной экономики во многом зависит от способности финансовой системы страны обеспечить население доступными кредитными ресурсами на цели приобретения жилья. Поэтому при развитии ипотечного кредита в России, то есть, чтобы физические лица могли приобрести в кредит дома и квартиры, а предприятия – произвести обновление основных фондов, большое значение имеют источники кредитных ресурсов ипотечных банков и других кредитно-финансовых учреждений.

Все финансовые ресурсы, используемые банками для выдачи ипотечных кредитов, приходят из следующих источников:

1) собственный капитал банка, что характерно для большинства государственных и негосударственных коммерческих банков;

2) капитал акционеров и спонсоров, привлеченный нерыночным способом;

3) капитал, привлеченный под государственные гарантии (АИЖК).

Однако для создания массовой ипотеки этих источников не достаточно. Даже при самых благоприятных обстоятельствах они не смогут обеспечить объем оборотного капитала, необходимый для выполнения задач, намеченных Национальной ипотечной программой. Практически единственным решением этой проблемы является создание массовых схем и структур, которые смогут привлечь в ипотеку инвестиционный капитал с вторичного рынка [25, с. 50].

Вторичный рынок ипотечных кредитов представляет собой совокупность отношений между участниками ипотечного рынка, обеспечивающих формирование совокупного кредитного портфеля ипотечной системы за счет трансформации закладных в ипотечные ценные бумаги и размещения их среди инвесторов. На вторичном рынке кредитор может действовать по двум направлениям:

1) формирует из единообразных закладных пулы и выпускает на их основе эмиссионные ипотечные ценные бумаги. Размещая ценные бумаги на фондовом рынке, кредитор возвращает ресурсы, вложенные в ипотечное кредитование;

2) продает закладные операторам вторичного рынка, высвобождая кредитные ресурсы. Операторы вторичного рынка формируют из однотипных ипотечных кредитов пулы и выпускают на их основе ипотечные ценные бумаги.

Функционирование вторичного рынка ипотечного кредита обеспечивает ликвидность капитала ипотечных банков, связывает денежную массу в обороте; способствует перераспределению капитала по районам страны и экономическим сферам интеграции финансового рынка и рынка недвижимости и земли, стабилизирует процентные ставки по кредитам.

Банки, занимающиеся ипотечным кредитованием, в этих условиях не так ограничены кредитными ресурсами, поскольку, осуществляя операции на вторичном рынке, имеют возможность дополнительно мобилизовать необходимые средства, которые пускают в оборот, выдавая новые кредиты. Эффективная работа данной системы предполагает наличие развитого вторичного ипотечного рынка [9, c. 487].

Необходимо сказать, что финансирование ипотечного жилищного кредитования осуществляется через механизм эмиссии корпоративных облигаций АИЖК, обеспеченных государственной гарантией. Агентство по ипотечному жилищному кредитованию рефинансирует ипотечные кредиты, выданные и обслуживаемые в соответствии с определенными требованиями, предоставляет межрегиональную ликвидность и фактически выводит денежные потоки по ипотечным кредитам на рынок капитала [19, c.33]. Государственная гарантия по облигациям АИЖК в полном объеме покрывает основную сумму долга и купонные платежи. Выданная держателям облигаций, она является безотзывной и не может быть изменена. Гарантия внесена в книгу внутреннего долга Российской Федерации и фиксируется в госбюджете как федеральное внутреннее заимствование. Однако в случае дефолта эмитента гарантия не предусматривает немедленного получения держателем облигаций их средств, а обеспечивает их выплату только с определенной отсрочкой и только в случае надлежащего соблюдения требований процессуального характера [10, c.250-251]. Минимизация риска дефолта АИЖК достигается тщательным андеррайтингом заемщиков (т.е. оценкой кредитоспособности и платежеспособности потенциального заемщика, а также качества предмета залога [18, c.43]), определенными стандартами и проверкой закладных, выкупаемых у региональных операторов.

Также следует отметить, что помимо финансирования за счет внутренних заимствований, финансирование ипотечного жилищного кредитования возможно за счет внешних источников. Международная финансовая корпорация (IFC), инвестиционное подразделение группы Всемирного банка, объявила об официальном запуске проекта "Развитие первичного рынка ипотечного кредитования в России". Проект нацелен на развитие системы ИЖК, увеличение ее инвестиционной привлекательности и эффективности, повышение доступности ипотеки для заемщика. Проект финансируется также правительствами Швейцарии и Нидерландов [10, c.250].

В странах с развитой рыночной экономикой финансирование ипотечного кредитования в основном обеспечивается посредством размещения ипотечных ценных бумаг, номинированных в национальной валюте. Основными инвесторами в такие ценные бумаги традиционно являются страховые компании и пенсионные фонды, заинтересованные во вложении средств в высоконадежные и долгосрочные финансовые инструменты.

В России же финансирование ипотеки пока осуществляется за счет ресурсов банковской системы, что, по мнению директора департамента рынков капитала АБ "Газпромбанк" Алексея Котлова, представляется не столь эффективным, учитывая низкую капитализацию банковской системы и ее ограниченный доступ к долгосрочным финансовым ресурсам в контексте значительной общей потребности экономики в кредитных ресурсах [15, c.24].

В этом плане 2006 г. ознаменовался несколькими значительными событиями с точки зрения развития механизмов финансирования ипотеки, наиболее яркими из которых являются размещение российскими банками (ВТБ и Городским ипотечным банком) ипотечных ценных бумаг на международном рынке капитала и регистрация ФСФР проспекта ипотечных ценных бумаг "ГПБ-Ипотека", осуществляемого в рамках Федерального закона №152-ФЗ "Об ипотечных ценных бумагах" [15, c.24]. Эти события позволяют констатировать зарождение рынка ипотечных ценных бумаг, обеспеченных российскими ипотечными активами.

Иностранные ипотечные ценные бумаги, обеспеченные российским пулом ипотек, могут быть достаточно привлекательными для иностранных инвесторов, поскольку маржа между кредитными ставкам в России и средней доходностью иностранных бондов должна быть значительно выше, чем аналогичный разрыв внутри России, что при необходимости позволяют обеспечить как привлекательную для инвестора доходность иностранных ипотечных ценных бумаг, так и больший доход эмитента. В то же время в этой ситуации существуют определенные риски, связанные:

- с формированием зависимости российского банка-кредитора от интереса к его закладным со стороны западных рефинансирующих компаний (усугубленная невозможностью выпуска ипотечных ценных бумаг с собственного баланса и самостоятельного учреждения ипотечного агента);

- с возможными конфликтами законодательных норм: ипотечные ценные бумаги выпускаются в соответствии с иностранным законодательством, предусматривая соответствующие права инвесторов, в том числе при банкротстве эмитента или дефолте заемщика, а деятельность кредитора и заемщика, в том числе в случае дефолта, регламентируется российским законодательством [14, c.41].

Однако проблемы этим не ограничиваются. Использование данного источника финансирования в значительной степени зависит от спекулятивных колебаний конъюнктуры на международных финансовых рынках, включая высоковолатильный валютный рынок. А также данный финансовый инструмент, будучи ориентированным на международных инвесторов, в силу своей сложности и финансовых параметров не является привлекательным для большинства российских инвесторов, а следовательно, не способствует мобилизации внутренних ресурсов экономики РФ для развития ипотеки.

Размещение ипотечных ценных бумаг на внутреннем рынке, напротив, ориентировано на внутренний, пока еще относительно узкий и дорогой для эмитента, рынок. Тем не менее, использование данного финансового инструмента в значительно меньшей степени зависит от колебаний конъюнктуры на международных финансовых рынках, позволяет привлечь дополнительные внутренние ресурсы финансовой системы РФ для развития ипотеки, а также способствует повышению стабильности российской финансовой системы посредством предложения инвесторам дополнительного инструмента для диверсификации рисков.

Несомненно, широкое использование этих инструментов финансирования ипотеки будет способствовать снижению ставок на рынке ипотечного кредитования и повышению доступности жилья для населения [15, c. 24].

Можно утверждать, что только с интенсивным развитием вторичного ипотечного рынка можно осуществить реализацию амбициозных планов Правительства РФ по темпам роста рынка ипотечного кредитования.

Для решения наиболее серьезных проблем развития ипотечного кредитования – недостаточности длинных ресурсов в пассиве большинства российских банков – необходимо привлечь на российский ипотечный рынок, в том числе и на рынок ипотечных ценных бумаг, долгосрочные финансовые ресурсы институциональных инвесторов; вовлечь в действующую унифицированную систему рефинансирования ипотечного кредитования большее число банков; постоянно увеличивать уставный капитал АИЖК и его региональных операторов, а также объемы предоставляемых гарантий РФ по обязательствам АИЖК и гарантий субъектов РФ по обязательствам региональных операторов; и, наконец, сформировать новый механизм государственной поддержки развития ипотечного кредитования.

Ипотечный кредит играет большую роль в замещении государственных источников финансирования потребностей организаций и жилищного строительства банковским кредитом на надежной основе. Развитие ипотечного кредита способствует наращиванию инвестиционной активности хозяйствующих субъектов в условиях дефицитности кредитных ресурсов долгосрочного характера, высоких темпов инфляции.

Необходимость жилищного ипотечного кредитования в России особенно ощутима в настоящее время, когда значительно сократилось государственное бюджетное финансирование жилищного строительства. Согласно исследованиям Министерства экономического развития и торговли, около 15% россиян готовы приобрести жилье с помощью ипотечного кредита, частично погашаемого безвозмездными государственными субсидиями [21, c.27].

Однако многие юристы и политики безосновательно считают, что для преодоления разрыва между ценами на жилье и доходами граждан достаточно создать эффективно работающий рынок, в основе которого должно лежать жилищное кредитование. Для того, чтобы оно действительно повлияло на улучшение жилищной политики в стране, нашей стране необходима система ипотечного жилищного кредитования с комбинацией различных методов и финансовых инструментов, различных схем накопления, адресной поддержки ипотеки жилища на основе различных видов субсидирования, совершенствования залоговых отношений [21, c.27].

Как и в большинстве стран, ипотека способна стать в России мощным инструментом развития страны, поскольку отлаженная система ипотеки жилища содержит в себе огромный потенциал по стимулированию экономической, политической и социальной стабилизации общества.

Необходимо заметить, что решение проблемы обеспечения жильем населения через запуск ипотечных схем возможно только при активном участии государства.

Государственное стимулирование ипотечного кредитования должно развиваться по следующим направлениям:

1) совершенствование правовой основы и нормативной базы для осуществления ипотечного кредитования;

2) осуществление мер по снижению рисков, связанных с долгосрочным кредитованием, чтобы повысить прибыльность и привлекательность подобного кредитования для банков;

3) создание общенациональной системы ипотечного кредитования, которое включало бы функции вторичного рынка ипотечных займов, выданных кредитными организациями, для поддержания уровня ликвидности этих организаций, обеспечения и эффективного распределения кредитных ресурсов;

4) принятие дополнительных мер по поощрению участия банков в ипотечном кредитовании, например, по привлечению банков к управлению средствами безвозмездных субсидий, предоставляемых гражданам на строительство и приобретение жилья;

5) поощрение организаций и предприятий, имеющих долгосрочные ресурсы (например, пенсионных фондов), вкладывать свои средства в ценные бумаги, обеспеченные ценными кредитами [8, c.473].

Обобщая все вышесказанное, следует отметить, что противоречивость и сложность становления ипотечного кредитования в России связано со сложной экономической ситуацией в стране (дефицит кредитных ресурсов долгосрочного характера, высокие темпы инфляции и процентные ставки, делающие долгосрочные кредиты практически недоступными для подавляющей части населения). Слабое законодательство по ипотеке, несовершенство системы регистрации закладных и изъятия недвижимости у недобросовестных плательщиков также сдерживают развитие операций по предоставлению ипотечных кредитов в России.

Заключение

Развитие ипотечного кредитования – один из самых актуальных финансовых и социальных вопросов, стоящих перед нашей страной.

Ипотечная программа имеет большое значение для населения страны, поскольку она может обеспечить:

1) повышение качества жизни россиян;

2) ускоренное воспроизводство рабочей силы, а следовательно, и повышение ее качества и производительности труда;

3) желание и возможность зарабатывать, повышать качество своей рабочей силы – рост платежеспособного спроса;

4) создание новых рабочих мест по всей технологической цепочке строительства жилья – землеустроителей, архитекторов, проектировщиков, градостроителей, строителей всех специальностей, рабочих мест в строительной индустрии; увеличение дорожного и энергетического строительства, а отсюда – рост ВВП темпами, которые установил Президент РФ В. В. Путин, возможность стерилизации денежной массы;

5) реформирование ЖКХ, т.е. строительство новой инфраструктуры по новым стандартам строительства жилья;

6) самое главное – решение демографической проблемы и увеличение рождаемости.

Ипотечное кредитование – это механизм, который обеспечивает взаимосвязь между денежными ресурсами населения, банками и предприятиями стройиндустрии, направляя финансовые средства в реальный сектор экономики.

В современных условиях, когда предпринимаются меры по стабилизации экономики и реформированию кредитно-финансовой сферы, формирование системы ипотечного жилищного кредитования становится одним из важнейших и приоритетных направлений государственной политики и развития общества.

Ипотечное кредитование – это один из самых надежных и проверенных в мировой практике способов привлечения частных инвестиций в жилищную сферу. Именно ипотека позволяет наиболее выгодно сочетать интересы населения в улучшении жилищных условий, коммерческих банков и других кредиторов – в эффективной и прибыльной работе, строительного комплекса – в ритмичной загрузке производства и, конечно же, государства, заинтересованного в экономическом росте страны.

В связи с актуальностью вопросов предоставления ипотечных кредитов банками населению на приобретение жилья, в данной курсовой работе были изучены основные вопросы в области ипотеки, рассмотрены законодательное регулирование, источники финансирования ипотечного кредита, выявлены наиболее значимые проблемы при его функционировании в Российской Федерации и рассмотрены возможные пути их решения.

Ипотечное кредитование рассматриваются государством в качестве механизмов, способных решить задачу огромной социальной важности в масштабах страны – жилищную проблему.

Список использованных источников

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): Федер. Закон Рос. Федерации от 30 ноября 1994 г., № 51-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 1994. – № 32.

2. Об ипотеке (залоге недвижимости): Федер. Закон Рос. Федерации от 16 июля 1998 г., № 102-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 1998. – № 29.

3. Об ипотечных ценных бумагах: Федер. Закон Рос. Федерации от 11 ноября 2003 г., № 152-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2003. – № 46.

4. О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации: Постановление Правительства РФ от 11 января 2000 г. № 28 // Собр. Законодательства Рос. Федерации. – 2000 г. – № 3.

5. Белоглазова Г.Н., Кроливецкая Л.П. Банковское дело: Учебник. – М.: Финансы и статистика, 2005.

6. Довдиенко ИВ. Ипотека: Учебно-практическое пособие. – М.:РДЛ, 2003.

7. Жарковская Е.П. Банковское дело: Учебник. – М.: Омега-Л, 2005.

8. Жуков Е.Ф., Эриашвили Н.Д. Банковское дело: Учебник. – М.: Единство, 2006.

9. Лаврушин О.И. и др. Банковское дело: Учебник / Лаврушин О.И., Мамонова И.Д., Валенцева Н. И. – М.: КНОРУС, 2007.

10. Гаджиев М.Г. Современное состояние финансового механизма ипотечного жилищного кредитования в России / М. Г. Гаджиев // Вестник ОГУ. – 2006. – № 8.

11. Грудцына Л.Ю., Козлова М.Н. Инструменты ипотечного кредитования / Л.Ю. Грудцына, Козлова М.Н. // Законодательство и экономика. – 2006. № 2.

12. Дударева Е. Специфика ипотечного жилищного кредитования / Е. Дударева // Хозяйство и право. – 2007. – № 6.

13. Залатдинов М. Грозит ли России ипотечный кризис? // Восточный экспресс. – 2007. – 30 августа.

14. Клочков И. Тенденции в развитии ипотечного жилищного кредитования / И. Клочков // Финансы и кредит. – 2007. – № 23.

15. Котлов А. Формирование российского рынка ипотечных ценных бумаг / А. Котлов // Рынок ценных бумаг. – 2006. – №22.

16. Крутских Д. Договорное регулирование ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации / Д. Крутских // Право и экономика. – 2007. – №1.

17. Крысин А. Актуальные проблемы ипотечного кредитования / А. Крысин // Рынок ценных бумаг. – 2006. – № 13.

18. Кудьяров А. По следам M-LOAN: что можно улучшить в ипотечных банках? / А. Кудьяров // Банковское дело. – 2007. – №9.

19. Милютин А. Секьютеризация нам поможет. Правда? / А. Милютин // Рынок ценных бумаг. – 2006. – №22.

20. Мурычев А. Проблемы и перспективы развития ипотеки в России / А. Мурычев // Банковское дело. – 2006. – № 9.

21. Пашов Д. О законодательном обеспечении доступного жилья в России / Д. Пашов // Законодательство и экономика. – 2006. – № 6.

22. Простякова Е. Опыт банка "Кубань Кредит" в развитии ипотечного кредитования / Е. Простякова // Банковское дело. – 2006. – № 9.

23. Русецкая Э. Страхование как механизм минимизации рисков в системе ипотечного кредитования / Э. Русецкая // Финансы и кредит. – 2007. – № 23.

24. Саркисянц А. Ипотечное кредитование на современном этапе / А. Саркисянц // Бухгалтерия и банки. – 2007. – № 4.

25. Суворов Г. Ипотечные продукты с плавающей ставкой / Г. Суворов // Рынок ценных бумаг. – 2006. – № 4.

26. Туктаров Ю. Транширование ипотечных ценных бумаг / Ю. Туктаров // Рынок ценных бумаг. – 2006. – №11.

27. Фролов Н. Современное состояние ипотечного рынка: задачи, проблемы, перспективы / Н. Фролов // Деньги и кредит. – 2007. – № 8.