Новосибирск 2005

План

Введение--------------------------------------------------------------------------------2

1. Состояние жилищного строительства в России----------------------------3
2. Ипотека------------------------------------------------------------------------------5

2.1.Понятие ипотеки--------------------------------------------------------------5

* 1. Нормативно- правовая база института ипотеки-----------------------9
  2. Функции ипотеки------------------------------------------------------------12

1. Ипотечный кредит----------------------------------------------------------------15

3.1. Понятие ипотечного кредитования--------------------------------------15

* 1. Особенности применения ипотечного кредита-----------------------17
  2. Механизм ипотечного кредитования------------------------------------19

1. Проблемы ипотечного кредитования в РФ на современном этапе-----24
2. Необходимость и перспективы развития ипотечного кредитования

в России----------------------------------------------------------------------------26

Заключение----------------------------------------------------------------------------33

Литература-----------------------------------------------------------------------------34

Введение

Жилищное строительство не только ускоряет экономический рост в России, но дает и ощутимый социальный эффект – создает предпосылки для улучшения демографической ситуации и качества жизни населения.

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

Анализ ситуации, сложившейся в области жилищной политики, сложный характер жилищных проблем, серьёзная зависимость социально-экономической стабильности от их решения, необходимость принятия неотложных мер, направленных на кардинальное изменение положения с обеспеченностью населения жильём, требуют придания системе ипотечного кредитования статуса президентской программы.

Президент и Правительство Российской Федерации в настоящее время ставят перед органами исполнительной власти важнейшую стратегическую задачу обеспечить до 2008-2010 гг. существенное увеличение (не менее чем в 2 раза) объёмов ввода жилья с одновременным ускорением процесса реконструкции существующего жилищного фонда.

Основой для достижения целей государственной жилищной политики является система ипотечного жилищного кредитования.

Целью данной курсовой работы является рассмотреть понятие и функции ипотеки, особенности и механизм российского ипотечного кредитования с учетом состояния жилищного строительства в России в настоящее время, наиболее значимые проблемы в функционировании ипотечного кредитования в Российской Федерации и возможные пути их решения.

При подготовке работы были изучены нормативно-правовые акты Российской Федерации, материалы юридической практики и периодической печати по данной теме.

# 1. Состояние жилищного строительства в России

В «Стратегии развития строительного комплекса РФ на перспективу до 2010 года» отмечается, что доля непосредственно строительства в ВВП составляет 7, 3 %, в отрасли занято 8 млн. строителей.

Состояние жилищного комплекса России создает удручающее впечатление. Из 19 млн. жилых строений, занятых под жилье, примерно 70% изношены не менее чем на 30 %, 27 % населения России проживают в неблагоустроенных квартирах. По данным Госстроя РФ, в 2003 году около 80 % российских семей нуждались в улучшении жилищных условий. При этом из-за низкого уровня жизни всего 1, 2 % населения приобретает жилье на собственные и заемные деньги и только 0, 3 % семей получают его за счет бюджета.

Объем жилищного строительства сократился в России с 61, 7 млн. кв. метров в 1990 году до 33, 8 млн. кв. метров в 2002 году. С учетом снижения численности населения России за этот период ввод жилья в расчете на человека уменьшился с 0, 42 кв. метров до 0, 23 кв. метров. Нынешние объемы строительства позволяют обеспечить жильем лишь 1, 5 % россиян в год, при потребности в десятки раз больше. При таком мизерном объеме строительства жилья (таблица 1) решение жилищной проблемы в России уходит в необозримое будущее, а социальная напряженность будет возрастать.

Падение объемов жилищного строительства в России – следствие системного кризиса в экономике. Удельный вес затрат на жилищное строительство в общем объеме валового накопления основного капитала в России устойчиво снижается – 22, 8 % - в 1995 году, 11, 6 % - в 2000 году, 9, 4 % без субъектов малого предпринимательства – в 2002 году.

За последние десятилетия объем частного жилищного строительства вырос почти в 7 раз, а государственного – сократился в 1, 6 раза. В 2002 году из общего объема построенного в этом году жилья (33, 8 млн. кв. м) федеральное жилье составило 5, 6 %, субъектов Федерации – 3, 6, муниципальное – 8, 8, частное – 68, 5, смешанные формы строительства – 12, 2, прочие формы – 1, 3 % [[1]](#footnote-1)

## Таблица 1 Обеспеченность населения России жильем

**в 1990 – 2002 г.г.**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Показатель | **1990** | **1995** | **2000** | **2001** | **2002** |
| **В**вод в действие общей площади жилья, млн. кв. м | **61,7** | **41,0** | **30,3** | **31,7** | **33,8** |
| Численность населения, млн. чел. | **148,2** | **147,6** | **144,8** | **144,0** | **143,1** |
| Ввод жилья в расчете на 1 чел, кв.м. | **0,42** | **0,28** | **0,21** | **0,22** | **0,23** |

Увеличение удельного веса частного жилищного строительства, казалось бы, должно было дать толчок для роста его объемов, с целью развития бизнеса. Но жилищные монополисты тут же начали повышать цены, делить и монополизировать жилищный рынок. Цены на жилье стремительно растут и жилищное строительство становится исключительно выгодным для бизнеса, но не решает проблем основной массы населения.

Опыт развитых стран показывает, что запуск ипотечных схем при активной финансовой поддержке государства решает проблему обеспечения жильем всех слоев населения.

# 2. Понятие ипотеки

Термин «Ипотека» в юридическом обороте обычно охватывает два понятия:

1. «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 в преимущественно перед другими кредиторами или путем перехода заложенной недвижимости в собственность залогодержателя.

2. «Ипотека» (как ценная бумага) подразумевает «закладную» - долговой инструмент удостоверяющий права залогодержателя на недвижимое имущество. Закладная обычно свободно обращается на рынке.

Многие широко интерпретируют понятие ипотеки и как получение кредита под залог недвижимости, и как получение кредита 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.[[2]](#footnote-2)1

Вступивший в силу 16 июля 1998 года Федеральный закон РФ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" существенно повлиял на процесс формирования отечественного ипотечного рынка.

Данный закон имеет исключительное значение в законодательном регулировании залоговых отношений, когда предметом залога выступает недвижимое имущество. Кроме того, данный законодательный акт является первым в российской истории специальным законом, посвященным ипотеке.

Появление рынка недвижимости, в условиях реформирования экономического и социального уклада Российской Федерации с начала 90-х годов, сделало актуальным вопрос о принятии закона, регулирующего залоговые операции с недвижимостью. Это объясняется тем, что возникла потребность в формировании надежных правовых средств по защите интересов кредиторов в обязательственных отношениях, а также в создании института закладных - ипотечных ценных бумаг, позволяющих создать механизм рефинансирования кредитного портфеля ипотечной системы.

В отсутствие (до июля 1998 г.) специального закона об ипотеке процесс становления ипотечных отношений в стране шел медленно и противоречиво. В связи с тем что разработка и принятие указанного законодательного акта растянулись на пять лет, регламентация ипотеки осуществлялась через разного рода правовые акты[[3]](#footnote-3)2.

Большое значение для регулирования ипотечного дела и формирования основ национального ипотечного рынка имел Указ Президента Российской Федерации от 28 февраля 1996 г. N 293 "О дополнительных мерах по развитию ипотечного кредитования". Им, по существу, были установлены правовые основы залога недвижимости, так как длительное время имела место неопределенность в отношении принятия федерального закона об ипотеке, а общих правовых положений о залоге, содержащихся в ГК РФ и Законе о залоге, было явно недостаточно для отражения специфики кредитования под залог недвижимого имущества.

В предшествующий период многие правовые акты, имеющие в той или иной мере отношение к залогу недвижимости, носили промежуточный и переходный характер, но, несмотря на это, трудно переоценить их роль в зарождении и регулировании ипотечных отношений.

С точки зрения юридической силы наиболее подробным источником регулирования залоговых отношений являются статьи 334 - 358 (3 "Залог" гл.23 "Обеспечение исполнения обязательств" ГК РФ). Однако законодательно не удалось в полной мере устранить несовершенства Закона о залоге и "перекрыть" указанный закон нормами ГК РФ. Мало того, его значение не утрачено полностью, хотя и стало менее значимым. В п.2 ст.79 Закона "Об ипотеке" указано, что нормы Закона о залоге подлежат применению к залогу недвижимого имущества (ипотеке), но только в той части, в которой они не противоречат законодательному акту об ипотеке.[[4]](#footnote-4)1

Принятие Закона "Об ипотеке" было предусмотрено ГК РФ (п.2 ст.334), в котором содержится следующее предписание: "Залог земельных участков, предприятий, зданий, сооружений, квартир и другого недвижимого имущества (ипотека) регулируется законом об ипотеке", а общие правила о залоге, содержащиеся в ГК РФ, применяются к ипотеке в случаях, когда самим "Кодексом или законом об ипотеке не установлены иные правила".

Основополагающие нормы о залоге, содержащиеся в 3 гл.23 ГК РФ, получили достаточно успешное развитие в отношении ипотеки (залога недвижимости). В частности, высокие технико-юридические стандарты изложения п.3 ст.3 (об обеспечении денежных требований, выраженных в твердой сумме) и ст.4 (обеспечение ипотекой дополнительных доходов залогодержателя) Закона "Об ипотеке" конкретизируют положения ст.337 "Обеспечиваемое залогом требование" ГК РФ.

В Законе "Об ипотеке" содержится значительное количество нововведений, в отношении которых нет аналогов в ( 3 гл.23 ГК РФ). Среди них принципиальный характер носят правовые положения и нормы, относящиеся к закладной - именной ценной бумаге (гл.III Закона), предназначенной для обращения на общем кредитно-финансовом рынке. Закладные также могут быть трансформированы из персонифицированных неэмиссионных ценных бумаг в обезличенные эмиссионные доходные бумаги (облигации) с целью размещения их среди инвесторов.

К такого рода новеллам можно отнести нормы о возможности залога незавершенного строительством недвижимого имущества (п.2 ст.5 Закона), а также наряду с этим и залога принадлежащих залогодателю материалов и оборудования, которые заготовлены для строительства жилого дома (ст.76 Закона)..Вместе с тем не все вопросы нашли свое разрешение в рамках данного Закона. Данное обстоятельство несомненно вызовет появление соответствующих правовых актов как на федеральном, так и на региональном уровнях. Последующая активная нормотворческая работа также связана с тем, что Закон "Об ипотеке" является законом, принятым по предмету совместного ведения Российской Федерации и субъектов Федерации (ст.72 Конституции РФ)[[5]](#footnote-5)1.

Федеральный Закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» не является окончательным итогом развития ипотечных отношений в России. Он всего лишь знаменует их начало. Эволюция этих отношений, после того как они обретут определенную масштабность и глубину, несомненно привнесет новое содержание в законодательно установленные формы ипотеки (залога недвижимости), которые в настоящее время, и это надо особо подчеркнуть, в значительной степени стали консолидирующей основой для формирования национального ипотечного рынка

# 2.1 Нормативно-правовая база института ипотеки

Институт ипотеки ввиду различных как экономических, так и правовых препятствий до настоящего времени не приобрел в России значительного распространения, поэтому он регулируется относительно небольшим **массивом нормативных актов.**

В первую очередь к ним относятся Федеральный закон от 16 июля 1998 года "Об ипотеке (залоге недвижимости)", охарактеризованный выше.

Регистрация недвижимости, важнейшая функция государства, без надлежащего исполнения которой устойчивый оборот недвижимости вообще невозможен, регулируется Федеральным законом от 21 июля 1997 года "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

Фактическая реализация прав банка по ипотеке возможна в рамках Федерального закона от 21 июля 1997 года "Об исполнительном производстве". Отдельные специальные нормы, которые тем не менее следует учитывать при заключении ипотечных договоров, рассеяны и по соответствующим законам. Таким, например, как закон "О товариществах собственников жилья". При ипотеке жилья приходится мириться с необходимостью следовать нормам отраслевого жилищного законодательства, а также законам и правилам регистрации граждан по месту жительства. Члены семьи заемщика также имеют установленные законодательством права, нормированные в Семейном и Гражданском кодексах РФ. Специальные акты защищают интересы несовершеннолетних, стариков и инвалидов.

До начала девяностых годов ипотека практически отсутствовала. Псевдоипотека осуществлялась путем временного перевода прав собственности на недвижимость, являвшуюся ее объектом, на кредитора. После окончания расчетов между должником и кредитором недвижимость переоформлялась обратно. Приходилось дважды платить весьма высокую госпошлину, относимую на заемщика, и мириться с рисками, связанными с возможной недобросовестностью кредитора, получавшего права на недвижимость по заниженной цене. Кроме того, сроки регистрации прав были весьма велики. В этих условиях данная схема, плохо защищавшая заемщика, не могла найти широкого распространения. Но и после легализации ипотеки, как цивилизованного правового института, в 1992 году, противоречия между устаревшими отраслевыми законами не давали юристам практической возможности в достаточной мере защищать права, но уже не заемщика, а банка-кредитора[[6]](#footnote-6)1.

Между «социалистическим» жилищным законодательством и новым российским правом имелся принципиально непреодолимый разрыв.

К сожалению, и последние законы исправили нетерпимое положение лишь наполовину. Например, до принятия закона «Об ипотеке» вообще не было серьезных оснований для выселения неплатежеспособного должника и его семьи из заложенной квартиры. Могла идти речь лишь о переходе прав собственности с исключением права пользования или его ограничением (в зависимости от размера жилой площади на одного жильца). В настоящее время выселение вполне возможно, но при условии предоставления другого жилого помещения в черте того же населенного пункта.

Ранее взыскание на заложенную квартиру можно было обратить лишь в судебном порядке. С целью обхода данного правила, широкое применение получило использование схемы с заключением с неплатежеспособным заемщиком договора «об отступном». Но с момента новации, т.е. замены первоначального договора новым, прекращался договор залога и возникала конкуренция с другими кредиторами. Не все банки это учитывали и сделки по приобретению и дальнейшему отчуждению полученной по договору «об отступном» недвижимости могли признаваться недействительными. По новому закону «Об ипотеке» договорная реализация недвижимости возможна[[7]](#footnote-7)1.

# 2.2 Функции ипотеки

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.

В ипотеке следует различать два аспекта: юридический и экономический.

Юридическое содержание ипотеки состоит в обременении имущественных прав собственности на объекты недвижимости при их залоге.

В экономическом отношении ипотека - рыночный инструмент, позволяющий привлечь дополнительные финансовые средства для реализации различных проектов. В разных странах ипотека имеет свое место и смысл, а следовательно и свое специфическое законодательство, регулирующее отношения в данной сфере. Например, в США, где залог недвижимости используется очень широко, в том числе и в аграрном секторе, под ипотекой понимается кредитование исключительно в жилищной сфере. Во Франции право на непосредственное владение землей принадлежит только потомственным аристократам, все остальные граждане обладают правом аренды земельных участков, с этим связаны вобравшие в себя национальное своеобразие принципы ипотечного кредитования

Ипотечный рынок можно условно разделить первичный и вторичный сегменты.

В первичном сегменте происходит реализация экономических интересов участников ипотечных отношений, где залогодатели в качестве исполнения обеспечения разного рода обязательств предоставляют кредиторам в залог недвижимое имущество.

По договору об ипотеке может быть заложено недвижимое имущество, указанное в пункте 1 статьи 130 ГК РФ, права на которое зарегистрированы в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество, в том числе:

1. Земельные участки, за исключением указанных в статье 63 Федерального закона "Об ипотеке" земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, сельскохозяйственных угодий из состава земель сельскохозяйственных организаций, крестьянских (фермерских) и личных подсобных хозяйств, а также части земельного участка, площадь которой меньше минимального размера, установленного нормативными актами.

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

6. Объекты незавершенного строительства недвижимого имущества, возводимого на земельном участке, отведенном для строительства в установленном законодательством РФ порядке.

7. Право арендатора по договору об аренде недвижимого имущества (право аренды) с согласия арендодателя, если федеральным законом или договором аренды не предусмотрено иное[[8]](#footnote-8)1.

Пунктом 1 ст. 5 Закона "Об ипотеке" установлено, что предметом ипотеки может быть недвижимое имущество по классификации ГК РФ, при наличии на него прав, зарегистрированных в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Этой нормой законодательно закреплено классическое понимание ипотеки как залога недвижимости, подвергнутого государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.[[9]](#footnote-9)1

##### 3. Ипотечный кредит

**3.1. Понятие ипотечного кредитования**

Ипотечное кредитование - это кредитование под залог недвижимости, то есть кредитование с использованием ипотеки в качестве обеспечения возвратности кредитных средств.

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 эмитировании собственником объекта недвижимости первичных, вторичных и т.д. закладных оборотные средства увеличиваются на величину образующегося фиктивного капитала).

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.

Особенно следует выделить функции ипотечного кредитования и особенности такого рода кредита, которые дают ему преимущество перед другими способами кредитования.

Функции, выполняемые ипотечным кредитованием, можно сформулировать следующим образом:

* функция финансового механизма привлечения инвестиций в сферу материального производства;
* функция обеспечения возврата заемных средств;
* функция стимулирования оборота и перераспределения недвижимого имущества, когда иные способы (купля-продажа и др.) экономически нецелесообразны или юридически невозможны;
* функция формирования многоуровневого фиктивного капитала в виде закладных, производных ипотечных ценных бумаг и др[[10]](#footnote-10)1.

**3.2. Особенности применения ипотечного кредита.**

Можно выявить следующие отличительные особенности ипотечного кредита.

1. Обязательность обеспечения залогом (причем в качестве залога может выступать и та недвижимость, для покупки которой берется ипотечный кредит).

Это означает, что в случае неисполнения заемщиком обязательств осуществляется обращение взыскания на жилье с последующей его реализацией, чтобы погасить задолженность заемщика по кредиту перед кредитором. Оставшаяся после погашения кредита сумма за вычетом расходов, связанных с процедурой обращения взыскания и продажи жилья, возвращается бывшему заемщику.

Заемщик и все совершеннолетние члены его семьи дают нотариально заверяемое согласие на освобождение переданного в ипотеку жилого помещения в случае обращения на него взыскания.

Передаваемое в ипотеку жилье должно быть свободным от каких - либо ограничений (обременении), не должно быть заложено в обеспечение другого обязательства.

2. Длительность срока предоставления кредита.

Долгосрочные ипотечные жилищные кредиты предоставляются на срок от 3 и более лет (оптимально 20-25 лет). Благодаря длительному сроку погашения уменьшается размер ежемесячных выплат заемщика.

3. Большинство ипотечных ссуд носят целевой характер.

4. Ипотечный кредит считается относительно низкорисковой банковской операцией. К основным требованиям можно отнести следующие:

* сумма кредита, как правило, составляет не более 60-70% рыночной стоимости покупаемого жилья;
* величина ежемесячного платежа по кредиту не должна превышать 30% совокупного дохода заемщика и созаемщиков (в том случае, если они имеются) за соответствующий расчетный период;
* при процедуре оценки вероятности погашения кредита кредитор использует официально подтвержденную информацию о текущих доходах заемщика и созаемщиков.

Указанные стандарты и требования направлены на снижение рисков для кредитора и заемщика.

Соблюдение четких стандартов и требований к процедурам предоставления и обслуживания кредитов является основой для надежного функционирования вторичного рынка ипотечных кредитов и привлечения средств частных инвесторов в этот сектор, в том числе через эмиссионные ипотечные ценные бумаги или облигации[[11]](#footnote-11)1.

**3.3. Механизм ипотечного кредитования**

Механизм функционирования системы ипотечного кредитования может быть представлен следующим образом.

Граждане, обладающие определёнными накоплениями и стабильными доходами, принимают решение приобрести жилую недвижимость (квартиры или индивидуальные дома) посредством ипотечных кредитов.

Кредитор проверяет платёжеспособность потенциальных заёмщиков (процедура андеррайтинга), т.е. оценивает, в состоянии ли он из своего текущего дохода, который может оказаться единственным источником погашения кредита, платить ежемесячно определенную, обусловленную договором по ипотечному кредиту сумму. Есть золотое банковское правило: на выплату кредита заемщик не должен тратить больше 30% своего личного ежемесячного дохода. Если эта доля больше, например, 40-60%, то такой кредит уже становиться рискованным. Может получиться так, что заемщик не сможет его выплатить. Поэтому, исходя из дохода заемщика, банк оценивает тот объем кредита, который он может предоставить.

В случае положительного решения заёмщики заключают кредитные договоры с кредитором на покупку выбранной жилой недвижимости. В договоре об ипотеке должны быть указаны предмет ипотеки, его оценка, существо, размер и сроки исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой. Предмет ипотеки определяется в договоре с указанием его наименования, места нахождения и достаточным для целей идентификации описанием (например, жилые помещения, принадлежащие на праве собственности физическим и юридическим лицам). Ипотека жилых домов и квартир, находящихся в государственной или муниципальной собственности, не допускается.

После заключения договора об ипотеке, банк, как правило, требует, чтобы заемщик внес определенный первоначальный взнос, размер которого в разных странах может колебаться в зависимости от существующего законодательства и экономический ситуации. Банк-кредитор заинтересован в том, чтобы этот взнос был как можно больше, т. к. чем больше первый взнос, тем менее рискованна сделка и сам кредит. В настоящее время в России предполагается, что первоначальный взнос должен составлять как минимум 30% от стоимости приобретаемой квартиры, а на 70% заемщик может взять кредит.

Обязательства заёмщиков, обеспеченные залогами приобретаемой жилой недвижимости, оформляются в виде закладных.

Пулы закладных продаются кредиторами ипотечным агентам, которые формируют ипотечное покрытие ипотечных ценных бумаг, покупаемых институциональными инвесторами, или банки, удовлетворяющие требованиям Банка России и ФКЦБ России, сами формируют ипотечное покрытие и эмитируют ипотечные ценные бумаги.

Таким образом, условиями функционирования ипотечного кредитования является наличие спроса на ипотечные кредиты и предложений на рынке жилья.[[12]](#footnote-12)1

В настоящее время в российской практике ипотечного кредитования существует три основные схемы предоставления кредитов для приобретения жилья.

1. Схема кредитования с оформлением Договора залога.

Данная схема являлась основной при создании всей программы ипотечного кредитования. Несомненное достоинство данной схемы в том, что она прямо предусмотрена законодательством, а именно Федеральным законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Клиент заключает Кредитный договор и Договор Залога, в его обеспечение, с банком и на условиях банка. При полном погашении кредита залог снимается, жильё остаётся в собственности клиента. При невозврате кредита клиентом банк, после решения суда, возвращает необходимую сумму путём продажи с публичных торгов, либо с согласия залогодателя, не доводя до суда, реализует жильё через риэлтэрскую фирму по цене, сложившейся на рынке (с учётом процентов за кредит, штрафных санкций и других издержек). Заёмщик, не исполнивший обязательства по кредитному договору, практически не имеет оснований признать ту или иную сделку недействительной в качестве средства защиты от иска банка о взыскании (при условии грамотного оформления договоров кредита и залога).

Однако недостатком данной схемы кредитования является то, что проживающие в заложенной квартире залогодатели и члены его семьи обязаны освободить квартиру после обращения на неё взыскания только при соблюдении одновременно двух условий

а) квартира была заложена в обеспечение возврата кредита, выданного на приобретение или строительство этой квартиры;

б) проживающие с залогодателем члены его семьи дали до заключения договора об ипотеке, а если они были вселены в заложенную квартиру позже – до их вселения, нотариально удостоверенное обязательство освободить заложенную квартиру в случае обращения на неё взыскания (ст.78 ФЗ «Об ипотеке»).

2. Схема кредитования с оформлением Договора купли-продажи и трехстороннего договора с участием Банка, клиента и риэлторской фирмы.

Настоящая схема по отзыву специалистов банков является на сегодняшний день наиболее реалистичной. У неё существует несколько этапов прохождения.

Вариант 1. Кредит выдаётся риэлторской фирме. Заключается Кредитный договор между банком и риэлторской фирмой (кредит выдаётся фирме), на этот кредит она приобретает жильё по Договору купли-продажи с клиентом и заключает договор залога с банком на данное жильё (в обеспечение Кредитного договора). Если фирма «дочерняя», то для сокращения издержек, договор залога можно не регистрировать. Фирма средствами клиента возвращает кредит и проценты по нему. При полном погашении кредита утрачивает силу договор залога, потом – Договор купли-продажи и клиент вновь становится хозяином жилья.

Если клиент не возвратил кредит, то риэлторская фирма реализует жильё на рынке недвижимости и возвращает кредит.

Вариант 2. Кредит выдаётся клиенту. Заключается Кредитный договор между банком и клиентом (кредит выдаётся клиенту), при этом одновременно заключается Договор купли-продажи жилья между клиентом и риэлторской фирмой, а она выступает залогодателем по Договору залога в обеспечение Кредитного договора. Клиент возвращает кредит и проценты по нему непосредственно в банк. При полном погашении кредита утрачивает силу Договор залога, потом – Договор купли-продажи и клиент вновь становится хозяином жилья.

Если клиент не возвратил кредит, то (в соответствии с условиями договора залога) риэлторская фирма реализует жильё на рынке недвижимости и возвращает кредит. В данном случае можно заключить Договор поручения между банком и риэлторской фирмой на реализацию в случае необходимости закладываемого жилья.

Положительным в данной схеме является следующее. Нахождение квартиры в собственности связанной риэлторской фирмы гарантирует, что в случае необходимости её реализации квартира будет свободна от обязательств и не упадёт в цене. Продажа квартиры может быть осуществлена сравнительно быстро. Риск признания сделки купли-продажи недействительной по иску заёмщика незначителен, так как сделка реально направлена на создание соответствующих ей правовых последствий, а использование векселя в качестве средства платежа широко применяется в гражданском обороте. Этот риск будет снижен, если цена продажи квартиры заёмщиком риэлтору будет приближена к рыночной.

3. Схема ипотечного кредитования, разработанная Центральным Банком России, через выпуск банками ипотечных облигаций.

Данная схема заключается в следующем:

1. Клиент берёт в банке ипотечный кредит и закладывает недвижимость с оформлением закладной, которая переходит к банку;
2. Банк выпускает ипотечные облигации, которые работают на вторичном рынке (для этого необходимо жёстко закрепить за ипотечными облигациями залоговое обеспечение недвижимостью, при продаже облигации права на залог должны будут переходить к новому владельцу автоматически);
3. На вырученные от реализации облигации средства банк может выдать очередной ипотечный кредит и т.д.;
4. Клиент гасит кредит банку, а банк гасит соответствующую облигацию её нынешнему держателю;
5. Ипотечные облигации, в случае банкротства банка-эмитента, не будут включаться в конкурсную массу и недвижимость переходит в собственность инвесторов (нынешних обладателей облигаций), либо её хозяину при полном погашении им облигации.

**4. Проблемы ипотечного кредитования в РФ на современном этапе**

В настоящее время в Российской Федерации существует пять основных проблем, сдерживающих развитие ипотеки:

1. Сроки кредитования. По своей логике кредит на приобретение жилья должен быть долгосрочным, на 10-15 лет, как это было принято в мировой практике. Однако реальные сроки предоставляемых кредитов большинством отечественных банков составляют 3-4 года (несмотря на то, что в рекламных материалах декларируется срок до 10 лет).

2. Отсутствие ресурсной базы. Для того, чтобы сделать долгосрочное кредитование массовым продуктом кредитной организации и в то же время соблюсти все требования ликвидности, банк должен привлечь денежные средства на такой же длительный срок. Сегодня это сделать практически невозможно. Единственный выход в данном случае – привлечение целевого финансирования от иностранных фондов (например, Американский инвестиционный фонд или средства местных бюджетов).

3. Трудности оценки кредитоспособности заёмщика. Как известно, оценка платёжеспособности физического лица базируется на сопоставлении доходов (заработной платы, дивидендов, арендных платежей и т.п.) и расходов (на питание, одежду, оплату квартиры, отдых, выплаты по другим кредитам и т.п.). Однако подтвердить величину зарплаты – основного источника доходов – могут немногие граждане. Это, в основном, сотрудники инофирм и госбюджетных организаций. Главная же целевая группа – сотрудники российских коммерческих структур – получают заработную плату по страховым, кредитным схемам или просто наличными денежными средствами и не могут представить официальной справки, подтверждающей реальную её величину.

4. Валюта кредитования. В настоящее время стоимость квадратного метра жилья фиксируется в долларах США. Банки предпочитают выдавать кредиты также в иностранной валюте, в то время как у большинства населения заработная плата установлена и выплачивается в рублях. В данной ситуации как банки, так и граждане опасаются повторения ситуации 1998 года, когда зарплата за 3 месяца уменьшилась в валютном эквиваленте в 4 раза, что повлекло за собой резкий рост невозврата кредитов.

5. Неадаптированность ряда ипотечных программ, финансируемых зарубежными инвесторами, к российским условиям. Например, программа ипотечного кредитования российских банков совместно с Американским инвестиционным фондом слишком «идеальна» для отечественного рынка в современных условиях. Кредит может получить лишь тот, у кого зарплата (причём высокая) выплачивается официально[[13]](#footnote-13)1.

1. **Необходимость и перспективы развития ипотечного кредитования в России**

Система ипотечного кредитования является одним из приоритетных направлений государственной жилищной политики. К началу экономических реформ в России отсутствовал рыночный механизм, основывающийся на активном участии населения в решении жилищной проблемы. Свободного рынка жилья практически не было, а долгосрочные кредиты населению составляли незначительную долю в общем объёме финансирования жилья. Данные кредиты предоставлялись в основном индивидуальным застройщикам, жилищно-строительным и жилищным кооперативам на строительство нового, а не на покупку готового жилья.

Государственная жилищная политика должна ориентироваться не только на нужды социально незащищённых групп населения, но и на решение жилищных проблем основной части работающего населения, располагающего средними доходами, накоплениями и имеющими жильё в собственности в результате приватизации. Одним из способов решения жилищной проблемы для этой части населения является долгосрочное ипотечное жилищное кредитование на основе государственных программ. В связи с этим Правительством Российской Федерации была разработана Концепция развития системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации, одобренная Постановлением Правительства от 11 января 2000 г. № 28, в которой были определены основные цели и принципы формирования системы ипотечного жилищного кредитования с учётом российского законодательства и существующих социально-экономических условий, намечены конкретные направления деятельности.

Развитие ипотеки невозможно без тех или иных форм государственной поддержки:

* + принятие нормативных правовых актов;
  + оптимальное налогообложение;
  + совершенствования проектирования и технологий строительства;
  + государственные гарантии, способствующие привлечению внебюджетных средств в жилищную сферу;
  + адресные жилищные субсидии гражданам.

Действительно, строительный комплекс страны в состоянии сегодня увеличить объёмы жилищного строительства лишь в 2,5-3 раза, в то время как платёжеспособный спрос на жильё за счёт введения механизмов ипотечного кредитования увеличится не менее чем в 5 раз.

Поэтому без государственного регулирования это жильё будет выкуплено гражданами с высокими доходами.

Анализ доходов населения и сложившихся цен на рынке жилья показывает, что сегодня (без ипотечного кредитования) лишь 1-1,2% населения обладают платёжеспособным спросом для приобретения жилья; ещё 0,3-0,5% населения обеспечиваются жильём за счёт средств бюджетов всех уровней.

Развитие массового ипотечного кредитования (без какой-либо государственной поддержки) увеличивает платёжеспособный спрос населения в 5-6 раз для приобретения жилья по социальным нормам и в 10-12 раз – для улучшения жилищных условий.

В то же время на рынке жилья наблюдается острый дефицит предложений.

Существующий вторичный рынок жилья не может быть основой массового ипотечного кредитования, поскольку жилищный фонд в Российской Федерации катастрофически стареет. В значительной степени он уже не соответствует современным представлениям о комфортности. Тем более не будет соответствовать им через 10-15 лет. Это ведёт к снижению ликвидности залога и является существенным фактором, понижающим надёжность ипотечных ценных бумаг.

В странах, где развито ипотечное кредитование, государство не только создаёт законодательно-нормативную базу, но так или иначе активно участвует в качестве субъекта ипотечных отношений. На этапе формирования ипотечной политики для России очень важно учесть региональный аспект и специфику государственного устройства, которая заключается в его трёхуровневости: федеральный, субфедеральный и муниципальный.

В решении государством задач, связанных с макроэкономической, социальной и кредитно-денежной политикой, во многом поможет ипотечное кредитование. Оно может выступить мощным антиинфляционным механизмом, препятствующим росту цен на потребительском рынке, так как отвлечёт средства населения с текущего потребления в сферу сбережений для приобретения квартиры. С другой стороны, по мере развития ипотечного кредита, роста обеспеченности населения возрастает потребность в товарах для домашнего потребления, строительных и отделочных материалах, что стимулирует развитие соответствующих отраслей промышленности – эффект влияния на макроэкономическую политику. Следовательно, задача государства в становлении ипотечного жилищного кредитования состоит в поддержании системы ипотечного кредитования в активном состоянии, путём использования различных форм и методов на всех его уровнях.

В настоящее время выработана стратеги государства в развитии долгосрочного ипотечного жилищного кредитования. Её цель – создание эффективно работающей системы обеспечения доступным по стоимости жильем российских граждан со средними доходами, основанной на рыночных принципах приобретения жилья на свободном от монополизма жилищном рынке. Это позволит: увеличить платёжеспособный спрос граждан и сделать приобретение жилья доступным для основной части населения; активизировать рынок жилья; вовлечь в реальный экономический оборот приватизированное жильё; привлечь в жилищную сферу сбережения населения и другие внебюджетные финансовые ресурсы; обеспечить развитие строительного комплекса; активизировать экономику страны в целом[[14]](#footnote-14)1.

Система долгосрочного ипотечного жилищного кредитования должна опираться на имеющийся международный опыт, быть адаптирована к российской законодательной базе, учитывать макроэкономические условия переходной экономики и ограниченную платёжеспособность населения.

Становление ипотечного жилищного кредитования предусматривает решение ряда фундаментальных задач. Во-первых, совершенствование законодательной и нормативной базы для реализации механизма данного вида кредитования и эффективного функционирования первичного и вторичного рынков ипотечных кредитов. Во-вторых, создание и внедрение механизма, обеспечивающего приток долгосрочных внебюджетных финансовых ресурсов на рынок ипотечных жилищных кредитов. В-третьих, налоговое стимулирование граждан получающих ипотечные кредиты, кредиторов и инвесторов, обеспечивающих рефинансирование. В-четвёртых, создание равных условий для свободной конкуренции между субъектами рынка ипотечных жилищных кредитов. В-пятых, создание механизма социальной защиты заёмщиков от неправомерных действий кредиторов и их социальной адаптации при процедуре выселения в случае невозможности погашения ипотечного кредита.

Решение этих задач предусматривает: ориентацию ипотечного кредитования на ту категорию населения, которая нуждается в небольшом ипотечном кредите, что позволит обеспечить кредитами большое количество заёмщиков (доля населения, нуждающегося в небольших ипотечных кредитах, составляет не менее трети желающих улучшить свои жилищные условия), а также возможность оплаты нового жилья за счёт продажи имеющегося в собственности жилья.

Решающим шагом в развитии федерального законодательства по вопросам ипотечного жилищного кредитования стало принятие Гражданского кодекса Российской Федерации, который установил общие правила обеспечения кредитов залогом недвижимости (в том числе жилой). В дальнейшем предусмотрено принятие специальных федеральных законов, регулирующих вопросы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также вопросы ипотеки (залога недвижимости). Кроме того, в целях создания благоприятной налоговой среды для развития ипотечного жилищного кредитования (как это предусмотрено Концепцией) принята и введена в действие вторая часть Налогового кодекса Российской Федерации, в которой решены вопросы налоговых льгот при определении налоговой базы для исчисления подоходного налога с физических лиц.

Важным этапом, закладывающим организационные основы функционирования системы ипотечного жилищного кредитования, явилось создание (в качестве оператора вторичного рынка ипотечных кредитов) Агентства по ипотечному жилищному кредитованию, в форме открытого акционерного общества с контрольным пакетом акций принадлежащих государству (в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 26 августа 1996 г. № 1010 «Об Агентстве по ипотечному жилищному кредитованию»).

Перед Агентством поставлена задача разработать и реализовать схему деятельности по рефинансированию кредиторов, мониторинг которой может осуществляться Центральным банком Российской Федерации, Федеральной комиссией по рынку ценных бумаг, потенциальными и реальными инвесторами, рейтинговыми агентствами.

Весной 1999 г. в Санкт-Петербурге Агентство начало реализацию пилотного проекта по выкупу долгосрочных ипотечных кредитов, предоставленных банками гражданам на цели приобретения жилья. В проекте приняли участие такие банки, как ОАО «Промышленно-строительный банк» (СПб), КБ «Петровский», КБ «Балтийский» и ОАО «Банк Санкт-Петербург». Агентство заключило с ними договоры о рефинансировании выданных ими ипотечных жилищных кредитов. 1 марта были оформлены первые кредиты на общую сумму свыше 80 тыс. долл. США. Процентные ставки, под которые банки предоставили кредиты, варьировались от 15 до 18% годовых в валюте. Срок кредитования составил 3-10 лет.

В ходе реализации данного проекта Агентства в Санкт-Петербурге разработаны и апробированы стандарты предоставления, рефинансирования и обслуживания долгосрочных жилищных ипотечных кредитов, которые обеспечивают надёжность всей схемы функционирования и взаимодействия первичного и вторичного рынков жилищных ипотечных кредитов. В городе создана необходимая нормативная правовая база, обеспечивающая благоприятные условия для эффективной работы всех участников рынка, включая привлечение инвесторов в рамках региональной ипотечной программы.

Недостаток собственных средств, а также отсутствие лицензии на осуществление кредитных операций стали препятствием на пути расширения деятельности Агентства как самостоятельного оператора вторичного рынка. В целях привлечения ресурсов для рефинансирования ипотечных кредитов Агентство заключило соглашение с инвестиционным фондом «США – Россия» (TASRIF) об открытии кредитной линии на сумму 5 млн. долл. США. Согласно условиям соглашения, Агентство проводило отбор банков-партнёров, а также андеррайтинг кредитов в соответствии с установленными требованиями и стандартами.

В настоящее время в рамках программы инвестиционного фонда «США – Россия» выдано ипотечных жилищных кредитов на сумму свыше 4 млн. долл. США. Условия предоставления кредитов: срок до 10 лет, валюта кредита – доллар США, ставка – 15% годовых, сумма кредита – до 150 тыс. долл. С фондом сотрудничают свыше десяти банков в Москве и Санкт-Петербурге.

Распространение этого опыта с помощью филиалов Агентства, а также путём сотрудничества с органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации позволит создать условия для развития единого рынка жилищных кредитов, снизить возможные кредитные риски, повысить надёжность механизма рефинансирования и в конечном итоге уменьшить стоимость кредитов для заёмщиков, сделав их доступными для большинства российских семей[[15]](#footnote-15)1.

На сегодняшний день заложены основы законодательной базы ипотечного кредитования в России и регламентирована деятельность всех субъектов ипотечного рынка (банки, оценочные, риэлторские и страховые компании).

**Заключение**

Макроэкономические условия, сложившиеся в России в результате финансового кризиса 1998 г., ещё более усиливают важность развития долгосрочного ипотечного жилищного кредитования населения уже не как отдельных инициатив коммерческих банков или регионов, а как целостной системы при непосредственном воздействии государства. Ипотечное кредитование – один из самых надёжных 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. Однако не следует забывать – жизнь не стоит на месте, поэтому необходимо дальнейшее совершенствование правовых механизмов жилищной ипотеки и создание условий для эффективной работы институтов жилищного рынка. В настоящий момент главное, чтобы данное постановление, концепция и федеральная программа заработали, находясь под постоянным контролем государства.

**Литература**

1. Владимир Пономарёв. Система ипотечного кредитования.// Экономика России: ХХI ВЕК, октябрь 2003.
2. Ваксман С.А., Воробьева О.Е. Ипотечное кредитование и его участники на рынке жилья США.— Екатеринбург: Урал. Гос. Экон. Ун-т, 1998.—97с.
3. Н.Г. Журкина. Современная ипотека: состояние, проблемы, решения.//Финансы 2002, №6.
4. Н.П. Сапожников. Развитие ипотечного кредитования в России.//Деньги и кредит 2001, № 1
5. А.Г. Зельднер, В.К. Южелевский Жилищное строительство и ипотека в России // ЭКО 2004, № 8
6. М.П. Логинов. Ипотечное жилищное кредитование в России.// ЭКО 2004, № 9.

7. Смирнов В.В., Лукина З.П. Комментарий к Федеральному закону «Об ипотеке (залоге недвижимости)»

#### Нормативно-правовые акты

1. Федеральный закон от 16 июля 1998 г. N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)"
2. Арбитражный процессуальный кодекс РФ от 5 мая 1995 г. N 70-ФЗ
3. Гражданский кодекс РФ, часть первая, от 30 ноября 1994 г. N 51-ФЗ (в ред. федеральных законов от 20.02.96 N 18-ФЗ, от 12.08.96 N 111-ФЗ), Гражданский кодекс РФ, часть вторая, от 26 января 1996 г. N 14-ФЗ (в ред. федеральных законов от 12.08.96 N 110-ФЗ, от 24.10.97 N 133-ФЗ)
4. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"
5. Закон о залоге - Закон РФ от 29 мая 1992 г. N 2872-1 "О залоге"
6. Федеральный закон от 29 октября 1998 г. N 164-ФЗ "О лизинге"
7. Федеральный закон от 25 сентября 1998 г. N 158-ФЗ "О лицензировании отдельных видов деятельности" (в ред. Федерального закона от 26.11.98 N 178-ФЗ)
8. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. N 123-ФЗ "О приватизации государственного имущества и об основах приватизации муниципального имущества в Российской Федерации"
9. Закон РФ от 4 июля 1991 г. N 1541-1 "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" (с изменениями и дополнениями на 1 мая 1999 г.)
10. Федеральный закон от 22 апреля 1996 г. N 39-ФЗ "О рынке ценных бумаг" (в ред. Федерального закона от 26.11.98 N 182-ФЗ)
11. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. N 118-ФЗ "О судебных приставах"
12. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. N 119-ФЗ "Об исполнительном производстве"
13. Закон РФ от 27 ноября 1992 г. N 4015-1 "Об организации страхового дела в Российской Федерации" (в ред. Федерального закона от 31.12.97 N 157-ФЗ)
14. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
15. Методические рекомендации по применению профессиональными участниками рынка ценных бумаг Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)", утверждены Распоряжением Федеральной комиссии по рынку ценных бумаг от 26 февраля 1999 г. N 195-р
16. Основы законодательства Российской Федерации о нотариате от 11 февраля 1993 г. N 4460-1
17. Правила ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 18 февраля 1998 г. N 219

1. А.Г. Зельднер, В.К. Южелевский Жилищное строительство и ипотека в России // ЭКО 2004, № 8 с. 39-40 [↑](#footnote-ref-1)
2. 1 Н.Г. Журкина. Современная ипотека: состояние, проблемы, решения.//Финансы 2002, №6. [↑](#footnote-ref-2)
3. 2 Смирнов В.В., Лукина З.П. Комментарий к Федеральному закону «Об ипотеке (залоге недвижимости)» [↑](#footnote-ref-3)
4. 1 Смирнов В.В., Лукина З.П. Комментарий к Федеральному закону «Об ипотеке (залоге недвижимости)» [↑](#footnote-ref-4)
5. 1 Смирнов В.В., Лукина З.П. Комментарий к Федеральному закону «Об ипотеке (залоге недвижимости)» [↑](#footnote-ref-5)
6. 1. 1 Владимир Пономарёв. Система ипотечного кредитования.// Экономика России: ХХI ВЕК, октябрь 2003.//

   [↑](#footnote-ref-6)
7. 1 Владимир Пономарёв. Система ипотечного кредитования.// Экономика России: ХХI ВЕК, октябрь 2003. [↑](#footnote-ref-7)
8. 1 Смирнов В.В., Лукина З.П. Комментарий к Федеральному закону «Об ипотеке (залоге недвижимости)» [↑](#footnote-ref-8)
9. 1 Федеральный закон от 16 июля 1998 г. N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" [↑](#footnote-ref-9)
10. 1 Н.Г. Журкина. Современная ипотека: состояние, проблемы, решения.//Финансы 2002, №6. [↑](#footnote-ref-10)
11. 1 Н.Г. Журкина. Современная ипотека: состояние, проблемы, решения.//Финансы 2002, №6. [↑](#footnote-ref-11)
12. 1 Владимир Пономарёв. Система ипотечного кредитования.// Экономика России: ХХI ВЕК, октябрь 2003., с. 76 [↑](#footnote-ref-12)
13. 1 М.П. Логинов. Ипотечное жилищное кредитование в России.// ЭКО 2004, № 9, с. 114 [↑](#footnote-ref-13)
14. 1 Н.П. Сапожников. Развитие ипотечного кредитования в России.//Деньги и кредит 2001, № 1, с. 45 [↑](#footnote-ref-14)
15. 1 Н.П. Сапожников. Развитие ипотечного кредитования в России.//Деньги и кредит 2001, № 1, с. 46 [↑](#footnote-ref-15)