**Ипотечные банки и их операции.**

**Основная деятельность ипотечных банков.**

Ипотечные банки предоставляют долгосрочные кредиты, ко­торые обеспечиваются внесением записи ипотек, или ипотечных долгов, на землевладение, под которое выдается ссуда. Если ипо­течные банки используют для гарантии ссуд только ипотечные долги, в деловом общении остаются понятия *"ипотечный банк"* и *"ипотечный кредит".*

Благодаря своей долгосрочности (20—30 лет) ипотечные кре­диты особенно удобны для финансирования в тех случаях, когда выплата процентов и погашение кредита возможны только из текущих, как правило, невысоких доходов, т.е. небольшими взносами. Например, при финансировании строительства жилых домов под аренду погашение ипотечного займа возможно только из поступлений арендной платы. Это касается также и финанси­рования сельскохозяйственных предприятий с целью расшире­ния земельных угодий (покупка дополнительных участков земли) или строительства жилых и подсобных помещений, так как при­рост доходов в сельском хозяйстве относительно невысок.

Средства для предоставления кредитов ипотечный банк по­лучает от продажи закладных листов. Это надежные, принося­щие твердые проценты долговые обязательства банка по отно­шению к держателям. Выпускаемые закладные листы обеспечи­ваются предоставляемыми банком и гарантированными ипоте­ками или ипотечными долгами ссудами.

Однако не каждый земельный участок может быть объектом ипотечного банка, так как безопасность кредита, обеспечиваю­щего покрытие, определяется стоимостью закладного объекта.

Ипотечные банки имеют в экономике двойное значение: как социальные институты, обеспечивающие долгосрочные земель­ные кредиты, и как эмитенты закладных листов, являющихся наиболее защищенным средством вложения капитала и прино­сящих проценты.

Ипотечные банки являются посредником между вложением капитала и реальным кредитом. Капитал держателя закладных листов обеспечивается не одним объектом, а совокупностью всех объектов банка, гарантирующих его займы. Таким образом, про­исходит рассеивание риска. В отличие от частного лица, которое предоставляет заем под один объект, банк имеет возможность назначать очень низкие ставки погашения, так как средства, по­ступающие от многочисленных кредитополучателей, могут быть использованы для новых кредитов.

Ипотечные банки предоставляют также займы различным коммунальным общественным структурам. В этом случае заем обеспечивается не ипотеками, а средствами, получаемыми за счет налогов. Источником средств для коммунальных займов яв­ляются выпускаемые банком Коммунальные (Общественные) закладные листы. Они отличаются от обычных закладных листов лишь способом гарантирования.

Виды деятельности, которыми могут заниматься ипотечные банки наряду с основной, включают также вложение средств в ценные бумаги под определенные проценты, выдачу ссуд под залог ценных бумаг, а также некоторые финансовые услуги.

Ипотечному банку запрещена побочная деятельность, свя­занная с риском. Например, банк может приобретать участки у своих должников только с целью предотвращения убытков, строительства административных зданий для своих нужд или жилья для своих сотрудников; спекуляцией земельными участ­ками банку запрещено заниматься.

Законодательные ограничения в интересах держателей закладных листов делают ипотечные банки специальными инсти­тутами, а не универсальными банками. Только три банка в Гер­мании являются в силу сложившихся традиций смешанными ипотечными банками.

Свою деятельность ипотечные банки осуществляют на основе *залогового права.* В связи с этим необходимо кратко остановиться на некоторых его аспектах.

Так, землевладение может быть заложено путем передачи собственником права собственности (ипотеки или ипотечного долга) кредитору. При этом землевладелец поручает сделать за­пись в специальном разделе Земельного кадастра о залоговом праве на земельный участок в пользу кредитора. Формально по законодательству такая запись требует лишь письменного распо­ряжения землевладельца с его нотариально заверенной подпи­сью. Однако поскольку ипотечные банки требуют, чтобы собст­венник брал на себя обязательство подчиняться судебным реше­ниям, необходимо, чтобы поручение было оформлено нотари­ально, поскольку оно содержит в себе данное обязательство.

Значение залогового права заключается в том, что при при­нудительной продаже с аукциона залогового объекта кредиторы ипотек и ипотечных долгов имеют привилегированное право пе­ред любыми другими кредиторами землевладельца на погашение долгов из средств от продажи объекта. Только после удовлетво­рения привилегированных кредиторов из оставшихся средств могут быть удовлетворены остальные кредиторы в порядке оче­редности списка.

В случае банкротства землевладельца кредиторы залогового права имеют особое положение — они могут, не довольствуясь конкурсной квотой, искать удовлетворения вне конкурсного процесса через принудительную продажу с аукциона закладного объекта. То же относится и к судебному процессу о разделе имущества.

Сущность залогового права не нарушается, если залоговый объект продается или каким-либо иным путем (например, по наследству) переходит к другому владельцу. Ипотека (или ипо­течный долг) несет ответственность безотносительно к личности землевладельца. Здесь следует говорить о *вещном праве.* Различие между ипотекой и ипотечным долгом состоит в следующем. Предпосылкой для возникновения ипотеки является, кроме вне­сения записи в поземельную книгу, наличие персонального тре­бования. Для возникновения ипотечного долга, напротив, не нужно наличие требования. Он является независимым от требо­вания (абстрактным) залоговым правом, которое с самого начала причитается кредитору.

В настоящее время все большее распространение получает в качестве гаранта ипотечный долг (а не ипотека, как раньше) как наиболее гибкое средство благодаря своей независимости от оп­ределенного требования.

Процентная ставка ипотечного долга назначается вначале высокой, так как включает в себя возможные дополнительные повышения процентных ставок. Поскольку ипотечный долг в отличие от ипотеки назначается безотносительно к предоставле­нию кредита, в специальном соглашении с собственником сле­дует оговорить, для каких требований ипотечный долг может быть использован как гарантия. Обычно договариваются, что ипотечный долг должен обеспечивать все законные требования кредитодателя, в том числе и будущие. Кредитополучатель и. собственник не обязательно должны быть одним и тем же ли­цом. Таким образом, третье лицо может предоставить свой уча­сток в качестве залогового объекта.

В связи с тем, что ипотечные ссуды обеспечивают выпускае­мые банком ценные бумаги, ипотечные банки обязаны при вы­боре залоговых объектов и определении величины ссуды руко­водствоваться строгими предписаниями. По законодательству, ссуды могут выдаваться лишь под земельные участки, принося­щие каждому владельцу стабильный доход. Величина ссуды по закону не может превышать 60% (предельная величина ссуды к стоимости объекта) тщательно подсчитанной стоимости земель­ного участка *(залоговая стоимость).*

Для подсчета залоговой стоимости в каждом ипотечном бан­ке имеются соответствующие инструкции, которые разрабатыва­ются правлением банка и заверяются государственными органа­ми надзора в сфере финансовой деятельности.

Средства для предоставления кредита банк добывает путем продажи закладных листов. Таким образом, условия, на кото­рых банк может предоставить кредит, зависят от положения на рынке ценных бумаг. Закладные листы обычно продаются ниже номинала, на основе биржевого курса долговых обязательств. Курс продажи, однако, не соответствует чистой выручке, полу­чаемой банком от продажи закладных листов. Основная причина в том что ипотечные банки вынуждены продавать свои ценные бумаги через другие банковские учреждения, главным образом через коммерческие банки. За эту посредни­ческую деятельность ипотечный банк платит пошлину, так называемую *бонификацию.* Чистая выручка = курс продажи — бо­нификация. Например, банк продает закладные листы на номинальную сумму 100 000 нем. марок и получает за вычетом бонификации 97% этой суммы, т.е. 97 000 марок. Кроме бони­фикации, банк несет также другие расходы (реклама, печатание ценных бумаг, обработка заявок и пр.). Эти расходы также вы­ читаются из выручки от продажи ценных бумаг. Это значит, что банк может выплатить сумму кредита меньше 97%, напри­мер 95%. Потеря на курсе ценных бумаг при продаже их ниже номинальной цены возмещается банку не сразу, а в процессе погашения кредита, когда заемщик, получивший 95% суммы, выплачивает 100%. Выпуская закладные листы, банк обязуется выплачивать по ним твердые проценты на все время действия эмиссии. Кроме того, банк несет собственные текущие расхо­ды. Следовательно, процентная ставка должна покрывать не только выплату процентов держателям ценных бумаг, но и текущие расходы банка.

Например, банк продает 6%-ные закладные листы. Значит, кредиты, предоставляемые за средства от их продажи, должны облагаться процентной ставкой не менее 6,5%.

Так как ипотечный банк не меняет процент выплат по за­кладным листам в течение всего срока их действия, он может и своим заемщикам на этот срок устанавливать твердый процент выплаты кредита. Этим и отличаются кредиты, предоставляемые за счет продажи закладных листов, от кредитов сбербанков или других банковских учреждений.

В настоящее время закладные листы выпускаются на срок 10 лет. Перед новой эмиссией производится корректировка ус­ловий предоставления кредита в соответствии с состоянием рынка ценных бумаг. В случае снижения процента по заклад­ным листам, как правило, уменьшается процент по кредиту. На практике требование банком процентов за предоставление кре­дита вызывает непонимание со стороны кредитополучателя, так как он не знает, с чем это связано. Процент за предоставление необходим, поскольку банк, предлагая кредит, обязан подгото­вить условия его предоставления и не имеет права их изменять, несмотря на возможное ухудшение ситуации на рынке ценных бумаг.

Чтобы предоставить предложенный кредит, банк должен про­дать закладные листы, по которым он оплачивает проценты их держателям. С другой стороны, ипотечные ссуды выдаются не сра­зу, а например, по продвижению строительных работ. Проценты банк получит только после выдачи кредита. Чтобы заполнить этот разрыв между выплатой процентов по закладным листам и посту­плением процентов за кредит, и необходим процент за предостав­ление, который, как правило, составляет 0,25% в месяц.

Ипотечные банки предоставляют должникам право досроч­ной выплаты кредита (полностью или частично) после истечения договорного срока выплаты процентов. В общем же срок выпла­ты процентов устанавливается не менее 10 лет, т.е. время дейст­вия закладных листов. Если бы заемщик имел право вернуть кредит вскоре после его получения, банк оказался бы в сомни­тельном положении, когда он был бы вынужден выплачивать проценты по ценным бумагам, не имея поступлений процентов за кредиты. В ряде случаев ипотечные банки предоставляют кре­диты совместно со сберегательными банками. Это сотрудничест­во выражается в программах совместного финансирования строительства либо при предоставлении ипотечных кредитов с погашением через сбербанки. В первом случае предоставляются ипотечный кредит и кредит Сбербанка. Погашение ипотечного кредита отодвигается на 14 лет, за это время погашается кредит Сбербанка.

Во втором случае погашение ипотечного кредита отодвига­ется за счет передачи прав договора со Сбербанком на сумму не менее 30% от суммы ипотечного займа. Ипотечная ссуда, таким образом, погашается за счет договора со Сбербанком в течение максимум 10 лет полностью или частично. Если суммы недос­таточно для полного погашения, ипотечный кредит может быть продлен.

*Закладные листы* являются долговыми обязательствами банка перед их держателями с выплатой твердых процентов, обеспе­ченными привилегированными ипотеками и ипотечными долга­ми. Закладные листы являются долгосрочными долговыми обя­зательствами, гарантирующими вкладчикам капитала стабильный прирост на продолжительный срок.

Как и другие ценные бумаги, закладные листы могут быть в любой момент проданы по биржевому курсу. Банк готов также в любой момент выдать кредит под залог ценных бумаг. При низ­ком биржевом курсе рекомендуется заложить ценные бумаги, если нужны средства, а не продавать их по низкому курсу.

Закладные листы обеспечиваются совокупностью ипотечных кредитов, выданных банком. Все закладные права заносятся в специальный регистр, который находится под контролем госу­дарственного доверенного лица. Своей подписью на закладном листе он подтверждает наличие необходимого покрытия. В слу­чае банкротства ипотечного банка держатели закладных листов имеют привилегированное право перед всеми другими кредито­рами банка.

Основной целью вложения капитала в закладные листы яв­ляется надежное вложение капитала, принадлежащего несо­вершеннолетним, через их опекунов; создание средств для по­крытия договорных обязательств частными страховыми компа­ниями; получение ссуды под залог в государственных земель­ных банках.

Закладные листы выпускаются различного достоинства. На­ряду с самой закладной выпускается так называемая *купонная книжка.* Она состоит из отдельных купонов, на которых обо­значены сумма выплаты процентов и дата выплаты. Держатель акции может получить проценты по предъявлению этого купо­на. Чтобы не пропускать сроки выплат процентов, рекоменду­ется депонировать закладной лист в ипотечный банк или другой банк, который будет следить за своевременным начислением.

Своевременное предъявление купона имеет важное значение, так как по истечении четырех лет с начала выплаты соответст­вующего процента право на его получение утрачивается.

В настоящее время банки переходят на эмиссию без выпуска ценных бумаг. Покупатель получает депозитный сертификат, который подтверждает право на долевую собственность глобаль­ного сертификата в банке ценных бумаг. Депозитный банк и за­нимается начислением причитающихся процентов.

Право на получение (возврат) стоимости закладного листа по истечении срока его действия истекает только через 30 лет.

Эмиссионные условия, как, например, процентная ставка, срок действия, право на возврат, должны быть указаны на за­кладном листе.

Закладные листы, как правило, пускаются ипотечным банком в свободную продажу. Они могут продаваться на бирже по бир­жевому курсу. Банк заботится о том, что предотвратить резкие колебания курса. Для этого он периодически изымает свои цен­ные бумаги из биржевой торговли.

**Организационная структура и функции.**

Ипотечные банки представляют собой специфический банков­ский институт, возникший в Западной Европе в конце XVIII в. Особое развитие они получили в Германии, где первый ипотеч­ный банк был создан в 1770 г. (в Силезии). Это был государст­венный ипотечный банк, который осуществлял финансовую поддержку в основном крупных помещичьих хозяйств.

Методом привлечения денежных средств таких банков были выпуски закладных бумаг. В последующем своем развитии ипо­течные банки в XIX и XX вв. стали обслуживать не только круп­ные помещичьи хозяйства, но и мелкие, а затем и крестьянские хозяйства. Уже во второй половине XIX в. в Германии это были в основном государственные банки, принадлежащие, как прави­ло, местным органам власти. Первый акционерный ипотечный банк был организован в 1862 г. во Франкфурте.

Наибольшее развитие ипотечные банки в Западной Европе получили в первой половине XX в. {до 30-х гг.) в Германии, где они были одними из наиболее развитых, уступая в мощи лишь коммерческим банкам. Они выдавали ипотечные кредиты промышленным компаниям, под недвижимость, а также для нужд сельским производителям.

В Германии в этот период действовали так называемые судо­строительные ипотечные банки, предоставлявшие кредиты судо­строительным компаниям под строящиеся суда. Одновременно в это же время были сделаны попытки создать ипотечные банки для долгосрочного кредитования промышленного строительства. Однако это направление не получило должного развития. Глав­ной сферой ипотечных банков как в Германии, так и в других странах Западной Европы до 30-х гг. становится кредитование недвижимости в городах и сельской местности.

*Ипотека* (от греч. hypotheke — залог, заклад) — залог недви­жимости, недвижимого имущества (земли, основных фондов, строений, жилья) с целью получения ссуды. В случае невозврата ссуды собственником имущества становится ссудодатель (банки и другие кредитно-финансовые институты, которые могут выда­вать подобную ссуду).

Негативное воздействие на развитие ипотечных банков ока­зывали мировые войны и послевоенная инфляция. Как правило, в период войны процесс их развития замедлялся, так как снижа­лось привлечение денежных средств и возрастал невозврат кре­дитов. Во время послевоенных инфляционных процессов задол­женность погашалась, как правило, обесцененными деньгами, а сам ипотечный кредит заменялся временным покрытием за счет государственных облигаций. Именно в этих условиях число ипо­течных банков снижалось. В период благоприятной экономиче­ской конъюнктуры число их росло, что подтверждается данными на примере ФРГ.

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Динамика развития ипотечных банков** | | | | | | |  |
|  | 19Н | 1934 | 1948 | 1966 | . 1970 | 1980 | 1990 |
| Количество банков | 39 | 30 | 20 | 43 | 31 | 30 | 31 |

Как видим, сокращение числа ипотечных банков в Германии происходило в период крупных экономических потрясений (кризис 30-х гг.) и послевоенной инфляции конца 40-х. В даль­нейшем повышательная тенденция развития экономики в 50— 60-х гг. способствовала росту числа банков. В конце 60-х гг. в ФРГ было 24 акционерных банка, 5 акционерных судострои­тельных банков и 14 государственных ипотечных. Наиболее крупными из них были четыре акционерных ипотечных банка: Немецкий центральный земельный банк , Франкфуртский ипотечный банк, Рейнский ипотечный банк , Немецкий ипо­течный банк (г. Бремен). Как правило, большая часть акцио­нерного капитала (от 50 до 70%) этих банков принадлежала наи­более крупным коммерческим банкам ФРГ, так называемым "гроссбанкам". Среди государственных ипотечных банков веду­щее положение занимали четыре банка: "Дейче Пфандбрифан-штальт" с пятью филиалами, Баварский земельный банк и два банка в земле Баден-Вюртемберг.

Другие частные и государственные ипотечные банки также контролировались гроссбанками. В последние десятилетия эко­номического роста ФРГ (70—80—90-е гг.) число ипотечных бан­ков колеблется около 30.

Во Франции также действуют ипотечные банки, однако характер их деятельности носит специфический характер. Ведущим в сфере ипотечного кредита является "Креди фонсье де Франс" — старейший ипотечный банк Франции с участием го­сударства, созданный еще в 1852 г. Особое развитие он получил в XX в., точнее, в 60—70-х гг. Этот банк проводит операции по трем основным направлениям: выдает среднесрочные и долго­срочные ссуды сроком до 15 лет под обеспечение (5% активов); источником для таких операций служит выпуск ипотечных об­лигаций. Предоставляет кредиты местным органам власти Франции (департаментам и коммунам) сроком до 20 лет (5% активов) за счет выпуска так называемых коммунальных зай­мов. Вторым направлением деятельности КФФ является пре­доставление ссуд строительным компаниям и земледельцам под жилищное и хозяйственное строительство, но, как правило, за счет государственного бюджета. Кроме "того, через этот банк выдаются также специальные кредиты частному капиталу, осу­ществляющему жилищное строительство. В-третьих, в функ­цию КФФ входит также учет векселей по среднесрочным кре­дитам под строительство, которое осуществляется коммерче­скими банками.

Роль ипотечных банков выполняют также учреждения ипо­течного кредита, которых насчитывается во Франции свыше 30. Они выдают кредиты на покупку земли и квартир. Среди них наибольшее значение имеют "Креди фонсье нур ле батиман" и "Ля компани ипотекэр де ля Эпен", которые специализируются исключительно на кредитовании частного строительства.

В С Ш А в основном ипотечный кредит осуществляют спе­циализированные небанковские кредитно-финансовые институ­ты в виде ссудо-сберегательных ассоциаций, а также страховые компании, но в то же время существует и группа государствен­ных ипотечных банков. Это федеральные банки по кредитова­нию жилищного строительства, Федеральная ипотечная корпо­рация по кредитованию жилищного строительства, банки по кре­дитованию фермерских хозяйств, федеральные земельные банки.

Эти учреждения, как правило, продают собственные ценные бумаги. Из полученных денежных средств государственные ипо­течные учреждения выдают ипотечные ссуды. Выпуск их ценных бумаг резко увеличился с 1970 по 1986 гг. с 38 млрд. долл. до 262. Главная цель, федеральных ипотечных учреждений, включая бан­ки, заключается в том, чтобы предоставлять кредиты в сельское хозяйство и жилищное строительство, обеспечивая социально-экономическое обслуживание наиболее деликатных сфер эконо­мики, т.е. менее зажиточные слои населения. Ценные бумаги, выпускаемые вышеуказанными институтами, как правило, при­обретают коммерческие и сберегательные банки, страховые ком­пании и другие кредитно-финансовые институты. Это позволяет федеральным институтам ипотечного кредита получать необхо­димые источники и в последующем использовать их для ипотеч­ного кредитования строительства для городского населения, фермеров и мелких предпринимателей.

В Турции ипотечным кредитом занимается несколько государственных банков. Турецкий банк ипотечного кредита осуществляет кредитование жилищного строительства в основ­ном в городах. "Сумербанк" финансирует строительство государ­ственных предприятий, одновременно занимаясь кредитованием экспорта и реализации продукции государственных предприятий в обрабатывающей промышленности. Эти банки кредитуют строительство в добывающей и энергетической отраслях, а Мо­реходный банк осуществляет кредитование строительства судов и портового хозяйства. Эти банки являются проводниками опреде­ленной целевой правительственной политики по укреплению государственного сектора.

В Финляндии действуют семь частных ипотечных банков: "Финиш Реал Эстате Бэнк ЛТД", "Индастриал Бэнк оф Финллэнд ЛТД", "ОКО инвестмент бэнк ЛТД", "Мортгэдж Бэнк оф Финллэнд ЛТД", ЛРСР - Минисипалите Бэнк ЛТД", "Капсалис Бэнк ЛТД\*' и "Аландс Гиротекс Бэнк ЛТД". Эти бан­ки направляют свои ипотечные кредиты в корпоративный сектор (до 67%), государству (23%), частным лицам (3%), мелким пред­приятиям (1%), прочим (6%). В своих руках они концентрируют весь ипотечный кредит, предоставляемый в промышленность, строительство и сельское хозяйство.

В Испании существует несколько банков, предостав­ляющих ипотечный кредит. Это прежде всего Ипотечный банк, выдающий кредиты под жилищное строительство, и Банк строи­тельного кредита, которые занимаются ипотечным кредитовани­ем в основном промышленных компаний. Кроме того, ипотеч­ным кредитованием в Испании занимаются также Банк местного кредита и Банк сельскохозяйственного кредита, которые предос­тавляют ипотечный кредит городскому населению, фермерам, а также мелким компаниям.

В Италии функции ипотечного кредита выполняют по-лугосударственные и государственные банки. Основное место на рынке ипотечного кредита занимают банки "Институто Мобиль-яре Итальяно", "Мидибанк", "Эфибанк\* (ипотечный кредит для промышленности). Банк "Медио Кредито" проводит кредитова­ние средних и мелких промышленных компаний путем предос­тавления кредитов другим банкам, но сам он операциями с част­ной клиентурой не занимается.

Весьма важное значение ипотечные банки имеют также в ряде стран Латинской Америки и Азии. Как правило, это страны со сравнительно развитыми банковскими системами, приближаю­щиеся по своей структуре к ведущим странам Западной Европы. Так, в Латинской Америке ипотечные банки в чистом виде суще­ствовали в 80-х гг. в таких странах, как Аргентина, Бразилия, Мексика, Венесуэла, Колумбия, Чили1, в Азии — в основном в Индии, Пакистане, Турции, Южной Корее, Таиланде и некото­рых других. Основная функция ипотечных банков в этих регио­нах и странах — ипотечное кредитование земельной собственно­сти, жилищного и отчасти промышленного строительства.

Страновый подход к деятельности ипотечных банков и к ипотечному кредиту в целом показывает различие по странам в организации и функционировании ипотечного кредита через ипотечные банки и другие кредитно-финансовые институты, ко­торые также проводят ипотечные операции.

**Пассивные и активные операции банков.**

Специфическая деятельность ипотечных банков обусловлива­ет формирование их пассивных и активных операций, которые существенно отличаются от операций коммерческих, сберега­тельных и инвестиционных банков, что подтверждает баланс ипотечного банка (табл. 7.1).

Более 50% пассивных операций составляет эмиссия в виде долгосрочных облигаций, затем идут привлеченные средства в виде долгосрочных займов и переходящих кредитов, а также собственные средства (включающие акционерный .капитал, резервный фонд и нераспределенную прибыль). В активных операциях почти 85% составляют долгосрочные кредиты, которые выделяют­ся различным клиентам на жилищное и промышленное строи­тельство, затем следуют переходящие кредиты (государственные средства — около 3%, ценные бумаги — 0,5% и прочие — 1,5%).

Таблица 7.1 Баланс частного и государственного ипотечного банка (западная модель).

|  |  |
| --- | --- |
| Пассивы | Активы |
| 1. Коммунальные облигации и закладные 2. Долгосрочные займы. 3. Переходящие кредиты. 4. Собственные средства 5. Прочее. | 1. Наличность и счета в кредитных учреждениях. 2. Долгосрочные кредиты. 3. Ценные бумаги. 4. Переходящие кредиты. 5. Прочее. |

Ипотечные банки также осуществляют депозитные операции и комиссионные операции с ценными бумагами. Длительное время (до 20-х гг.) ипотечные банки выдавали кредит в форме закладных, которые реализовывал сам заемщик, возврат кредита производился также закладными. В последующем ипотечный кре­дит стал выдаваться только наличными, а продажа закладных — производиться банками. Как правило, обеспечением закладных могут быть ипотека, долгосрочное обязательство местных орга­нов власти, гарантии банков, а также какое-то дополнительное резервное обеспечение, т.е. фонд денежных средств, которые могут храниться в коммерческих банках.

В процессе реализации закладных ипотечные банки привле­кают другие банки, в основном коммерческие, используя при этом их филиальную сеть.

Закладные выпускают в различных купюрах (например, в ФРГ - 10, 20, 100, 200, 500, 1 000, а иногда 5 000 ДМ) сроком на 10—25 лет.

Закладные могут быть либо на предъявителя, либо именные. Первые — мелкокупюрные бумаги, которые покупают банки.

В послевоенные годы произошли важные изменения в тех­нике кредитования. Раньше банк выдавал кредит под ипотеку до момента реализации закладных, т.е. за счет собственных средств. В настоящее время предварительное кредитование банками не применяется, поэтому средства для кредита они получают от реализации эмиссии закладных. Кроме того, в ряде стран в пас­сивных операциях ипотечных банков стали играть большую роль государственные средства, отраженные в балансе по статье "Переходящие кредиты".

Основной тенденцией развития ипотечных банков в период после Второй мировой войны стало падение доли собственных средств по отношению к закладным. В большинстве стран ипо­течные банки не обладают правом выпускать закладные на сум­му, превышающую их собственный капитал в 10—20 раз.

Острая конкуренция между ипотечными и коммерческими банками, а также другими кредитными институтами за сферу привлечения денежных сбережений, и предоставление ипотечного кредита создала необходимость выхода ипотечных банков за рамки традиционных операций. Ипотечные банки получили возможность привлекать вклады физических лиц, осуществлять вложения своих средств в частные ценные бумаги, проводить ли­зинговые и факторинговые операции для увеличения своих дохо­дов. Ипотечные банки, существующие в чистом виде, стремятся расширить свои операции в основном путем широкой диверси­фикации, поскольку их положение в настоящее время связано в основном с колебаниями экономической конъюнктуры. Ма­лейшие спады в экономике западных стран, особенно в строи­тельстве и сельском хозяйстве, негативно сказываются на положе­нии банков, так как возрастает вероятность невозврата долгов.

В мировой ипотечной практике основными источниками ре­сурсов ипотечного кредита выступают сбережения населения, сво­бодные денежные средства юридических лиц (компаний, корпора­ций), а также вторичный рынок ценных бумаг. Например, в США главный источник пополнения кредитных ресурсов — вторичный рынок закладных, в ФРГ — накопительные семейные счета.

**Ипотечные банки России.**

История банковского дела в России неразрывно связана с развитием ипотечного кредитования населения. Первые банки, выдававшие долгосрочные кредиты под залог недвижимости» появились вРоссии в 50-х годах XVIII столетия. Ими стали го­сударственные дворянские банки, которые функционировали следующим образом. Помещик, нуждавшийся в деньгах, обращался в банк с просьбой предоставить ему кредит под залог имения. Стоимость недвижимости вместе с крепостными душа­ми оценивалась специальными комиссиями, и банк выдавал ссу­ды на 15, 28 или 33 года. Чаще всего кредит составлял 60—70% стоимости имущества.

Первый такой банк был учрежден в 1754 г. с отделениями в Петербурге и Москве (капитал 750 тыс. руб.). Банк выдавал ссу­ды в размере от 500 до 1000 руб. сроком до трех лет (с 1761 г. — до 8 лет) из 6% годовых под залог помещичьих имений и камен­ных строений. К началу 60-х гг. XVIII в. средства банка оказа­лись замороженными, так как помещики не погашали в срок ссуды и отказывались от уплаты процентов. С 1762 по 1786 гг. в пополнение к первоначальному капиталу банк получил от прави­тельства ассигнования в сумме около 6 млн. руб. В 1786 г. Банк для дворянства был реорганизован в Государственный заемный банк, который принимал вклады и выдавал долгосрочные ссуды под залог помещичьих земель и горнозаводских имений, фаб­ричных строений и каменных домов в Петербурге. В 1802 г. к нему был присоединен Вспомогательный для дворянства банк (создан в 1797 г.). Часть средств банка направлялась на финан­сирование правительства.

Роль дворянских банков играли также сохранные казны, соз­данные в 1772 г. при опекунских советах в Петербурге и Москве, и Приказы общественного призрения. В 1859 г. система казен­ных кредитных учреждений, а вместе с ней и дореформенные государственные дворянские банки были ликвидированы.

После реформы 1861 г. были созданы новые дворянские банки, выдававшие долгосрочные кредиты под залог поме­щичьих имений исходя из цены земельного участка. К таким банкам относился Государственный дворянский земельный банк (основан в 1885 г.), который выдавал дворянам ипотечные ссуды на льготных условиях в размере 60% стоимости их име­ний сроком до 66 лет из низкого процента (5,75%, а с 1897 г. — 3,5%) и предоставлял помещикам отсрочки платежей без взи­мания процентов. Кроме государственных, в России действова­ли и местные дворянские банки. Система дворянских банков просуществовала до середины XIX в., когда Александр II за­претил выдачу государственных кредитов и ликвидировал разо­рившиеся дворянские банки.

Однако ипотечный кредит в России продолжал развиваться. Вскоре появились новые кредитные учреждения — городские кредитные общества и земельные банки. Они выдавали кредиты под залог недвижимости не деньгами, а ценными бумагами, обеспеченными закладываемой недвижимостью. Собственники недвижимости объединялись в товарищество, внося в виде пая собственные доходные дома. Затем выпускались ценные бумаги общества, подтвержденные имеющейся недвижимостью. По ним гарантировался фиксированный доход (около 5%). Кредитные товарищества добились права конвертировать свои ценные бу­маги в государственные обязательства (облигации).

В начале XX в. Россия имела широкую сеть ипотечных бан­ков. Сформировался прогрессивный вторичный рынок ценных бумаг, обеспеченных закладными на недвижимое имущество. Многое из опыта российских ипотечных банков позднее было использовано а других странах.

Развитие системы ипотечного кредитования под залог не­движимого имущества и прежде всего земли было приостановле­но в октябре 1917 г. Советская власть, ликвидировав частную собственность, в том числе и на землю, практически устранила основу для ипотечного кредитования.

В настоящее время, спустя семьдесят с лишним лет, с развити­ем частных форм собственности началось возрождение ипотеки. В Москве и других крупных городах России (Санкт-Петербурге, Но­восибирске, Самаре) созданы первые ипотечные банки. Процесс их становления сложен и противоречив. Это 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. Отсут­ствие законодательства по ипотеке, несовершенство системы регистрации закладных и изъятия недвижимости у недобросо­вестных плательщиков также сдерживают развитие операций по предоставлению ипотечных кредитов в России.

Российские ипотечные банки, тщательно изучая дореволю­ционный опыт, практику других государств, стараются разрабо­тать банковские продукты, способные реально действовать в сложной экономической обстановке. Однако очень немногие вновь созданные ипотечные банки, в большинстве своем представляющие собой обычные универсальные коммерческие банки, могут констатировать действительное проведение операций по ипотечному кредитованию граждан.

Следующим шагом развития ипотеки на российском рынке стало создание в 1993 г. Ассоциации ипотечных банков, учреди­телями которой выступили 16 фирм, девять из них — ипотечные банки. Цель Ассоциации — лоббирование, поддержка законов об ипотеке, преференции банков, которые занимаются ипотечным кредитованием.

Ипотечные банки являются важной структурой в области решения жилищной проблемы. Отношение Центробанка и Пра­вительства России к этой проблеме очень много значит для дальнейшего развития ипотечного бизнеса у нас в стране. По­этому задача Ассоциации — помочь на государственном уровне сформировать "поле", на котором могли бы работать ипотечные банки, развивая ипотечное долгосрочное кредитование.

Возрождение ипотеки в России вызвало ряд новых проблем, в частности одну из основополагающих в ипотеке — оценку не­движимости.

Постепенно ипотечный кредит завоевывает российский ры­нок и становится одним из видов банковской деятельности.

Теоретическая возможность ипотечного кредитования в Рос­сии стала обсуждаться сразу после принятия закона СССР "О собственности". Вступивший в силу весной 1992 г. закон "О за­логе" сделал подобное кредитование еще чуть более реальным. К этому же времени относятся и первые попытки создания зако­нопроекта об ипотеке. 19 июля 1995 г. Государственная Дума приняла в первом чтении закон "Об ипотеке", однако больше Парламент к этой проблеме не возвращался.

26 февраля 1996 г. вышел указ Президента Российской Феде­рации "О дополнительных мерах по развитию ипотечного креди­тования".

По оценкам специалистов, объем ипотечных кредитов, вы­данных всеми банками России, не превышает 100 млн. долл., что составляет доли процента от общей стоимости недвижимости России. В настоящее время ипотечное кредитование, например, жилья в России осуществляют несколько ипотечных и коммер­ческих банков, а также некоторые муниципальные органы.

В 1994 г. целый ряд банков приступил к практическому кре­дитованию приобретения жилья населением. Сегодня только в Москве несколько десятков банков предлагают услуги по креди­тованию покупки жилья. В настоящее время Фонд имущества г. Москвы совместно с Центром ипотечного бизнеса (г. Москва) разработал и осуществляет ряд схем ипотечного кредитования выкупа недвижимого имущества приватизированными предпри­ятиями. В частности, сюда включаются разработка и реализация инвестиционных проектов, представляющих собой программы реконструкции города. Инвестиционные проекты направлены в основном на рациональное использование недвижимого имуще­ства. Это позволит многим предприятиям столицы повысить свою эффективность и не только вернуть кредит, но и в конеч­ном итоге выкупить недвижимость у государства.

В целях реализации схем ипотечного кредитования в столице решением правительства г. Москвы №356 создается залоговый фонд недвижимости. Располагая частью этого фонда, Фонд имущества г. Москвы выступает гарантом (поручителем) и в других схемах ипотечного кредитования выкупа предприятиями арендованного имущества, а также при вторичных сделках с этим имуществом.

При развитии ипотечного кредита в России, т.е. 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. Такими ис­точниками по существу могут быть сбережения населения, сво­бодные денежные средства юридических лиц, а также вторичный рынок ценных бумаг. В настоящее время в России в правитель­ственных и законодательных органах рассматривается вопрос о создании Федерального агентства по ипотечному кредитованию (по образцу Федеральной национальной ассоциации по ипотеч­ному кредитованию США), которое должно организовать вто­ричный рынок закладных в России, а также выкупать у банков ипотечные кредиты, соответствующие установленным стандар­там, и выпускать ценные бумаги, которые обеспечены этими кредитами и имеют соответствующие правительственные гаран­тии. Формирование рынка ипотек и механизма ипотечного кре­дитования, связанного с землей, недвижимостью, жильем, потре­бует достаточно длительного периода — в несколько лет. В настоя­щее время перед банками России стоит задача создания вторичного рынка ипотек путем образования региональных рынков и посте­пенной их интеграции. Наиболее подготовленными регионами к развитию всего механизма ипотечного кредита в России являются Москва, Санкт-Петербург, Нижний Новгород и Иркутск.