Мулухов Марат Измаилович. Развитие системы долгосрочного ипотечного жилищного кредитования в Республике Северная Осетия-Алания : диссертация ... кандидата экономических наук : 08.00.10. - Владикавказ, 2002. - 161 с. РГБ ОД,

**Содержание к диссертации**

Введение

Глава I Место и значение ипотечного кредита в кредитной системе

1.1. Ипотечный кредит в системе кредитных отношений 10

1.2. Роль ипотечного кредита в социально-экономической жизни общества 24

Глава II Анализ существующей в Российской Федерации и Республике Северная Осетия-Алания практики ипотечного кредитования

2.1. История ипотечного кредитования в дореволюционной России 39

2.2. Анализ состояния ипотечного кредитования в Российской Федерации 49

2.3. Анализ состояния ипотечного кредитования в Республике Северная Осетия-Алания 71

Глава III Перспективы развития ипотечного кредитования в РСО-Алания

3.1. Зарубежный опыт построения системы ипотечного кредитования 91

3.2. Опыт российских регионов по развитию системы ипотечного кредитования 113

3.3. Предложения по внедрению и развитию системы долгосрочного ипотечного кредитования в Республике Северная Осетия-Алания 133

Заключение 148

Список использованной литературы 154

**Введение к работе**

Актуальность темы исследования. В Российской Федерации в целом и в Республике Северная Осетия-Алания, в частности, назрела необходимость разработки и использования масштабной государственной жилищно-инвестиционной программы, которая позволит увеличить объемы возводимого жилья, улучшить жилищные условия основной массы населения, сформировать устойчивые рынки жилья и ценных бумаг. При хронической нехватке бюджетных средств составной частью данной программы должно стать привлечение внебюджетных источников, в том числе через формирование системы долгосрочного ипотечного жилищного кредитования.

Низкий уровень обеспеченности жильем в России, снижение объема вводимого нового жилья, вызванное в первую очередь уменьшением объемов финансирования из всех источников, на фоне повышения изношенности основных средств как производственного характера, так и жилья массовой застройки конца 50-х - начала 60-х годов, привели к тому, что обеспеченность населения жильем стала одной из основных проблем социального характера. Основным фактором, тормозящим процесс восполнения основных фондов, является отсутствие долгосрочных инвестиций. Хроническая дефицитность государственных бюджетов всех уровней вынуждает шире использовать потенциал кредитной системы.

В целях решения давно назревших социально-значимых задач, обеспечения населения современным и доступным жильем мирового уровня, увеличения ввода в строй нового жилья необходимы разработка и внедрение комплексного подхода к формированию системы долгосрочного ипотечного жилищного кредитования. Эффективность деятельности различных субъектов системы долгосрочного ипотечного жилищного кредитования зависит от многих экономических, психологических и юридических

факторов. Чтобы повысить эффективность использования ограниченных ресурсов бюджетной системы и добиться привлечения достаточных объемов денежных средств из внебюджетных источников, необходимо тщательно изучить и проанализировать опыт зарубежных стран и различных субъектов России в области ипотечного кредитования, выявить характерные черты и особенности различных моделей ипотечного кредитования, их специфику и влияние на различные макроэкономические показатели.

Необходимость проработки теоретической и практической базы организационно-экономического подхода к формированию системы долгосрочного ипотечного жилищного кредитования, определили выбор темы данного диссертационного исследования.

Степень разработанности проблемы. Методологические подходы и исходные теоретические положения диссертационного исследования основаны в основном на обобщении и дальнейшем развитии результатов исследований отечественных и зарубежных специалистов в области ипотечного кредитования, экономики и управления, а также рыночной оценки недвижимости, представленных в трудах Антонова Н.Г., Волочкова Н.Г., Грабового П.Г., Дробозиной Л.А., Жукова Е.Ф., Иванова В.В., Кулакова Ю.Н., Лукманова И.Г., Лаврушина О.И., Лимаренко В.И., Песселя М.А., Стейнметца Т., Тарасевич Е.И., Уитта Ф., Холта Р., Цылиной Г.А. и др.

Проблемы применения норм гражданского права для целей ипотечного кредитования рассматривались в работах Брагинского М., Гантовера Л.В., Ема B.C., Мехрякова В.Д., Шершеневича Г.Ф. и др.

Исследование научной литературы показало, что в отечественной экономической литературе не уделяется должного внимания правильному использованию понятий «ипотечная система» и «система ипотечного кредитования», ввиду этого зачастую происходит смешение понятий «ипотечная система», «модель ипотечного кредитования», «система ипотечного кредитования», «рынок ипотечного кредитования» и т.д.

Практическая значимость вопросов организации системы долгосрочного ипотечного жилищного кредитования, их недостаточная теоретическая разработанность, а также важность формирования методических подходов, позволяющих повысить эффективность управления системой долгосрочного ипотечного жилищного кредитования предопределили выбор темы диссертации и ее актуальность.

Цель и задачи исследования. Целью данного диссертационного  
исследования является разработка и обоснование финансово  
организационного механизма, обеспечивающего эффективное

функционирование системы долгосрочного ипотечного жилищного кредитования.

Цель исследования предопределила постановку и решение следующих конкретных задач диссертации:

уточнить понятие «система ипотечного кредитования»;

определить место, занимаемое долгосрочным ипотечным жилищным кредитованием в государственной политике финансирования жилищного строительства;

обобщить и проанализировать накопленный опыт регулирования финансовых отношений, возникающих в системе долгосрочного ипотечного жилищного кредитования, выбрать модель ипотечного кредитования;

рассмотреть необходимость создания специального института, призванного определять политику государства на рынке ипотечного кредитования.

Предмет и объект исследования. Предметом диссертационного исследования явились финансовые отношения, опосредующие процесс становления, развития и управления системой долгосрочного ипотечного жилищного кредитования.

Объектом исследования явились финансово-правовые отношения, возникающие между субъектами рынка долгосрочного ипотечного жилищного кредитования.

Теоретическая база исследования. Теоретическую основу диссертационного исследования составили труды отечественных и зарубежных исследователей в области теории финансов и кредита, экономики и управления недвижимостью. В диссертации использованы законодательные и нормативные акты Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, Республики Северная Осетия-Алания, органов местного самоуправления.

Информационной базой диссертационного исследования послужили статистические материалы Государственного комитета РФ по статистике, Министерства строительства РСО-А, данные периодических специализированных изданий, ресурсы информационной сети «Интернет»

Методы исследования. В диссертационной работе в рамках системного подхода использована совокупность методов и приемов экономических исследований: монографического и сравнительного анализа, группировок, индексного и графического, экономико-статистические методы сбора и обработки информации.

Научная новизна диссертационного исследования заключается в комплексном подходе к рассмотрению процесса становления и развития регионального рынка ипотечного жилищного кредитования и выражается в следующих положениях:

- дано определение понятию «система ипотечного кредитования», как совокупность финансово-правовых отношений, возникающих при взаимодействии субъектов первичного и вторичного рынков ипотечного кредитования в целях достижения стоящих перед ними задач по развитию и поддержанию ипотечной системы и основанной на ней части рынка ссудного капитала;

уточнено место долгосрочного ипотечного жилищного кредитования в функциональной подсистеме «жилищное финансирование», входящей, в свою очередь, в основополагающую систему «государственная политика в жилищной сфере»;

предложены меры, направленные на совершенствование законодательной базы ипотечного кредитования, инструментария рефинансирования предоставленных ипотечных кредитов, включающие принятие законов «Об обороте ценных бумаг, обеспеченных залогом недвижимости», «О Фонде временного проживания для лиц, не выполняющих условия ипотечного договора», Устава Государственного внебюджетного жилищного фонда, Порядка распределения бюджетных средств, направляемых на развитие ипотечного кредитования и других нормативных актов;

на основе проведенного анализа обоснован выбор одноуровневой модели ипотечного кредитования, аргументирована необходимость развития ссудно-сберегательных технологий в процессе становления долгосрочного ипотечного жилищного кредитования;

предложены конкретные рекомендации по созданию фонда ипотечного кредитования как института, призванного консолидировать инвестиционный потенциал бюджетов и децентрализованных фондов денежных средств, в том числе на основе ссудосберегательных технологий, без начисления процентов по депозитам с учетом накоплений в условных жилищных единицах.

Практическая значимость результатов диссертационного исследования заключается в том, что на основе теоретических и методологических положений диссертации проведен анализ современного состояния рынка недвижимости Республики Северная Осетия-Алания, ситуации с обеспечением населения современным благоустроенным жильем. Полученные автором результаты исследования доведены до уровня

практических рекомендаций по совершенствованию организационно -финансового механизма, обеспечивающего эффективное управление системой долгосрочного ипотечного жилищного кредитования.

Результаты исследования использовались Министерством строительства и архитектуры РСО-А при разработке программы развития системы долгосрочного ипотечного жилищного кредитования в республике. На основе исследования было подготовлено учебное пособие по курсу «Ипотечное кредитование».

Апробация и внедрение результатов исследования. Основные положения и практические рекомендации данного диссертационного исследования были заслушаны на 2-ой Международной конференции молодых учёных и студентов «Актуальные проблемы современной науки» Поволжской молодёжной академии наук, методологическом научном семинаре кафедры «Финансы и Кредит» Северо-Кавказского Государственного Технологического Университета и изложены в опубликованных работах.

Публикации. По теме диссертации опубликовано 6 работ общим объемом 3,9 печатных листа.

Структура диссертационной работы. Диссертационная работа состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованной литературы, что определяется логикой исследования и отражает поставленные цели и задачи.

Во введении обоснована актуальность темы, определены цели и задачи исследования, его научная новизна и практическая значимость диссертационной работы.

В первой главе «Место и значение ипотечного кредита в кредитной системе» дано определение ипотечной системы, как системы регистрации в специальном реестре с применением принципов индивидуализации, внесения, гласности и достоверности обременении недвижимости, связанных с выдачей кредитов (ссуд), права на которые обеспечены ипотекой данной

недвижимости. В данной главе также указывается, что система ипотечного кредитования - это совокупность финансово-правовых отношений, возникающих при взаимодействии субъектов первичного и вторичного рынков ипотечного кредитования в целях достижения стоящих перед ними задач по развитию и поддержанию ипотечной системы и основанной на ней части рынка ссудного капитала. Также определено место ипотечного кредитования в государственной политике финансирования жилищного строительства.

Во второй главе «Анализ существующей в Российской Федерации и Республике Северная Осетия-Алания практики ипотечного кредитования» приводится анализ становления института ипотечного кредитования в дореволюционной России. Также рассматривается ситуация на рынке жилья Российской Федерации и Республики Северная Осетия-Алания, современное состояние законодательной и нормативной базы предоставления благоустроенного жилья населению на основе механизма ипотечного кредитования.

В третьей главе «Перспективы развития ипотечного кредитования в РСО-Алания» проводится анализ накопленного опыта создания и регулирования системы ипотечного кредитования как за рубежом, так и в Российской Федерации, включая используемый инструментарий предоставления ипотечных кредитов, нормативных и законодательных актов, принятых в различных субъектах России. Также в данной главе даны предложения по внедрению и развитию системы долгосрочного ипотечного кредитования в Республике Северная Осетия-Алания. Данные предложения включают предложения по совершенствованию нормативной базы, инструментария рефинансирования предоставленных ипотечных кредитов.

В заключении приводятся основные результаты и выводы диссертационного исследования.

## Ипотечный кредит в системе кредитных отношений

Взятый в начале 1990-х годов Россией курс на создание демократического государства привел к кардинальным изменениям не только политического, но и экономического уклада общества. В экономике страны произошли значительные структурные перемены. Массовая приватизация государственных предприятий и жилья привели к созданию огромного числа частных собственников, чего не было раньше. Изменения, внесенные в законодательство, обеспечили возможность участникам рынка проявлять свои лучшие качества в целях достижения максимальной эффективности использования имеющихся природных и других ресурсов.

С целью вывода отечественной экономики из кризиса с одновременным улучшением качества жизни широких слоев населения, необходимо наладить взаимосвязи между различными предприятиями, отраслями, странами и транснациональными корпорациями. Одним из основных звеньев в общей системе экономических взаимосвязей, на наш взгляд, является перераспределение денежных средств, обеспеченных залогом недвижимости.

Как отмечают многие отечественные и зарубежные специалисты, основной среднесрочной проблемой Российской экономики явится кризис 2003-2005гг., когда будут полностью выработаны ресурсы основных средств как производственного характера, так и жилья массовой застройки конца 50-х - начала 60-х годов. Основным фактором, тормозящим процесс восполнения основных фондов, является отсутствие долгосрочных инвестиций. Постоянная дефицитность государственных бюджетов всех уровней вынуждает шире использовать потенциал кредитной системы.

Кредитная система представляет собой, во-первых, систему связей по аккумуляции и мобилизации денежного капитала между кредитными институтами и различными секторами экономики, во-вторых, отношения, связанные с перераспределением денежного капитала между самими кредитными институтами в рамках действующего рынка капитала, в-третьих, отношения между кредитными институтами и иностранными клиентами. Кредитный механизм включает также все аспекты ссудной, инвестиционной, учредительской, посреднической, консультативной, аккумуляционной, перераспределительной деятельности кредитной системы в лице ее институтов. Различают следующие виды кредита:

1. Коммерческий кредит. Это кредит, предоставляемый предприятиями, объединениями и другими хозяйственными субъектами друг другу.

2. Банковский кредит, предоставляемый кредитно-финансовыми учреждениями (банками, фондами, ассоциациями) любым хозяйственным субъектам (частным предпринимателям, предприятиям, организациям и т.п.) в виде денежных ссуд. Банковские кредиты делятся на краткосрочные (до 1 года), среднесрочные (1-5 лет), долгосрочные (свыше 5 лет).

3. Межхозяйственный денежный кредит - предоставляется хозяйственными субъектами друг другу путем, как правило, выпуска предприятиями и организациями акций, облигаций, кредитных билетов участия и других видов ценных бумаг.

4. Потребительский кредит - частным лицам на среднесрочной основе при покупке прежде всего потребительских товаров длительного пользования. Он реализуется или в форме продажи товаров с отсрочкой платежа через розничные магазины, или в форме представления банковской ссуды на потребительские цели.

5. Ипотечный кредит - предоставляется в виде долгосрочных ссуд под залог недвижимости (земли, зданий).

6. Государственный кредит - система кредитных отношений, в которой государство выступает заемщиком, а население и частный бизнес -кредиторами денежных средств. 7. Международный кредит - движение ссудного капитала в сфере международных экономических отношений.

Кредитная система играет важнейшую роль в поддержании высокой нормы народнохозяйственного накопления, что характерно для большинства промышленно развитых стран, а также в разрешении проблемы реализации товаров и услуг на рынках, предложение на которых превышает спрос. Большой рост потребительского и жилищно-ипотечного кредитования населения в значительной мере расширяет рынок сбыта для потребительских товаров длительного пользования и играет заметную роль в интенсивном развитии соответствующих отраслей промышленности и строительства.

Мировая практика свидетельствует, что для обеспечения прогресса в развитии экономики как страны в целом, так и отдельных ее регионов, ипотечная система должна охватывать 5-8% всех финансовых ресурсов страны (54, с.З). Отсюда следует вывод: для решения стоящих перед отечественной экономикой проблем, необходимо развивать систему финансовых взаимоотношений, основанных на механизме залога недвижимости, иными словами - ипотеке. Для этого необходимо, прежде всего, проанализировать инструмент «ипотека».

В. Даль в «Толковом словаре живого великорусского языка» охарактеризовал понятие ипотеки следующим образом: «Гипотека, или ипотека, гипотечный залогъ, ручательство, поручительство залогомъ, обеспеченье» (26, с.351). Современные экономисты сходятся в определении ипотеки как кредита под залог недвижимости. Соответственно, и это следует из определения ипотеки, основными объектами изучения в данной работе должны стать недвижимость, кредит и залог.

## История ипотечного кредитования в дореволюционной России

Прежде чем оценивать современное состояние ипотечного кредитования в Российской Федерации, необходимо, на наш взгляд, изучить историю развития института ипотеки в нашей стране, возможно, именно там мы обнаружим положительные моменты, которые помогут вывести отечественную экономику на международный уровень.

Как известно, в начале двадцатого века Россия по развитию кредитно-финансовой системы практически не уступала Западу. Именно оттуда в Россию пришел институт ипотеки, но именно отечественный опыт дал многое для развития ипотеки в современных экономических условиях мировой экономики. Уже в XIII - XIV вв. одновременно с правом частной собственности на землю в России возник заклад, но долгое время он существовал практически без законодательного оформления. И хотя ипотечное кредитование было первым на Руси видом кредитования, официально ипотека была введена значительно позже. Первоначально обеспечением исполнительности должника на Руси служила его личность -существовал институт закупничества, при котором свобода лица была порукой кредитору (109, с. 12).

Первой же формой залога, как считает Г.Ф. Шершеневич, являлось предоставление кредитору права пользования имуществом должника за полученную последним от кредитора сумму денег, причём "кредитор имел право требовать платежа долга, а должник имел право требовать возвращения имущества при условии платежа долга" (112, с.37). Наряду с этой формой существовала, по мнению А.С. Звоницкого, и другая, которая заключалась в том, что вещь оставалась в руках должника, а кредитор, вместо пользования заложенным имуществом, получал вознаграждение за свой капитал в виде роста (35, с.9).

Попытки законодательно оформить отношения, возникающие при ипотечном кредитовании, предпринимались в отечественном законодательстве в XVI - XVIII вв. И уже в 1800 году они увенчались успехом путем принятия Банкротского устава, который окончательно отменил старый порядок залога недвижимости. Была устранена необходимость предавать в держание кредитора заложенное имение, залоговое право приобрело характер права на чужую вещь. Постепенно залог с передачей владения и пользования начал сливаться с отчуждаемыми сделками и "экономическая жизнь устремилась в русло формы, которая оставляла вещь до срока в руках должника" (35, с.9).

Таким образом, в российском законодательстве окончательно устанавливается новая система залогового права, сходная с римской ипотекой. Заложенное недвижимое имущество остаётся в руках собственника и при этом нет необходимости передавать его в держание кредитора. Параллельно с юридической стороной этого вопроса несомненный прогресс произошел в развитии инфраструктуры и инструментария российского ипотечного кредитования.

Уже в 1754 году были созданы первые кредитные учреждения: для дворянства - санкт-петербургские и московские конторы Государственного банка при Сенате и Сенатской Конторе, для купцов - в Петербургском порту при Коммерцколлегии. Банки кредитовали дворянство и купечество под залог имений. В 1786 году эти банки были реорганизованы в Государственный заемный банк, который также предоставлял ссуды землевладельцам под залог недвижимости. В начале XIX в. стали появляться разнообразные виды кредитных институтов.

## Зарубежный опыт построения системы ипотечного кредитования

Для того, чтобы понять, какая модель ипотечного кредитования наиболее оптимальна для России в целом и для нашей республики в частности, необходимо, на наш взгляд, более подробно остановиться на рассмотрении существующих в мире основных схем жилищного инвестирования и ипотечного кредитования. Современная мировая практика ипотечного кредитования использует две финансовые схемы:

- одноуровневая континентальная схема ипотечного кредитования;

- двухуровневая или американская схема ипотечного кредитования.

Любой рынок ипотечного кредитования подразделяется на первичный и вторичный. На первичном рынке происходит предоставление кредитов под залог недвижимости. В результате этого у кредиторов возникают долгосрочные активы в виде имущественных прав требований, обеспеченных залогом недвижимости. С другой стороны, снижаются объемы денежных ресурсов и возникает проблема привлечения свободных финансовых средств с рынка долгосрочного ссудного капитала. То есть на первый план выходит вопрос рефинансирования механизма ипотечного кредитования с использованием в качестве обеспечения возвратности привлеченных долгосрочных денежных ресурсов имеющихся активов в виде прав требований, обеспеченных залогом недвижимости. Так возникает вторичный рынок ипотечного кредитования. В экономическом смысле под ипотечным рынком - mortgage market (англ.), Hypothekenmarket (нем.), mercado hypotecario (исп.), marshe hypothecaire (фр.), - как определяет его «Толковый экономический и финансовый словарь», понимается «рынок, где обращаются только долговые обязательства с ипотечными гарантиями, предоставленными с целью содействовать рефинансированию ссуд, выданных под столь надежное обеспечение» (98).

Экономические механизмы рефинансирования при ипотечном кредитовании одинаковы во всех развитых странах. Различаются только организационные подходы. У кредитора, выдавшего кредит под залог недвижимости, есть несколько вариантов, как поступить с активом в виде денежных прав требований, обеспеченных залогом недвижимости (ипотечным кредитом). Во-первых, он может уступить права по ипотечному кредиту другому лицу взамен получения денежной суммы. Механизмы такой уступки различны (при помощи цессии, ценных бумаг). Большую часть сделок, например, на вторичном ипотечном рынке США, составляют именно сделки по уступке прав из кредитных договоров. Такой механизм эффективен при наличии специальных институтов, которые специализируются на покупке ипотечных кредитов, формировании ипотечных кредитных пулов и продаже этих пулов или их частей инвесторам на вторичном рынке ипотечного кредитования. Данный процесс превращения неликвидных финансовых инструментов в новые ликвидные инструменты называется секьюритизацией.

Во-вторых, оставив требования по ипотечным кредитам в собственном портфеле, кредитор может привлечь денежные средства путем выпуска и размещения ценных бумаг, используя при этом в качестве средства обеспечения исполнения требований по данным ценным бумагам именно имеющиеся у него требования по ипотечным кредитам. Как правило, правовой режим таких ценных бумаг регулируется специальным законодательством, а эмитирующие их институты являются строго специализированными организациями и находятся под жестким контролем государства. При этом с созданием новых инструментов под залоговые кредиты происходит как бы «переупаковка» долгов (кредитных портфелей) в жилищные ценные бумаги в целях придания им большей привлекательности для последующей продажи конечным инвесторам. Именно по такой модели построены вторичные ипотечные рынки континентальной Европы. Благодаря вышеописанным механизмам рефинансирования вторичные ипотечные рынки объединяют первичные ипотечные рынки кредитования с рынками долгосрочного ссудного капитала. При этом эффективно решается проблема банковской ликвидности кредитных институтов и жилищного инвестирования.

Применительно к российской экономической практике следует, на наш взгляд, признать более подходящей одноуровневую организационную модель ипотечного кредитования. Создание и четкая регламентация специализированных институтов, занимающихся секьюритизацией ипотечных кредитных институтов на федеральном и региональных уровнях по примеру американской модели ипотечного кредитования, не подкрепленных большими бюджетными вливаниями, на фоне современного состояния рынков ссудного капитала и ценных бумаг России, представляется мало осуществимым мероприятием. В то же время при внедрении германской модели ипотечного кредитования нет необходимости в создании громоздких специализированных институтов, в прекрасно развитом рынке ценных бумаг. Обязательным условием следует признать необходимость четкого законодательного регулирования деятельности специализирующихся на ипотечном кредитовании институтов. Данные институты должны, на наш взгляд, быть под жестким директивным или регулирующим контролем государственных органов власти и иметь эксклюзивные права на данный вид деятельности.