Павлова Ирина Владимировна. Ипотечное жилищное кредитование : Дис. ... канд. экон. наук : 08.00.10 Москва, 2003 260 с. РГБ ОД, 61:04-8/2373

**Содержание к диссертации**

Введение

ГЛАВА I. ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ (ИЖК).

1.1. Экономическое содержание ипотечного кредита . 9

1.2. Характеристика основных элементов ипотечного жилищного кредитования. 28

ГЛАВА 2. АНАЛИЗ СОВРЕМЕННОЙ ПРАКТИКИ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ.

2.1. Зарубежный опыт ипотечного жилищного кредитования и его использование в РФ. 43

2.2. Анализ практики ипотечного жилищного кредитования в России. 66

2.3. Методики оценки кредитоспособности заемщика физического лица. 107

2.4. Оценка обеспечения ипотечных жилищных кредитов. 123

ГЛАВА 3. СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ НА СОВРЕМЕННОМ ЭТАПЕ.

3.1. Совершенствование практики ипотечного жилищного кредитования и путей привлечения ресурсов. 136

3.2. Основные направления развития правовых основ ипотечного жилищного кредитования146

ЗАКЛЮЧЕНИЕ. 172

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ 178

ПРИЛОЖЕНИЯ

**Введение к работе**

Развитие рыночных отношений в России обусловило необходимость переоценки значения и роли ипотечного жилищного кредитования для экономики нашей страны, поскольку решение социальных проблем относится к числу наиболее приоритетных задач российского общества.

Рост доходов населения и возрастающие потребности населения в жилье создают благоприятные предпосылки для эффективного решения одной из острейших социальных проблем России - жилищной, а также для увеличения объемов жилищного строительства и привлечения средств в сферу жилищного строительства за счет развития ипотечного жилищного кредитования.

В современной российской экономической литературе теоретическим и практическим аспектам ипотечного жилищного кредитования не уделяется должного внимания. Предметом исследования являются, как правило, проблемы финансирования строительства жилья и зарубежный опыт ипотечного жилищного кредитования. В то время как российский опыт ипотечного жилищного кредитования, имеет свою многовековую историю, берущую начало в XIII-XIV в.в. Таким образом, российская история и практика ипотечного жилищного кредитования дореволюционного периода представляет особую ценность для современной России и недостаточно изучена, как в теоретическом, так и прикладном аспектах.

Существующая в настоящее время потребность в развитии теории и практики ипотечного жилищного кредитования не находит соответствующего подкрепления теоретическими и методологическими разработками. В экономической литературе основное внимание уделяется практике ипотечного кредитования. Например, в работах таких ведущих специалистов банковского дела как Лаврушин О.И., Панова Г.С. основное внимание уделено практике ипотечного жилищного кредитования. В частности, ими рассматривается общий порядок предоставления и обслуживания ипотечных кредитов, зарубежные модели жилищной ипотеки. При этом границы использования зарубежного опыта в России не определены.

Вышедшие в последнее время научные публикации Цылиной Г.Н., Рябченко Л.И., Колобова С.С., Косаревой Н.Б., Меркулова В.В., Толкушкина А.В., Сучкова А.Ю. несколько расширили представление об экономическом содержании ипотечного кредита и внесли вклад в решение проблем развития ипотечного жилищного кредитования в России.

Однако следует отметить, что большинство вышеуказанных авторов основное внимание уделяют практике ипотечного кредитования, не раскрывая при этом особенностей теории и практики ипотечного жилищного кредитования. Анализ российской практики ипотечного жилищного кредитования и направления ее совершенствования не нашли в полной мере отражения в существующих научных трудах. При этом экономическое содержание, методология ипотечного жилищного кредитования, а также его понятийный аппарат, в том числе в области правового обеспечения, также требуют доработки.

Цель и задачи исследования.

Целью исследования является формирование концепции теории и методологии ипотечного жилищного кредитования.

Для достижения цели исследования поставлены и решены следующие задачи: исследовать экономическое содержание ипотечного кредита, его сущность, в т.ч. уточнить понятие «ипотечного жилищного кредита»; рассмотреть ипотечное жилищное кредитование как систему; дать оценку современной практике ипотечного жилищного кредитования в России и за рубежом и выявить возможности использования зарубежного опыта в России; определить направления совершенствования системы ипотечного жилищного кредитования, его методологии и правовых основ.

Предмет и объект исследования.

Предметом исследования является теория и методология ипотечного жилищного кредитования.

Объектом исследования выступают российские и зарубежные участники ипотечного жилищного кредитования.

Методологическая и теоретическая база.

Методологическая база исследования включает методы обобщения и синтеза, экономического анализа, статистической обработки материала, а также метод сравнения

Теоретическая база исследования включает работы отечественных и зарубежных экономистов, изучавших вопросы теории и практики кредитования, в том числе и ипотечного жилищного.

Среди отечественных авторов: В.В. Смирнов, Н.Н. Рогожина, Н.Б. Косарева, С.С. Колобов, B.C. Колобова, Г.А. Цылина, Н.И. Валенцева, В.А. Челноков, Н.С. Антонов, М.А. Пессель, О.И. Лаврушин, Н.Э. Соколинская, Э.А. Уткин, В.М. Коркин, П.В. Алексеев, А.В.Панин, Ю.П. Авдиянц, Е.Б. Ширинская, Г.С. Панова, В.А. Кудрявцев, И. Ступин, И. Грачев, А.Г. Саркисянц, В. Пономарев и др.

Среди зарубежных авторов: В. Лексис, Э. Дж. Долан, Дж. Ф. Синки мл., Э. Коттер, К. Маркс и др.

В ходе подготовке диссертации были изучены нормативные и законодательные акты Российской Федерации в области ипотеки, кредитования, ценных бумаг, статистические данные, материалы учебных курсов, семинаров и конференций, проводимых по вопросам ипотечного жилищного кредитования, диссертации других авторов, касающиеся зарубежного опыта ипотечного кредитования, моделирования процесса ипотечного кредитования, внутрибанковская методологическая и инструктивная документация действующих кредитных организаций, а также материалы, размещенные на российских и зарубежных сайтах в сети Internet.

Научная новизна.

Научная новизна исследования состоит в развитии современных представлений о теории и методологии ипотечного жилищного кредитования.

В диссертации получены и выносятся на защиту следующие научные результаты: - выявлены следующие особенности экономического содержания ипотечного жилищного кредита: структура ипотечного жилищного кредита обязательно включает в себя обеспечение в виде залога жилой недвижимости; основное свойство ипотечного жилищного кредита - возвратность — не является возвратностью «в квадрате»; — существенно развит и дополнен понятийный аппарат - введены в научный оборот следующие понятия: «сущности ипотечного жилищного кредита», как движения стоимости на началах возвратности и в интересах реализации потребности заемщика в жилье; «ипотечного жилищного кредита» как передачи кредитором ссуженной стоимости заемщику на началах возвратности и в интересах реализации потребности заемщика в жилье с предоставлением жилья в залог; «системы ипотечного жилищного кредитования», как комплекса взаимосвязанных субъектов, объектов и обеспечения ипотечных жилищных кредитов, взаимодействующих между собой на единой организационно — экономической основе, а также предложена модель системы ипотечного жилищного кредитования, включающая в себя такие элементы системы, как субъекты ипотечного жилищного кредитования; объекты ипотечного жилищного кредитования; обеспечение ипотечного жилищного кредита; организационно - экономическую основу ипотечного жилищного кредитования; «правовых основ ипотечного жилищного кредитования», как основных принципов ипотечного жилищного кредитования, проводимых в жизнь нормами права, в которых они закреплены, посредством их толкования и реализации с участием специальных субъектов; - в целях совершенствования методологии ипотечного жилищного кредитования разработаны: методика оценки кредитоспособности заемщика, отличающаяся более детальной оценкой собственности заемщика, а также возможности ее предоставления в качестве обеспечения кредита, и методика дифференцированного определения размера кредита, основой которой является использование результатов оценки кредитоспособности заемщика по указанной выше методике и их привязка к размеру предоставляемого кредита. Практическая значимость исследования.

Практическая значимость проведенного исследования заключается в возможности применения ее отдельных выводов и рекомендаций при разработке концепции развития ипотечного жилищного кредитования с использованием зарубежного опыта, а также при организации процесса предоставления и обслуживания ипотечных жилищных кредитов в коммерческих банках.

В целом, материалы, предложения и выводы, содержащиеся в диссертации, ориентированы на широкий круг специалистов, занимающихся кредитованием.

Самостоятельное практическое значение имеют: рекомендации по комплексному использованию таких источников привлечения средств для ипотечного жилищного кредитования, как выпуск кредиторами эмиссионных ипотечных ценных бумаг, система коллективных инвестиций, переуступка прав требования по кредитам или закладным операторам вторичного рынка, привлечение депозитов юридических лиц - клиентов банка для кредитования их сотрудников, сбережения граждан, желающих получить ипотечный жилищный кредит; предложение о введении системы ипотечного страхования — страхования кредитных рисков банка при ипотечном жилищном кредитовании; рекомендации по совершенствованию законодательства в области ипотечного жилищного кредитования, связанные с правовыми механизмами реализации прав по ипотеке, механизмами выпуска эмиссионных ипотечных ценных бумаг, созданием банков информации по кредитам.

Апробация и внедрение результатов исследования.

Результаты исследования применяются в работе ОАО «Банк «Первое О.В.К.». В частности, в работе по собственной программе банка используются материалы по организации предоставления ипотечных жилищных кредитов, а также методики оценки кредитоспособности заемщика и определения максимального размера кредита.

В ООО «КБ Деловой накопительный банк» по материалам диссертационного исследования прошли апробацию и были внедрены: методика оценки кредитоспособности заемщика - физического лица при предоставлении ипотечного жилищного кредита; методика дифференцированного определения размера кредита.

Основные положения и выводы диссертационного исследования были использованы при организации процесса предоставления и обслуживания ипотечных жилищных кредитов в вышеуказанном банке и легли в основу внутрибанковских инструктивных документов по данному виду кредитования.

Публикации.

Основные положения и результаты диссертационного исследования отражены в 10 публикациях общим объемом более 7 печатных листов.

Структура диссертации.

Диссертация состоит из введения, трех глав, заключения, приложений и списка использованной литературы.

## Экономическое содержание ипотечного кредита

Ипотечный жилищный кредит (для целей настоящего исследования) - кредит, выдаваемый на длительный срок банком (или небанковской кредитной организацией) физическому лицу (гражданину) для приобретения жилья под залог приобретаемого жилья в качестве обеспечения обязательства.

Экономическое содержание ипотечного кредита выражает как сущность кредита, так и его связи другими экономическими категориями (с производством, обращением и др.).

Сущность является главным в экономическом содержании кредита любого вида.

Термин «кредит» происходит от латинского слова «kreditum» (ссуда, долг). В то же время «kreditum» переводится как «верую», «доверяю». Немецкий экономист Вильгельм Лексис, раскрывая экономическое содержание кредита, писал: «... под кредитом понимают доверие, которым пользуется лицо, взявшее на себя обязательство будущего платежа, со стороны лица, имеющего право на этот платеж, - т.е. доверие, которое заимодавец оказывает должнику. Но ежедневный опыт показывает, что заимодавцы (кредиторы) питают по отношению к платежеспособности и платежеготовности должников больше недоверия, чем доверия; они поэтому требуют гарантий для обеспечения возможно более полной защиты своих интересов от потерь... Таким образом, доверие заимодавца для существа кредита решающего значения не имеет». В научной литературе существуют различные точки зрения на сущность кредита. Ряд экономистов (Э.А. Вознесенский, А.Г. Зверев) считает кредит подчиненной категорией, призванной формировать денежные ресурсы. Другая группа экономистов выделяет кредит в самостоятельную категорию, функционирующую параллельно финансам (М.А. Пессель, И.ВЛевчук, B.C. Захаров).

Кредит - это стоимостная экономическая категория, неотъемлемый элемент товарно-денежных отношений. В современных условиях практически все кредиты предоставляются в денежной форме, а кредитные отношения являются частью денежных отношений, связанной с предоставлением и возвратом ссуд, организацией денежных расчетов, кредитованием Лексис.В. Кредит и банки. Перевод с нем. М.: Перспектива, 1993, с 5 инвестиций, использованием государственного кредита. Т.е. кредит - особая форма движения денег.2

По мнению B.C. Захарова, кредит - это общественное отношение .... по поводу стоимости, передаваемой во временное пользование.3 Однако приведенные выше определения подчеркивают только наиболее существенные черты кредита (передача стоимости, форма движения и факт возвратности), не давая ответ на вопрос, почему кредит носит императивно-возвратный характер, а также не указывает на участников процесса передачи стоимости.

Для продолжения дискуссии приведем другой методологический подход к определению сущности кредита, который содержится в работах экономистов, считающих, что кредит - это форма движения ссуженной стоимости: кредит - это отношение между кредитором и заемщиком по поводу возвратного движения ссуженной стоимости.4

Однако данный подход не объясняет возвратного характера кредита, в то время, как возвратное движение стоимости отличает кредит от других форм денежных отношений.

Методологический подход К.Маркса к исследованию сущности кредита, с которым солидарны такие российские экономисты, как З.В.Атлас, И.А. Дымшиц, В.М. Батырев и др., подводит к тому, что кредит является формой аккумуляции и распределения временно свободных денежных средств. Данный подход к определению сущности кредита, на наш взгляд, наиболее полно отражает сущность кредита как самостоятельной экономической категории и вскрывает причину обязательности возврата кредита, однако данный подход дает слишком общее понятие о принципах движения ссуженной стоимости.

## Зарубежный опыт ипотечного жилищного кредитования и его использование в РФ.

Переходя от изучения теории к анализу практики ипотечного жилищного кредитования, на наш взгляд, необходимо вначале проанализировать зарубежную практику, поскольку опыт западных стран в этой области несравнимо богаче российского.

В условиях становления кредитной системы России и построения собственной системы ипотечного жилищного кредитования особенно важным представляется сопоставление российской и зарубежной банковской практики с целью использования позитивного опыта западных банков. Для формирования полноценной системы ипотечного жилищного кредитования необходимо разумно использовать накопленный зарубежными банками опыт предоставления и обслуживания ипотечных жилищных кредитов. Слепое копирование банковских технологий не представляется необходимым, прежде всего, из-за различия в экономических условиях, однако компаративный анализ различных моделей ипотечного жилищного кредитования, функционирующих за рубежом, позволит выявить наиболее применимые для современной России подходы к организации системы ипотечного жилищного кредитования.

Для удобства изучения и последующего применения экономистами было разработано несколько моделей ипотечного жилищного кредитования. «Модель» - от фр.-modele, ит. -modelio, лат. Modulus - образец, схема, изображение или описание какого-либо явления или процесса в природе и обществе23. Таким образом, рассматриваемые ниже модели описывают процесс функционирования системы ипотечного жилищного кредитования.

Основными моделями системы ипотечного жилищного кредитования, действующими за рубежом, являются усеченно-открытая, расширенная открытая модель и модель сбалансированной автономии. При этом в одной стране могут функционировать одновременно несколько моделей.

## Совершенствование практики ипотечного жилищного кредитования и путей привлечения ресурсов.

Во второй главе мы проанализировали современную практику ипотечного жилищного кредитования за рубежом и в России и обозначили основные проблемы и недостатки российской практики.

Первоочередной задачей на пути совершенствования российской системы ипотечного жилищного кредитования нам представляется решение основных проблем и устранение существующих недостатков.

В процессе анализа современной российской практики ипотечного жилищного кредитования были выявлены следующие основные проблемы:

Ш ограниченное количество кредитных ресурсов, привлекаемых для предоставления ипотечных жилищных кредитов, и, как следствие, неразвитость вторичного рынка, высокие процентные ставки и низкая доступность кредитов;

I сложность процедуры предоставления ипотечного жилищного кредита (особый порядок оценки кредитоспособности заемщика, большое количество документов, требуемых для предоставления кредита, сложность оформления и т.п.) требующие доработки правовые основы ипотечного жгащного кредитования (особенно в части обращения взыскания на заложенное имущество).

Проблему привлечения кредитных ресурсов для долгосрочного ипотечного жилищного кредитования можно считать наиболее критичной для развития системы ипотечного жилищного кредитования в России. Ни один коммерческий банк не в состоянии формировать кредитный портфель из долгосрочных кредитов, опираясь при этом на краткосрочные источники. Несоответствие банковских активов и пассивов по срокам и ставкам рано или поздно приводит к потере ликвидности и банкротству банка.

Привлечение долгосрочных ресурсов для ипотечного кредитования теоретически может осуществляться из следующих источников:

а) кредитные линии и займы, предоставляемые банками, а также иными организациями (фондами);

б) средства, предоставленные институциональными инвесторами (пенсионными фондами и страховыми организациями, паевыми инвестиционными фондами и др.) сроком на 5-10 лет;

в) размещение эмиссионных ипотечных ценных бумаг;

г) средства от продажи целевых облигационных займов.

Целостная эффективно действующая система ипотечного жилищного кредитования, обеспечивающая ликвидность кредиторов, основана на функционировании механизма их рефинансирования и включает в себя как первичный, так и вторичный рынки ипотечных кредитов.

По мере развития данных рынков могут использоваться различные модели привлечения долгосрочных кредитных ресурсов, в том числе:

1) выпуск кредиторами эмиссионных ипотечных ценных бумаг и их реализация на финансовом рынке;

2) рефинансирование кредиторов через систему коллективных инвестиций;

3) рефинансирование кредиторов через операторов вторичного рынка ипотечных кредитов.

Выпуск кредиторами эмиссионных ипотечных ценных бумаг и их реализация на финансовом рынке Мы считаем, что порядок выпуска и обращения эмиссионных ипотечных ценных бумаг требует совершенствования, для чего необходимо внесение изменений в законодательство Российской Федерации. Главный смысл этих изменений заключается в необходимости дать четкое и однозначное законодательное определение понятию "эмиссионная ипотечная ценная бумага", включающему требования к обеспечению этих ценных бумаг, порядку и полноте раскрытия информации об эмитенте, требования к самим эмитентам и пр.

Для введения в хозяйственный оборот эмиссионных ипотечных ценных бумаг как отдельного вида ценных бумаг необходимо принятие соответствующего федерального закона.

Обязательными характеристиками эмиссионных ипотечных ценных бумаг должны быть: а установленный законом перечень категорий юридических лиц, имеющих право выпуска эмиссионных ипотечных ценных бумаг; а специально сформированное обеспечение по этим ценным бумагам. Эмиссионные ипотечные ценные бумаги могут выпускаться только под обеспечение, состав и порядок замены которого указаны в законе. В случае банкротства эмитента обеспечение по эмиссионным ипотечным ценным бумагам должно или исключаться из имущества, составляющего конкурсную массу, или выделяться в особую конкурсную массу; а особая надежность эмиссионных ипотечных ценных бумаг на основе установления для них специальных экономических нормативов; а особый порядок выпуска и обращения эмиссионных ипотечных ценных бумаг.

Рефинансирование кредиторов через систему коллективных инвестиций

В России действующими формами осуществления коллективных инвестиций являются общие фонды банковского управления и паевые инвестиционные фонды.

В этих фондах могут размещаться средства пенсионных фондов, предприятий и населения, а также денежные средства иных инвесторов, заинтересованных в развитии долгосрочного ипотечного жилищного кредитования в своем регионе.

Возможна организация специализированных фондов, денежные средства которых будут направлены исключительно на приобретение закладных.

Преимуществом этого способа будет являться формирование в регионе рынка закладных и на этой основе - самодостаточной системы рефинансирования и активного вовлечения кредитных организаций региона в долгосрочное ипотечное жилищное кредитование.

Возможен следующий механизм рефинансирования:

1) кредитор выдает ипотечный кредит. Оформляется закладная, которая переходит кредитору с соответствующей государственной регистрацией прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

2) учредители общих фондов банковского управления или паевых инвестиционных фондов вносят денежные средства. В инвестиционной декларации доверительный управляющий (или управляющая компания) данного фонда указывает, что средства фонда будут направлены на покупку закладных;

3) доверительный управляющий (или управляющая компания) фонда покупает закладные у кредитных организаций за счет денежных средств, переданных фонду его учредителями. Для перехода прав по закладной на ней совершается передаточная надпись в пользу доверительного управляющего, которому передается закладная. Переход прав по закладной означает передачу этому же лицу прав по обеспеченному ипотекой обязательству (кредиту). Доверительный управляющий (или управляющая компания) должен зарегистрировать в органе, осуществившем государственную регистрацию ипотеки, себя в качестве нового залогодержателя;

4) должник по обязательству, обеспеченному ипотекой, получивший от нового владельца закладной письменное уведомление о регистрации его в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество с надлежаще заверенной выпиской из реестра, осуществляет промежуточные и окончательные платежи.

Доверительный управляющий (или управляющая компания) формирует портфель закладных с тем, чтобы обеспечить учредителям фонда стабильный доход.