Чинаев Тимур Винерович. Формирование российской системы ипотечного жилищного кредитования и ее инфраструктуры : диссертация ... кандидата экономических наук : 08.00.10 Уфа, 2007 171 с., Библиогр.: с. 152-163 РГБ ОД, 61:07-8/5085

**Содержание к диссертации**

Введение

Глава 1. Теоретические основы ипотечного жилищного кредитования

1.1. Содержание ипотечного жилищного кредитования 10

1.2. Система ипотечного жилищного кредитования и принципы ее организации

1.3. Организационные модели ипотечного жилищного кредитования

Глава 2. Современная система ипотечного жилищного кредитования в России

2.1. Формирование российской системы ипотечного жилищного кредитования и ее современный состав

2.2. Факторы, определяющие развитие системы ипотечного жилищного кредитования

2.3. Особенности развития системы ипотечного жилищного кредитования в регионах России (на примере Республики Башкортостан)

Глава 3. Отдельные направления совершенствования системы ипотечного жилищного кредитования

3.1. Совершенствование инфраструктуры системы ипотечного жилищного кредитования 109

3.2. Рекомендации по применению клиентоориентированного подхода при ипотечном жилищном кредитовании

Заключение 144

Список использованной литературы 152

Приложения 164

**Введение к работе**

**Актуальность диссертационного исследования.**Одной из важнейших стратегических государственных задач в России является решение жилищной проблемы. Более 60% граждан страны нуждаются в улучшении жилищных условий. Основным финансовым механизмом ее решения в странах с развитой экономикой является система ипотечного жилищного кредитования - один из надёжных и проверенных на практике способов решения острой социальной проблемы - обеспечение граждан жильем в соответствии с их потребностями и возможностями. Именно она позволяет гармонично сочетать интересы населения в улучшении жилищных условий, коммерческих банков и других кредиторов - в эффективной работе, строительного комплекса - в ритмичной загрузке производства, и самое важное, государства, заинтересованного в экономическом росте.

Попытки развития системы ипотечного жилищного кредитования в России предпринимаются уже около 10 лет. Современный этап её становления характеризуется увеличением числа кредитных организаций, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты, ежегодным двухкратным ростом их объема. Вместе с тем, процесс развития российской ипотечной системы протекает медленно. Так, на сегодняшний день, доля данных кредитов составляет около 1,5% ВВП, тогда как в развитых странах она достигает 50% ВВП.

Особенность сложившегося в России подхода к проблеме формирования системы ипотечного жилищного кредитования заключается в попытках применения моделей, работающих в условиях стабильной экономики, однако характеризовать нашу экономику как устойчивую нельзя. Несмотря на широкое освещение этой и других проблем, препятствующих развитию ипотечной системы в России, в научной литературе, они не нашли системного и эффективного решения. Основное внимание уделяется макроэкономическим проблемам, однако не менее важными являются мезо- и микроэкономические (формирование инфраструктуры ипотечной системы, развитие внутрихозяйственных методик предоставления ипотечных жилищных

**4**кредитов), без решения которых эффективно функционировать система

ипотечного жилищного кредитования не будет. В результате остаются

неразработанными многие теоретические вопросы и конкретные практические

рекомендации по формированию и развитию российской ипотечной системы и

её инфраструктуры. Вышеизложенное подтверждает актуальность и

практическую значимость темы диссертационного исследования.

**Степень разработанности проблемы.**Вопросы, связанные с ипотечным кредитованием населения, получили широкое освещение в фундаментальных работах целого ряда зарубежных авторов. Среди них Б. Бруттеман, А. Даймонд, Д. Джафе, Н. Миллер, М. Стоун, Э. Рид. Однако, большинство этих исследований выполнены в других экономических и социально-политических условиях, в ином информационном и правовом пространстве, соответственно данные взгляды и обобщения требуют серьезного уточнения применительно к российским условиям.

К числу российских работ, поднимающих глобальные вопросы развития кредитования в России, могут быть отнесены труды Г.Н. Белоглазовой, Н.И. Валенцевой, B.C. Захарова, Л.В. Ильиной, А.Ю. Казака, Г.Г. Коробовой, Л.П. Кроливецкой, О.И. Лаврушина, И.В. Ларионовой, Ю.С. Масленченкова, И.Д. Мамоновой, Г.С. Пановой, B.C. Пашковского, Ю.В. Рожкова, В.Н. Рыбина, В.М. Усоскина и других. Непосредственно изучением проблем развития в России ипотечного жилищного кредитования занимаются К.Л. Астапова, Э.Р. Бугулов, И.А. Пенкина, Н.И. Ризун, А.Н. Ужегов, Н.В. Попов, И.В. Шиля-ева, В.А. Кудрявцев, СМ. Печатникова, И.А. Стрельникова, Т.Л. Чащина, Г.А. Цылина, В.И. Лимаренко, И.В. Павлова. В работах этих авторов рассматриваются основы понятийного аппарата в области ипотечного жилищного кредитования и затронуты основные аспекты развития первичного и вторичного рынка ипотечных кредитов. Отдельные вопросы функционирования ипотечной системы и некоторых элементов ее инфраструктуры описаны в работах И.В. Довдиенко, М.П. Логинова, Г.Р. Яруллиной, Р.А. Субботина.

**5**Однако, несмотря на значительную проработанность темы исследования

в научной литературе по-прежнему остаются нерешенными или мало

изученными проблемы, связанные как с теоретическими основами жилищного

ипотечного кредитования, так и оценкой путей развития российской ипотечной

системы. Недостаточно внимания уделяется региональному аспекту решения

данной проблемы.

Актуальность темы, степень ее научной разработки и практической значимости определили выбор темы, цели и задачи диссертационного исследования.

**Цель диссертационного исследования.**Основной целью работы стало исследование теоретических и практических вопросов формирования отечественной системы ипотечного жилищного кредитования в ее региональном аспекте и разработка на этой основе практических рекомендаций по ускорению развития жилищной ипотеки в России.

**Задачи исследования. В**соответствии с целью диссертационного исследования автором поставлены следующие задачи теоретического и прикладного характера:

уточнить теоретические представления о жилищной ипотеке в аспекте системной характеристики;

охарактеризовать современное состояние и оценить уровень развития системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации;

определить и классифицировать факторы, оказывающие доминирующее влияние на процесс формирования и развития системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации;

провести сравнительную характеристику регионального опыта организации систем ипотечного жилищного кредитования и на ее основе охарактеризовать подходы к развитию ипотечного жилищного кредитования в субъектах РФ;

-разработать предложения по совершенствованию системы ипотечного жилищного кредитования.

**Предметом исследования**в диссертационной работе стала совокупность организационно-экономических отношений в области формирования системы ипотечного жилищного кредитования в рыночных условиях.

**Объектом исследования**выступила действующая практика ипотечного жилищного кредитования в России и, в частности, в Республике Башкортостан.

**Теоретической и методологической основой**диссертационного исследования послужили труды отечественных и зарубежных ученых по данной проблеме, законодательные и нормативные акты Российской Федерации и Республики Башкортостан, публикации в периодической печати и специализированных изданиях, материалы международных, всероссийских и региональных научно-практических конференций и семинаров.

**Информационной базой**исследования послужили статистические данные Федеральной службы государственной статистики, территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Республике Башкортостан, Центрального банка РФ, Национального банка РБ, результаты специальных исследований, информация, размещенная в глобальной сети Internet.

В диссертации были использованы общенаучные методы исследования -экономического, экономико-математического и статистического анализа, сравнения и группировок, принципы системности и развития.

**Наиболее важные научные результаты,**отражающие вклад автора в исследование проблем формирования системы ипотечного жилищного кредитования, а также научную новизну работы, состоят в следующем:

- раскрыто содержание ипотечного жилищного кредита как самостоятельной разновидности кредита, специфика которой заключается в особом субъектно-объектном составе, предопределяющем черты данного вида кредита (крупные размеры и длительные сроки кредитования; высокая степень риска и соответствующее его покрытие залогом недвижимого имущества; расширенный состав инвесторов, финансирующих предоставление кредитов; вовлечение в процесс кредитования государства в его правообеспечительных

**7**функциях, а также функциях соинвестора и организатора);

предложена авторская трактовка ипотечного жилищного кредитования как многофункционального механизма, в рамках которого путем перераспределения долгосрочных финансовых ресурсов реализуются инвестиционные интересы банков и других инвесторов и обеспечивается расширение потребления населения (реализация основной перераспределительной функции кредита), а также стимулируется развитие экономики и решаются важные социальные задачи (проявление общей стимулирующей функции кредита);

дана расширительная характеристика системы ипотечного жилищного кредитования в качестве важной составной части национальной социально-экономической системы, которая включает в себя совокупность субъектов кредитования, звеньев ипотечной инфраструктуры и механизмов их функционирования, обеспечивающих при должной своей организации взаимодействие финансового и реального секторов экономики;

дана оценка процесса формирования в России системы ипотечного жилищного кредитования, на основании чего сделан вывод об основных чертах данной системы в ее современном виде (множественность организационных форм, сочетающих разные элементы классических зарубежных моделей жилищной ипотеки) и противоречиях в развитии (несоответствие принятой ориентации на создание двухуровневой ипотечной системы реальным условиям слаборазвитого рынка ипотечных кредитов; участие государства в роли организатора процесса ипотеки зачастую препятствует конкуренции в данной сфере и приводит к диспропорциям в развитии необходимой инфраструктуры);

проведен регрессионный корреляционный анализ действия факторов, определявших в последние годы тенденции развития российской системы ипотечного жилищного кредитования, что позволило выделить среди традиционно называемых факторов факторы прямого и опосредованного действия, а также дополнить их состав группой факторов институционального характера;

**8**-дана типология региональных систем ипотечного жилищного

кредитования с учетом источников финансирования, форм государственной

поддержки, а также масштабов и результатов реализуемых ипотечных

жилищных программ; на основе обобщения опыта регионов с высоким уровнем

развития жилищной ипотеки (на примере Республики Башкортостан) выделены

структурные элементы, обеспечивающие выбор наиболее рациональных форм

построения систем ИЖК в регионе с учетом всех особенностей экономического

и социального развития каждого региона;

проведена оценка состояния и перспектив развития инфраструктуры системы ипотечного жилищного кредитования, при этом доказано, что приоритетными направлениями совершенствования данной инфраструктуры должны стать развитие института независимых ипотечных брокеров и формирование новых элементов, обеспечивающих стимулирование спроса на рынке ипотечных жилищных кредитов, для чего, в частности, разработана модель информационной поддержки потребителей и даны предложения по созданию коллекторских агентств по защите интересов заемщиков;

на основе анализа и обобщения современных технологий предоставления ипотечных жилищных кредитов даны методические разработки по созданию и внедрению в российских банках клиентоориентированных технологий ипотечного жилищного кредитования (разработаны система требований и алгоритм, в которых бизнес-процессы по предоставлению кредитов структурированы с разделением на технологические составляющие, максимально адаптирующие предоставление ипотечных услуг к потребностям клиента).

**Теоретическая и практическая значимость работы.**Выполненное диссертационное исследование содержит решение ряда важных научных и практических задач развития системы ипотечного жилищного кредитования в регионах России. Основные материалы диссертационного исследования доведены до уровня конкретных предложений и направлены на оптимизацию процесса ипотечного жилищного кредитования в работе кредитных

**9**организаций и других участников ипотечных отношений. Сделанные в

диссертации выводы и практические рекомендации могут найти применение в

деятельности органов государственной и муниципальной власти при разработке

стратегии развития системы ипотечного жилищного кредитования.

**Апробация результатов исследования.**Основные положения диссертации обсуждены и получили апробацию в тезисах, статьях и выступлениях на научных конференциях, проходивших в 2005-2007 гг. в вузах Уфы, Саранска и Пензы.

Наиболее существенные положения и результаты исследования нашли свое отражение в 11 публикациях общим объемом 3,22 п.л., из них 1 статья опубликована в издании, рекомендованном ВАК.

Предлагаемые автором практические рекомендации по организации клиентоориентированного ипотечного жилищного кредитования нашли применение в деятельности ОАО УРАЛСИБ (г.Уфа). Теоретические и практические результаты исследования также используются Уфимской государственной академией экономики и сервиса при преподавании учебных дисциплин "Финансы и кредит" и "Государственные и муниципальные финансы", что подтверждено соответствующими справками о внедрении.

**Объем и структура работы**определены актуальностью рассматриваемой проблемы, ее практической значимостью, логикой исследования совокупностью решаемых в ней задач. Диссертация изложена на 163 листах и состоит из введения, трех глав, заключения, списка литературы, 2 приложений. Предложения и выводы диссертации иллюстрируются 15 рисунками и 13 таблицами.

## Содержание ипотечного жилищного кредитования

В отечественной экономической литературе исследования проблем ипотеки и ипотечного жилищного кредитования стали появляться лишь в конце 90-х годов XX века, связано это, прежде всего, с отсутствием института ипотеки в советский период истории нашей страны. Следует отметить, что во многих из существующих работ в данном направлении зачастую понятия «ипотека» и «ипотечный жилищный кредит» отождествляются.

Для четкого формирования понятия «ипотека» рассмотрим определения, которые даются в разных источниках.

На наш взгляд, С.С. Колобов, B.C. Колобова, трактуя понятие ипотеки как «передача в залог земли и другого недвижимого имущества с целью получения кредита»1 определяют лишь общие критерии этого понятия.

Не в полной мере раскрывает сущность данного явления определение ипотеки как «залог недвижимого имущества, непосредственно связанного с землей, вместе с соответствующим земельным участком или правом пользования им»2.

Российская банковская энциклопедия, поясняя ипотеку как «форма залога товаров, при которой заемщик сохраняет за собой владение и право собственности на закладываемый объект» 3 вообще не привязывает ипотеку к понятию недвижимого имущества.

Установлено, что различные определения понятия «ипотека» не в полной мере раскрывают ее сущность. По нашему мнению, в диссертационном исследовании необходимо использовать установленную Федеральным Законом от 16 июля 1998 г. №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» трактовку ипотеки как «залог земельных участков, предприятий, зданий, сооружений, квартир, дачи, садовых домов и другого недвижимого имущества»1. Сообразно с этим, ипотека является одним из подвидов залога. Вследствие специфики ее предмета залога, она имеет ряд особенностей: недвижимость обладает значительной ценой и ее залог представляет собой реальный, стабильный актив; физическая устойчивость недвижимости позволяет оставлять заложенный объект в собственности залогодателя (или других лиц). По сравнению с другими способами обеспечения исполнения обязательств: неустойкой, задатком, поручительством, банковской гарантией, залог является более привлекательным именно с той точки зрения, что при его использовании проще произвести принудительное взыскание. Залог предполагает наличие у должника имущества, на которое может быть наложено взыскание, однако имущество, на которое установлена ипотека, остается у залогодателя в его владении и пользовании.

Важно подчеркнуть, что ипотека была порождена хозяйственными отношениями как надежная форма обязательств должника, поскольку являлась для кредитора верным средством получения «обеспечения по долгам», не принимающим во владение имение должника и не опасающимся конкуренции кредиторов. До становления классического института ипотеки, она претерпела существенную эволюцию: от залога земли на ранней стадии (в эпоху рабовладения) до залога любого недвижимого имущества; от фидуции (сделки на доверии) до легальной ипотеки, сопровождающейся регистрацией залога; от передачи залога в собственность кредитора до сохранения залога во владении должника и получения кредитором права истребовать залог с последующей его продажей с торгов и компенсацией из вырученной суммы долга заемщика, примерно в таком виде институт залога существует до настоящего времени.

## Формирование российской системы ипотечного жилищного кредитования и ее современный состав

Ипотечное кредитование в России начинает формироваться с XV в.1, именно тогда на Руси возникает первый вид кредитования, получивший название «заклад». Особенность развития ипотеки в период с XV по XVII вв. заключалась в том, что, несмотря на широкое распространение практики залога недвижимости, тем не менее, ипотека не была узаконена. Только с принятием Соборного уложения в 1649г., ставшим в течение почти двух столетий главным кодексом России, было положено начало законодательному оформлению ипотеки. Уложением разрешалось брать ссуды под залог вотчинных земель, но без крестьян. В 1754г. были созданы первые государственные кредитные учреждения (банки), приступившие к выдаче собственно ипотечных кредитов. Банки кредитовали дворянство и купечество под залог имений. Эти банки манифестом от 28 июня 1786г. реорганизовали в Государственный заемный банк, ставший настоящим ипотечным кредитным учреждением, в котором кредиты выдавались на длительный срок (на 20 лет под 8% годовых) под залог недвижимости. В этом же году при Заемном банке была образована Страховая экспедиция - первое страховое учреждение в России. Манифест предусматривал страхование каменных домов, принимаемых в залог при осуществлении кредитных операций. Процедура оформления договора страхования сопровождалась выдачей страхового полиса, неотъемлемой частью которого являлся архитектурный план объекта залога, передаваемого под обеспечение ссуды в Государственный Заемный банк. Отсюда следует, что с ипотекой связано зарождение страховых операций в России разработанный М.М. Сперанским, в котором залоговое право было подробно регламентировано. Так, понятие «залог» относилось только к недвижимому имуществу, сообразно с этим ипотека (залог) существовала в следующих видах: с государством (казенная ипотека); по займам в кредитных учреждениях (банковская ипотека); между частными лицами (частная ипотека).

В связи с подготовкой реформы по отмене крепостного права в 1849г. реорганизовываются кредитные учреждения, вместо них учреждаются земские банки. После отмены крепостного права в 1861г. крестьяне должны были выкупить земельные участки. Для этого государство предоставляло им ссуду (выдавалась на 49 лет под 6% годовых) в размере 80% от стоимости надела, оставшиеся 20% крестьянин должен был внести сам. Для обслуживания этих ссуд создавались земские банки и частные кредитные учреждения. Первой частной организацией, предоставлявшей кредиты на длительной срок, стало Санкт-Петербургское городское кредитное общество, созданное в 1861г. Кредиты в городских кредитных обществах выдавали из собственных средств, привлекая инвесторов путем выпуска облигаций, обеспеченных крупным пакетом закладных. Эти ипотечные облигации имели высокую степень надежности и пользовались большим спросом у среднего класса как способ вложения свободных средств1.

В период с 1860 по 1880 годы складывается национальная система ипотечных учреждений : государственных, частных, кооперативных. В 1863 г. было учреждено «Общество взаимного кредита». Первый частный ипотечный банк основывается в 1869г. Через два года в Харькове создается первый акционерный банк, кредиты в нем выдавались под залог городской и сельской недвижимости.

## Совершенствование инфраструктуры системы ипотечного жилищного кредитования

Одно из важнейших условий эффективного функционирования системы кредитования является формирование её соответствующей инфраструктуры. Фундаментальные свойства, сущностные характеристики любой инфраструктуры - это обеспечение жизнедеятельности, обслуживание чего либо. Традиционно под жизнедеятельностью понимаются условия существования, условия, обеспечивающие работоспособность, функционирование чего-либо. Таким образом, по нашему мнению, инфраструктура системы ипотечного жилищного кредитования представляет систему, обслуживающую соответствующие кредитные отношения между кредиторами и заемщиками, участвующими в процессе кредитования - с момента их возникновения и до прекращения.

Анализ текущего уровня развития инфраструктуры системы ипотечного жилищного кредитования показал следующее. Во-первых, инфраструктура ипотечной системы в России развита неоднородно. Одни ее элементы являются достаточно развитыми (оценочные и страховые компании), другие находятся в зачаточном состоянии (бюро кредитных историй, коллекторские агентства, ипотечные брокеры). Во-вторых, институционально ипотечная инфраструктура является более развитой, нежели функционально. В целом на российском рынке функционирует значительное количество организаций, представляющих свои услуги, как кредиторам, так и заемщикам, однако качество их предложений зачастую не отвечает требованиям спроса. В-третьих, большинство элементов ипотечной инфраструктуры в России не являются специализированными. В основной массе у организаций, обслуживающих кредиторов и заемщиков, данный вид деятельности является не единственным, а зачастую и второстепенным. Следовательно, очевидна необходимость разработки мер, направленных на дальнейшее развитие и совершенствование инфраструктуры системы ипотечного жилищного кредитования.

В ближайшее время в России возрастет число первичных кредиторов и, соответственно, увеличится количество предлагаемых ими ипотечных программ. В результате в сфере ипотечного жилищного кредитования возникнут следующие проблемы: необходимость привлечения кредитными организациями потребителя в условиях повышающейся конкуренции; трудности для потребителей возникающие при выборе ипотечных продуктов. Поэтому появляется настоятельная необходимость в ипотечном брокерстве (брокеридж). Он представляет собой один из важных составляющих элементов инфраструктуры системы ипотечного жилищного кредитования в экономически развитых странах.

Брокер - это посредник, содействующий совершению различных сделок между заинтересованными сторонами - клиентами, по их поручению и за их счет, получающий вознаграждение в виде комиссионных1.

На сегодняшний день в России ипотечными брокерами называют себя работники риэлторских структур, сотрудники отделов ипотечного кредитования банков, посредники между банком и клиентом, помогающие получить ипотечный кредит.