Битеряков Алексей Викторович. Национальная специфика и организация ипотеки в современной России : Дис. ... канд. экон. наук : 08.00.10 : Москва, 2002 158 c. РГБ ОД, 61:02-8/2224-9

**Содержание к диссертации**

Введение

1. Зарубежный опыт организации ипотечного жилищного кредитования 8

1.1. Основные модели систем ипотечного кредитования. 8

1.2. Институциональные особенности систем ипотечного кредитования различных стран 22

2. Ипотечный кредит в дореволюционной России 32

2.1. Особенности исторического развития 32

2.2. Анализ эффективности модели городских кредитных обществ 60

2.3. Влияние фактора злоупотреблений на развитие системы ипотечного кредитования 76

3. Развитие системы ипотечного кредитования в Российской Федерации 88

3.1. Причины неудач российских ипотечных программ в 1990-е гг. 88

3.2. Столичная и провинциальная ипотека: концептуальный подход 103

Заключение 135

Список использованной литературы 139

Приложения 152

**Введение к работе**

Актуальность темы исследования обусловлена ролью ипотечного кредитования в современной рыночной экономике, а также недостаточно динамичным развитием ипотечного кредитования в России.

Как показывает мировая практика, развитая система ипотечного кредитования является одним из важнейших факторов экономического и социального развития страны. Ее эффективное функционирование не только обеспечивает рост финансирования капитальных вложений, но и сдерживает инфляцию, способствует решению жилищной проблемы. Последнее обстоятельство особенно актуально для России. По данным Госкомстата, средняя обеспеченность населения жильем составляет 19,1 кв. м. на человека, тогда как аналогичный показатель в промышленно развитых странах колеблется между 30 и 45 кв. м. на человека. При этом необходимо учитывать тот факт, что значительная часть жилищного фонда Российской Федерации не соответствует американским и западноевропейским стандартам и не подпадает под определение жилья в этих странах. Поэтому фактический разрыв между Россией и промышленно развитыми странами по показателю обеспеченности населения жильем представляется гораздо более высоким.

В настоящее время необходимость развития ипотечного кредитования в России не ставится под сомнение ни руководителями соответствующих органов государственной власти, ни представителями кредитных учреждений, ни потенциальными заемщиками и инвесторами. Тем не менее, ни одну из попыток реализации ипотечных программ последнего десятилетия нельзя назвать успешной. Данное обстоятельство заставляет провести критический анализ всех моделей ипотечного кредитования на предмет их приемлемости для различных территорий России. А учитывая тот факт, что в последнее десятилетие в нашей стране предпринимались попытки использования практически всего спектра существующих моделей, можно сделать вывод о необходимости разработки специфических механизмов осуществления ипотечного кредитования, не применяемых в мировой практике.

В этой связи, по нашему мнению, целесообразно обратиться не только к опыту промышленно развитых стран, но и к опыту дореволюционной России, где в течение кратчайшего времени была создана одна из самых эффективных в мире систем ипотечного кредитования, опирающаяся на российского частного инвестора и учитывающая особенности поведения и предпочтений последнего.

Цель и задачи исследования.

Основной целью диссертационной работы является поиск наиболее приемлемых форм организации ипотечного кредита с учетом специфической территориальной организации Российской Федерации.

Для достижения указанной цели в процессе исследования были поставлены следующие задачи:

изучение и обобщение опыта ипотечного кредитования промышленно развитых стран, а также анализ практики его использования в странах Восточной Европы;

определение преимуществ и недостатков различных моделей организации ипотечного кредита применительно к современным российским условиям;

всестороннее изучение системы ипотечного кредитования Российской Империи, выявление особенностей, несвойственных другим странам и имеющих решающее значение для развития современной системы ипотечного кредитования;

анализ роли частного инвестора в ипотечном кредите дореволюционной России, а также мотивов его поведения и предпочтений;

определение и систематизация проблем, препятствующих развитию ипотечного кредитования в Российской Федерации;

выявление недостатков ипотечных программ последнего десятилетия;

определение перспектив классических моделей ипотечного кредитования в различных регионах России на основе анализа их дифференциации по показателям социально-экономического развития;

предложение конкретных механизмов работы кредитных учреждений нового типа в региональных и муниципальных ипотечных программах.

Объектом исследования являются системы ипотечного кредитования как дореволюционной, так и современной России, а также ряда промышленно развитых стран.

Предметом исследования выступает деятельность специализированных организаций ипотечного кредита, функционирующих в Российской Федерации и других странах, а также деятельность учреждений долгосрочного кредита Российской Империи.

Научная новизна настоящей работы состоит в следующем:

обоснована необходимость дифференциации базовых принципов организации ипотечного кредитования в различных территориальных образованиях России. При этом выделяются схемы «столичной ипотеки» и «муниципальной ипотеки», и если при реализации «столичной ипотеки» возможно использование классических моделей ипотечного кредитования, то для муниципальных ипотечных программ необходимо создание специфических алгоритмов, не встречающихся в современной международной практике;

разработаны основные принципы эффективной реализации отечественных муниципальных ипотечных программ, а именно: а) использование накопительных схем ипотечного кредитования; б) наличие специализированной кредитной организации, осуществляющей ипотечное кредитование в регионе; в) функционирование особых региональных систем, объединяющих участников ипотечных программ;

выявлены национальные особенности организации ипотечного кредита в Российской Империи, несвойственные другим странам и имеющие решающее значение для развития современной системы ипотечного кредитования, и в первую очередь, на муниципальном уровне: а) простота и прозрачность конкретных схем ипотечного кредитования; б) исключительная специализация финансового института на осуществлении ипотечного кредитования; в) наличие ограничений на осуществление активных и пассивных операций кредитных институтов, участвующих в ипотечных схемах; г) четкая территориальная ориентация ипотечных институтов на осуществление региональных программ; д) наличие специальной системы финансовой безопасности, препятствующей возникновению махинаций и злоупотреблений не только со стороны органов государственной власти, но и со стороны заемщиков и объединений держателей ипотечных ценных бумаг;

в качестве финансового института организации «муниципальной ипотеки» предложено использовать небанковские кредитные организации (НКО), которые реально позволяют контролировать денежные потоки и обеспечивают прозрачность и простоту конкретных схем ипотечного кредитования;

разработана концептуальная версия алгоритма работы региональных специализированных ипотечных организаций (СИО), обеспечивающих конкретную реализацию ипотечных программ в регионах России.

Практическая значимость исследования состоит в определении важнейших факторов развития системы ипотечного кредитования в России и разработке на их основе модели безрисковых организаций ипотечного кредита - Специализированных ипотечных организаций (СИО).

Модель СИО может стать центральным звеном ипотечных программ как регионального, так и муниципального масштабов при минимальных изменениях нормативно-правовой базы.

Использование выводов и предложений, сформулированных в данной работе, может способствовать интенсивному развитию системы ипотечного кредитования за счет широкомасштабного вовлечения в нее средств частных инвесторов.

Состав и структура работы.

Диссертация состоит из введения, трех глав, заключения, списка литературы и приложений. Диссертация содержит 11 таблиц, 5 диаграмм, 6 графиков, 3 схемы

## Основные модели систем ипотечного кредитования

Процесс формирования систем ипотечного кредитования различных стран проходил на протяжении нескольких столетий. Их развитие определялось влиянием множества факторов, ключевую роль среди которых играла система права, исторически сложившаяся в каждом конкретном государстве. Также следует отметить влияние политических, экономических и социальных факторов. Многие из них носили глобальный характер и были свойственны всему мировому хозяйству, другие оказывали непосредственное влияние лишь на ограниченные территории. Поэтому процессы развития кредитных институтов различных стран не были тесно связаны между собой. Это обстоятельство предопределило появление многих особенностей национальных систем ипотечного кредитования.

Для детального анализа специфики организации ипотечного кредита в различных странах необходимо провести систематизацию существующих моделей. Важнейшим критерием при этом целесообразно определить принцип формирования ресурсной базы ипотечного кредитования, на основе которого финансово-кредитные институты могут быть разделены на два типа: депозитные и закладные. Депозитные институты (или сберегательные банки) аккумулируют свои фонды преимущественно через вклады. Они же предоставляют ипотечные займы и обслуживают их. Одновременно сберегательные банки являются и инвесторами, так как держат выданные кредиты в своих портфелях. Деятельность организаций второго типа (закладных банков) напротив, основывается на дальнейшем движении персонифицированных закладных и их трансформации в обезличенные ценные бумаги. Тем не менее, такая классификация является недостаточно определенной в силу того, что она не учитывает некоторые принципиальные моменты деятельности кредитных учреждений. Это касается замкнутости системы для некоторых организаций депозитного типа и конкретных процедур выпуска ценных бумаг, обеспеченных первичными закладными. Принимая во внимание эти обстоятельства, можно выделить следующие наиболее распространенные в мировой практике механизмы формирования ресурсной базы ипотечного кредитования.

1. Финансирование через срочные вклады и срочные займы.

2. Финансирование в рамках системы контрактных сбережений.

3. Рефинансирование путем выпуска долговых обязательств банком-кредитором.

4. Рефинансирование путем переуступки прав требования по кредитам специализированным финансово-эмиссионным агентствам.

Финансирование через срочные вклады и срочные займы применяется как специализированными кредитными институтами, так и универсальными банками, имеющими отделы ипотечного кредитования.

Первые учреждения, специализирующиеся на предоставлении ипотечных ссуд и аккумулирующие свои фонды преимущественно через вклады, появились в Англии, Германии и России во второй половине XVIII в. Однако зарождение и дальнейшее развитие данной модели в этих странах проходило под влиянием различных факторов экономического, политического и правового характера.1

## Особенности исторического развития

Процесс становления залоговых отношений в России начался значительно позже, чем в странах Западной Европы и в силу различных причин имел ряд ярко выраженных особенностей.

Прежде всего, необходимо отметить, что развитие ипотечного кредита в России определялось приоритетами государственной политики и лишь в незначительной степени - развитием экономики и права. Кроме того, реформы в сфере кредита под залог недвижимости отличались своим радикализмом и осуществлением в кратчайшие сроки. Поэтому и критерии, на основании которых автор предлагает провести периодизацию эволюции ипотечного кредита в России, тесно связаны с вмешательством государства в этот процесс:

1. Уровень развития законодательной базы;

2. Форма собственности действовавших финансовых институтов;

3. Способы мобилизации ресурсов ипотечного кредитования;

4. Сословный состав заемщиков;

5. География деятельности кредитных организаций.

В современной экономической литературе нет единого мнения относительно периодизации истории ипотечного кредита в России. Одни исследователи видят начало ипотеки уже в XIV в., другие связывают ее появление с реформами Елизаветы Петровны 1754 г. [см., напр., 105 и 126].

Действительно, период до XVIII века, на наш взгляд, неправомерно считать этапом становления российской ипотечной системы ввиду отсутствия ипотеки как формы залога и распространения другой формы, предполагавшей передачу закладываемого имущества в собственность кредитора.

Отсутствие ипотеки как формы залога было связано с особенностями древнерусского права, не знавшего понятия собственности и отождествлявшего его с понятием владения. Поэтому залог носил характер отчуждения, а закладная и купчая считались актами, близкими между собой. Кредитор фактически становился собственником заложенного имущества. Закладная же по истечении определенного в ней срока превращалась в купчую, и в этом случае заемщик уже не мог потребовать от залогодержателя выкупа имения. Более того, права кредитора как собственника не ограничивались пользованием предметом залога: институт владения в древнерусском праве предполагал возможность отчуждения заложенного имущества посредством мены, залога или продажи. В этом случае заемщик терял право требования выкупа имения еще до истечения установленного срока.1

Необходимо отметить еще одну особенность древнерусского права, оказавшую огромное влияние на процесс эволюции системы ипотечного кредитования - чрезвычайную силу сложившихся традиций и обычаев. Законы, издававшиеся верховной властью, преследовали целью лишь ограничить выводы, к которым отдельные участники сделок приходили, исходя из существующего воззрения на залог. Бурное развитие законодательства, регламентирующего земельные (а, следовательно, и залоговые) отношения связано с петровскими реформами первой четверти XVIII в.

## Причины неудач российских ипотечных программ в 1990-е гг

Развитие ипотечного кредитования в России изначально проходило на фоне двух важнейших тенденций: постоянного сокращения жилищного строительства и отставания уровня развития законодательной базы ипотечного кредитования от потребностей экономики.

Начало дискуссиям о возможности внедрения ипотеки в банковскую практику было положено в начале 1990-х гг. Огромную роль в этом сыграло принятие в декабре 1990 г. Закона РСФСР «О собственности», который предоставил гражданам право использования жилья как предмета залога, в том числе, и для осуществления предпринимательской деятельности (ст. 2.2). Однако юридически понятие ипотеки было введено лишь в 1992 г. Законом РФ «О залоге». Ипотекой признавался залог предприятия, строения, здания, сооружения или иного объекта, непосредственно связанного с землей, вместе с соответствующим земельным участком или правом пользования им (ст. 42). Однако, оговаривая общие принципы ипотечного кредитования, данный закон не затрагивал важнейшие юридические аспекты осуществления сделок с залогом недвижимости. К их числу относятся: процедура государственной регистрации прав на недвижимое имущество, возможность переуступки прав требования по закладным, процедура наложения взыскания на заложенное имущество недобросовестных заемщиков и др.

В то же время, объективно сложившиеся условия и широчайшие перспективы ипотеки в России привели к появлению финансово-кредитных организаций, объявивших о своей заинтересованности в развитии этого направления деятельности. Стремлению многих банков перевести ипотечное кредитование в практическую плоскость способствовали быстрые темпы разгосударствления жилищного фонда, постоянное сокращение государственного участия в финансировании строительства жилья, острота жилищной проблемы и сложившаяся практика использования ипотечного кредита в промышленно развитых странах. Однако ввиду отсутствия законодательной и нормативной базы, высоких и нестабильных темпов инфляции, низкого уровня доходов населения, отсутствия опыта у банковских служащих, отсутствия кредитной истории заемщиков, а также в силу множества других причин выдача ипотечных кредитов сопровождалась чрезвычайно высокими рисками. Поэтому опыт большинства банков сводился к предоставлению займов ограниченному числу лиц, главным образом, своим сотрудникам. Сроки кредитов и ставки по ним были существенно дифференцированы, поскольку предоставление ипотечного кредита чаще всего являлось дополнительной мерой поощрения персонала каждого конкретного банка-кредитора. Что касается сторонних заемщиков, они могли получить ссуду лишь на чрезвычайно невыгодных для себя условиях. Так, срок кредита в пилотных проектах коммерческих банков обычно не превышал 2-3 лет, а процентные ставки по ним составляли 30-35% годовых в иностранной валюте. При этом большинство банков, объявивших о специализации на ипотечном кредитовании, прекратили свое существование, даже не выйдя на исходные минимальные нормативы по соотношению уставного и привлеченного капиталов. Среди причин этого явления называются не только пробелы в законодательстве и неадекватные экономические условия, но и элементарное недопонимание самими банками и их учредителями роли, места и функций этих институтов в общей инфраструктуре ипотечного рынка. Более всего это относится к специфике механизмов привлечения ресурсов через вторичный рынок закладных или системы целевых сбережений [71, 54-55]. В результате подавляющее большинство ипотечных банков сосредоточилось на привлечении вкладов физических лиц, конкурируя с более сильными универсальными банками и всевозможными «финансовыми пирамидами». По этой же причине ипотечное кредитование стало развиваться преимущественно в рамках наиболее крупных банков, обладавших значительными кредитными ресурсами. Однако объем ипотечных ссуд в общей массе выданных ими кредитов оставался крайне незначительным.

К тому времени окончательно оформились важнейшие проблемы, препятствующие развитию ипотечного кредитования в России, не утратившие своей актуальности и сегодня. Условно их можно разделить на три блока, каждый из которых представляет собой достаточно сложный и противоречивый комплекс.

1. Несовершенство правовой базы, призванной обеспечивать развитие системы ипотечного кредитования.

2. Устойчиво низкий уровень доходов населения.

3. Сложность формирования ресурсной базы ипотечного кредитования.