Крупин Валериан Олегович. Ипотечное жилищное кредитование и пути его совершенствования : диссертация ... кандидата экономических наук : 08.00.10 / Крупин Валериан Олегович; [Место защиты: Рос. гос. социал. ун-т].- Москва, 2009.- 162 с.: ил. РГБ ОД, 61 09-8/1022

**Содержание к диссертации**

Введение

ГЛАВА I. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ 12

1.1. Экономическое содержание ипотечного жилищного кредита 12

1.2. Организационно-экономические основы функционирования рынка ипотечного жилищного кредитования 29

1.3. Зарубежный опыт развития жилищной ипотеки 43

ГЛАВА II. МЕХАНИЗМ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В СОВРЕМЕННЫХ РОССИЙСКИХ УСЛОВИЯХ 56

2.1. Современное состояние российского рынка жилищной ипотеки 56

2.2. Сравнительный анализ программ ипотечного жилищного кредитования российских кредитных организаций 71

2.3. Нормативная база ипотечного жилищного кредитования 86

ГЛАВА III. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ 100

3.1. Совершенствование государственного регулирования оценочной деятельности в отношении объектов жилой недвижимости 100

3.2. Развитие жилищной ипотеки как структурного элемента девелоперской деятельности 111

3.3. Повышение эффективности региональной модели ипотечного жилищного кредитования 126

Заключение 141

Список литературы 149

Приложения 158

**Введение к работе**

Жилищная проблема России является одной из наиболее острых социально-экономических проблем, решение которой требует более широкого внедрения ипотечного жилищного кредитования. Приоритетный национальный проект «Доступное и комфортное жилье - гражданам России» предполагает в 2008 г. увеличение объема ежегодно выдаваемых ипотечных жилищных кредитов до 600 млрд. рублей, рост доли семей, имеющих возможность приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жилыми помещениями, с помощью собственных и заемных средств до 25%, а также достижение целевого показателя годового объема ввода жилья в 72,5 млн. кв.м. В этой связи развитие жилищной ипотеки представляется не столько инструментом повышения платежеспособного спроса населения и фактором активизации жилищного строительства, сколько механизмом ускорения социально-экономического развития России.

В 2007 г. на одного жителя России приходилось 21,5 кв. м общей площади жилых помещений. По этому показателю Россия заметно отстает от развитых стран. Например, в Германии на одного жителя приходится 50 кв. м общей площади, в Великобритании - 62 кв. м, в США - 70 кв. м, при том, что минимальный уровень обеспечения жильем согласно социальным стандартам ООН составляет 30 кв. м на человека1. Если учесть, что на 1 января 2008 г. весь жилищный фонд в стране оценивался в 3047 млн. кв. м., то для достижения социальных стандартов ООН жилищный фонд России необходимо увеличить на 39,5%. Очевидно, что одних организационных или финансовых усилий государства для решения этой задачи будет недостаточно.

Российский и международный опыт социально-экономического развития свидетельствуют, что уровень организации ипотечного жилищного кредитования является показателем инвестиционной активности в стране. Мультипликативный эффект от развития жилищного кредитования под залог недвижимого имущества проявляется в таких функциях как привлечение инвестиций в сферу материального производства, ускорение темпов роста банковского сектора, стимулирование оборота и расширения форм перераспределения жилой недвижимости, формирование многоуровневой системы фондового рынка.

Ключевыми аспектами совершенствования ипотечного жилищного кредитования в современных экономических условиях выступают поиск и реализация направлений привлечения источников финансирования жилищного строительства, развития унифицированной системы рефинансирования ипотечного жилищного кредитования, повышение эффективности финансово-хозяйственной деятельности всех субъектов жилищного рынка. Несмотря на значительный интерес, проявляемый к жилищной ипотеке, до сих пор теория становления, развития и регулирования ипотечного жилищного кредитования содержит немало нерешенных вопросов, коррелирующих с институциональными проблемами российского общества. Теоретические разработки проблем совершенствования жилищной ипотеки, повышения ее конкурентоспособности и эффективности, реализация государственных и региональных социальных программ требуют уточнения способов практического воплощения. Поиск путей устранения данных проблем определил выбор темы диссертации, ее цель, предмет и объект исследования.

Степень научной разработанности проблемы. Значительный вклад в разработку теоретических и практических аспектов ипотечного жилищного кредитования и путей его совершенствования внесли отечественные ученые С.Ю.Витте, В.А.Горемыкин, В.В.Иванов, М.И.Калинин, М.И.Каменецкий, Н.Б.Косарева, О.И.Лаврушин, В.В.Меркулов, И.В.Павлова, Г.С.Панова, И.С.Радченко, Л.И.Рябченко, В.В.Смирнов, А.Ю.Сучков, А.В.Толкушин, Е.В.Фетисова, Г.А.Цылина, В.К.Южелевский, а также зарубежные специалисты Р.Дорнбуш, П.Друкер, Дж.Дэниэл, Дж.М.Кейнс, Дж.Кук, В.Лексис, М.Равиц, М.Розенберг, Д.Сигел, С.Фишер, Д.Шим, Р.Шмалензи, Л.Эрхард и другие.

Однако несмотря на значительное количество публикаций, пока в достаточной степени отсутствуют научные работы, в которых потребность в совершенствовании ипотечного жилищного кредитования находила бы конкретное теоретическое и методологическое подкрепление. При этом экономическое содержание, понятийный аппарат, нормативно-правовое регулирование также требуют существенной доработки.

Цель и задачи исследования. Целью диссертационного исследования является оценка современного состояния российского ипотечного жилищного кредитования, разработка и обоснование направлений его совершенствования.

В соответствии с поставленной целью в процессе диссертационного исследования осуществлялось решение следующих задач, определивших логику и структуру работы:

- уточнение сущности, принципов и функций ипотечного жилищного кредита, раскрытие организационно-экономических основ функционирования рынка ипотечного жилищного кредитования;

оценка современного состояния и взаимосвязи жилищного строительства и рынка ипотечного жилищного кредитования, выявление тенденций их развития;

- обобщение российского и позитивного зарубежного опыта ипотечного жилищного кредитования (механизм кредитования, проблематику процентной политики, источники рефинансирования);

обоснование реальных возможностей оптимизации налогового администрирования субъектов ипотечного жилищного рынка при проведении операций с жилой недвижимостью;

- разработка направлений совершенствования ипотечного жилищного кредитования, включающих реформирование государственного регулирования оценочной деятельности в отношении объектов жилой недвижимости, развитие жилищной ипотеки в системе комплексной застройки территорий и управления жилой недвижимостью, повышение эффективности региональной модели ипотечного жилищного кредитования.

Объектом исследования является процесс ипотечного жилищного кредитования в условиях современного этапа развития рыночной экономики в России.

Предмет исследования — финансово - экономические отношения, складывающиеся между субъектами ипотечного жилищного кредитования в процессе его совершенствования.

Теоретическая и методологическая основа исследования. Теоретической основой исследования послужили работы отечественных и зарубежных авторов, посвященные вопросам развития и совершенствования ипотечного жилищного кредитования, государственного регулирования жилищной ипотеки, законодательные и нормативные акты федеральных и региональных органов государственной власти Российской Федерации, нормативные акты Министерства финансов Российской Федерации, Федеральной налоговой службы, Банка России, региональных исполнительных структур, научные публикации в специализированной печати по изучаемой проблеме, материалы научно-практических конференций и семинаров.

Методологической основой исследования стали современные общенаучные методы, включающие системный подход, аналитический, экономико-статистический комплексно-факторный анализы, методы экспертных оценок, статистической обработки данных.

В качестве информационной базы исследования использовались официальные данные Министерства финансов Российской Федерации, Федеральной службы государственной статистики и ее территориальных органов, Банка России, органов региональной исполнительной власти, справочные материалы различных организаций, собственные разработки автора.

Научная гипотеза диссертационного исследования состоит в том, что разработанные направления совершенствования ипотечного жилищного кредитования будут способствовать эффективному развитию жилищного строительства, ипотечного жилищного рынка, финансового сектора российской экономики.

Научная новизна диссертационного исследования заключается в следующем:

- на основе анализа различных подходов к определению сущности ипотечного жилищного кредита дана его уточненная авторская трактовка, что позволило сформулировать социально-экономическое содержание категории «рынок ипотечного жилищного кредитования», определить его место и роль в системе жилищного рынка;

- выявлены наиболее существенные факторы, определяющие текущее и перспективное развитие жилищного строительства и рынка ипотечного жилищного кредитования, раскрыто их воздействие на развитие ипотечного жилищного кредитования;

- на основании анализа организационно-экономических особенностей действующих программ ипотечного жилищного кредитования, реализуемых с участием российских кредитных организаций, систематизированы проблемы банковского сектора в части предоставления и рефинансирования ипотечных жилищных кредитов;

обоснованы предложения по модернизации налогообложения деятельности субъектов ипотечного жилищного рынка;

- разработаны основные направления совершенствования ипотечного жилищного кредитования, связанные с реформированием государственного регулирования оценочной деятельности в сфере жилой недвижимости, развитием жилищной ипотеки как структурного элемента системы комплексной застройки территорий и управления жилой недвижимостью, повышением эффективности региональных программ ипотечного жилищного кредитования (на примере Тверской области).

Основные положения, выносимые на защиту:

1. Уточненное определение ипотечного жилищного кредита, под которым автором понимается ссуда в денежной форме, предоставляемая на условиях срочности, возвратности и платности с целью приобретения жилой недвижимости для удовлетворения жилищных потребностей граждан под обеспечение недвижимым имуществом. Уточненное определение ипотечного жилищного кредита позволило сформулировать социально-экономическое содержание категории «рынок ипотечного жилищного кредитования», представленное системой организационных, экономических, правовых и социальных отношений, она проявляется в механизме регулирования спроса и предложения с целью удовлетворения жилищных потребностей граждан посредством приобретения жилой недвижимости за счет ссудного капитала, предоставляемого под обеспечение недвижимым имуществом. Рынок ипотечного жилищного кредитования определен в органическом единстве с другими элементами единой системы, образуемой рынком банковских услуг, рынком недвижимого имущества и фондовым рынком. Его роль состоит в удовлетворении жилищных потребностей населения, создании условий для получения ссудного процента кредитными организациями и прибыли другими финансовыми учреждениями по операциям с ипотечными ценными бумагами, содействии развития рынка недвижимого имущества и жилищного строительства, мультипликативном воздействии на развитие экономики страны.

2. Факторы, определяющие текущее и перспективное развитие жилищного строительства и рынка ипотечного жилищного кредитования. К позитивным факторам автором отнесены поступательные тенденции развития российской экономики, рост показателей банковской системы, государственное организационное и финансовое содействие развитию жилищной ипотеки; к негативным - неустойчивая динамика мировых финансовых рынков, увеличение себестоимости жилищного строительства, недостатки законодательного регулирования и налогообложения.

3. Систематизация наиболее существенных ограничений, проявляющихся в действующем механизме ипотечных жилищных кредитов. Анализ влияния негативных факторов развития жилищного строительства и рынка ипотечного жилищного кредитования, проведенный в работе, позволил сгруппировать отрицательные экстерналии по следующим признакам: недостаточное методическое обеспечение деятельности кредитных организаций; повышение платы и уменьшение источников привлечения финансовых ресурсов; проявления недобросовестной конкуренции при предоставлении ипотечных жилищных кредитов и дополнительных услуг; недостаточное развитие механизма привлечения средств институциональных инвесторов.

4. Предложения по модернизации существующей системы налогового регулирования деятельности субъектов ипотечного жилищного рынка. Аргументирована необходимость корректировки сложившегося порядка предоставления имущественных налоговых вычетов, совершенствования алгоритма определения материальной выгоды, дополнения состава расходов на оплату труда, упорядочения механизма формирования налоговой базы по налогу на имущество.

5. Основные направления совершенствования ипотечного жилищного кредитования. Реформирование государственного регулирования оценочной деятельности в отношении объектов жилой недвижимости предполагает кодификацию стандартов оценки в соответствии с Международными стандартами оценки, изменения в системе подготовки оценщиков, расширение полномочий общественных организаций оценщиков. Пути развития жилищной ипотеки как структурного элемента девелоперской деятельности представлены по результатам анализа функций ипотечного жилищного кредитования в системе девелопмента: формирование транспортной, коммунальной и социальной инфраструктуры комплексных жилых поселков, совершенствование интернет-обеспечения реализуемых проектов, раскрывающего их социальную инфраструктуру, предоставление рассрочки покупателям жилой недвижимости на оплату отдельных работ и услуг. Меры по повышению эффективности региональной модели ипотечного жилищного кредитования предложены с учетом анализа опыта реализации Тверской областной целевой программы ипотечного жилищного кредитования на 2007-2009 гг. и касаются изменений порядка субсидирования, пересмотра перечня банковских услуг, плата за оказание которых возмещается из регионального бюджета, корректировки плана финансирования с учетом ценовой динамики на рынке жилой недвижимости и процентной политики кредитных организаций, разработки комплексной программы жилищного развития региона.

Практическая значимость исследования. Научные результаты и практические рекомендации, полученные в процессе исследования, могут быть использованы при разработке федеральных и региональных программ ипотечного жилищного кредитования и жилищного строительства, органами государственной власти всех уровней, органами законодательной и исполнительной власти Тверской области, Министерством финансов Российской Федерации, Министерством экономического развития Российской Федерации, Министерством регионального развития Российской Федерации, Банком России и его территориальными управлениями. Предложения автора могут быть применены в практической деятельности кредитных организаций, хозяйствующих субъектов, в том числе с участием государственного капитала, в учебном процессе вузов при подготовке и переподготовке специалистов по дисциплинам «Банковское дело», «Государственное и муниципальное управление», «Инвестиции», «Налоговый менеджмент», «Оценка собственности», «Региональная экономика», «Финансы и кредит».

Апробация результатов исследования. Основные положения и результаты диссертационного исследования обсуждались и получили одобрение на международной научно-практической конференции «Актуальные проблемы управления - 2006» и международной межвузовской научно-практической конференции «Образование и наука — основной ресурс социально-экономического развития в третьем тысячелетии» в г.Ростов-на-Дону в 2007 г., научно-практических конференциях, научных чтениях, семинарах, использовались в учебном процессе РГСУ.

Разработанные автором рекомендации использовались в деятельности Законодательного Собрания Тверской области, Администрации Тверской области, ОАО «Инвестиционно-девелоперская группа «ОПИН».

Публикации. Основные положения диссертации отражены в 4 научных публикациях общим объемом 6,6 п.л.

Структура диссертационного исследования. Диссертация состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованной литературы. Диссертация изложена на 162 страницах машинописного текста, содержит 18 таблиц, 7 рисунков, 6 диаграмм 2 приложения. Список литературы включает 122 наименования.

## Экономическое содержание ипотечного жилищного кредита

Мировой опыт показывает, что решение жилищной проблемы населения невозможно без развития системы ипотечного жилищного кредитования, а также применения различных накопительных схем приобретения жилья. Содействие в обеспечении граждан доступным и благоустроенным жильем, безусловно, является важнейшим предназначением жилищной ипотеки. Кроме решения этой задачи ипотечное жилищное кредитование является мультипликативным инструментом ускорения экономического роста, формирования экономических институтов, развития перспективных видов экономической деятельности, решения многих социальных проблем. При этом определяющую роль в развитии ипотечного жилищного процесса призвано выполнять государство, создавая необходимую законодательную и нормативную базу, предоставляя социальные гарантии, замещая недостающие финансово-экономические элементы системы.

Эффективно функционирующая система ипотечного жилищного кредитования является не только инструментом стимулирования граждан к сбережению, но и способом активизации финансово-хозяйственной деятельности в различных отраслях промышленности, в торговле, в финансовом секторе. В России, где приоритетом макроэкономического движения последних лет является решение социальных проблем, ипотечное жилищное кредитование служит еще и своеобразным индикатором развития экономики, без которого решение поставленных государством социально-экономических задач трудновыполнимо. Опыт предыдущих лет свидетельствует, что для развития основных рыночных институтов, к каковым бесспорно относится жилищная ипотека, важно определение теоретически и методологически обоснованных направлений совершенствования их функционирования.

Поскольку ипотечное жилищное кредитование в качестве обеспечения выполнения обязательств предполагает залог недвижимости (недвижимого имущества), представляется важным рассмотреть сущность ипотеки.

Предваряя исследование, необходимо отметить, что история залогового права насчитывает более пятисот лет. Впервые законодательные нормы о залоге появились в Псковской Судной Грамоте, принятой в Пскове на вече в 1467 г. Как отмечал один из исследователей истории права российского залога А.В.Черных, «залог, прежде всего, понимался как обязательство вещи, становившейся главным должником в залоговой сделке. Сам принцип залога, как долга, вооруженного имущественным взысканием, был диаметрально противоположен принципу личного долга»1. До XVII в. оформлением залоговых правоотношений занимались площадные подьячие, составлявшие на площадях различные акты, в том числе закладные, в простой письменной форме.

После принятия 7 апреля 1649 г. Соборного уложения, кодифицировавшего российское законодательство, порядок оформления закладных был усовершенствован. Закладные, составленные площадными подьячими, должны были записываться в книги соответствующего приказа с уплатой пошлины. После этого закладная предъявлялась в Печатный приказ, где осуществлялась проверка оснований прав на недвижимость, и в случае положительного результата на закладную ставилась государственная печать.

Указ от 1 августа 1737 г. ввел новую систему залогового права в России, по которой в отличие от ранее существовавшей практики, залогодержатель получал в свое распоряжение не саму вещь, а только права на нее, в силу которых он мог требовать реализации заложенного имущества. Как отмечал Д.И.Мейер, комментируя Указ от 1 августа 1737 г. «владение залогом до срока

Черных А.В. Залог недвижимости в российском праве. М., 1995. С. 12. выполнения обеспечиваемого им обязательства, есть юридическое отношение, а не отношение собственности»1. Кроме того, данным Указом была введена обязательная публичная продажа заложенного имущества, отмененная в 1744 г., как удовлетворявшая лишь интересам заемщика. В дальнейшем, принцип обязательной продажи заложенного имущества при просроченных обязательствах нашел отражение в Уставе о банкротах от 19 декабря 1800 г.

## Современное состояние российского рынка жилищной ипотеки

Современная российская ипотека начала свое развитие после выхода Указа Президента РФ Б.Н.Ельцина от 28 февраля 1996 г. №293 «О дополнительных мерах по развитию ипотечного кредитования». В 90-е гг. законодательная и нормативная база ипотечного жилищного кредитования была разработана недостаточно, поэтому число банков, занимавшихся выдачей кредитов под залог недвижимости, не превышало 20. В процессе создания полноценного российского ипотечного рынка обозначались и приоритеты - за основу была взята двухуровневая система рынка жилищной ипотеки, принятая США: постановлением Правительства РФ от 28 августа 1996 г. №1010 было создано Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК).

Как было показано в предыдущих разделах, существование и развитие ипотечного жилищного кредитования невозможно не только без правового, но и финансового участия государства. Финансовая сторона деятельности органов государственной власти в двухуровневой модели проявляется прежде всего в предоставлении средств для осуществления рефинансирования выданных кредитов и государственных гарантий по обязательствам ипотечного агентства. Одноуровневая модель предполагает в первую очередь выделение государственных субсидий и другой государственной финансовой помощи тем, кто в силу различных причин самостоятельно выполнять обязательства по договорам ипотечного жилищного кредитования возможности не имеет.

Дальнейшее развитие правовой парадигмы в России доказало верность сделанного в середине 90-х гг. выбора. Если АИЖК, учрежденное в форме открытого акционерного общества, 100% акций которого принадлежат государству, в настоящее время в основном выполняет свои функции, то все попытки создать механизм одноуровневой модели до сих пор не увенчались успехом. Законодательная база не принята, а существующие потребительские кооперативы граждан (представлявшиеся аналогами стройсберкасс) во многих случаях являются организационно-правовой основой функционирования «финансовых пирамид», мошеннически привлекающих деньги населения, якобы для жилищного строительства, а на деле через некоторое время объявляющих о своей финансовой несостоятельности при молчаливом потворствовании правоохранительных структур.

## Совершенствование государственного регулирования оценочной деятельности в отношении объектов жилой недвижимости

Несмотря на то, что история государственного регулирования оценочной деятельности в России началась в XV в. с появлением поместий как формы земельной собственности, первая государственная инструкция по проведению оценки появилась лишь в XVIII в., точнее в 1754 г. В 1864 г. в процессе проведения административной реформы оценочная деятельность была отнесена к компетенции земских губернских и уездных учреждений, а в 1870 г. право оценивать недвижимость было предоставлено городским управам. Первый российский Закон об оценке недвижимого имущества появился 8 июня 1893 г. В том же году были приняты «Правила оценки недвижимых имуществ», в 1894 г. - Инструкция по разъяснению Закона об оценке недвижимого имущества, а в 1899 г. - новый Закон об оценке недвижимого имущества. Теория оценки и основы государственного регулирования оценочной деятельности были разработаны в конце XIX в. под руководством С.Ю.Витте, который представил результаты работы в «Конспекте лекций о народном и государственном хозяйстве, читанных Его императорскому высочеству великому князю Михаилу Александровичу в 1900-1902 годах».

После Октябрьской революции и отмены гражданского оборота недвижимости цены на нее устанавливало государство. В то же время в мире, особенно во второй половине XX в. постоянно интенсифицировались интеграционные процессы, выдвигавшие на первый план необходимость кодификации процедур оценочной деятельности. Решением это проблемы стало учреждение в 1981 г. Международного комитета по стандартам оценки активов (MKCOA - TIAVSC). С 1994 г. Комитет именуется как Международный комитет по стандартам оценки (МКСО), а одной из основных обязанностей МКСО является разработка и совершенствование Международных стандартов оценки (МСО).

Говоря о текущем государственном регулировании оценочной деятельности в России, прежде всего отметим, что оценочная деятельность в нашей стране осуществляется на основании Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-Ф3 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее — Закон об оценочной деятельности), а до 1 января 2008 г. — еще и на основе «Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 6 июля 2001 г. №519 «Об утверждении стандартов оценки» (далее - Стандарты оценки).

В Законе об оценочной деятельности сказано, что «под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости». Жилая недвижимость, также как недвижимость в целом, при наличии правовой возможности перераспределения прав собственности на нее, является объектом сделок, что порождает объективную необходимость оценки ее денежного эквивалента или рыночной стоимости в конкретный период времени.

В Законе об оценочной деятельности дается такое определение рыночной стоимости: «под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

Как видно, оценка жилой недвижимости на базе рыночной стоимости может осуществляться на основе свободного волеизъявления сторон по сделке, свободного доступа к информации об объекте, в сделке могут принять участие любые иные субъекты, а эквивалентом стоимости объекта являются денежные средства.