Федулова Ирина Алексеевна. Формирование механизма ипотечного жилищного кредитования : Дис. ... канд. экон. наук : 08.00.10 : Саранск, 2004 208 c. РГБ ОД, 61:04-8/4811

**Содержание к диссертации**

Введение

**1. Теоретические аспекты ипотечного кредитования 8**

1.1. Система ипотечного жилищного кредитования: сущность, значение, механизм функционирования

1.2. Мировой опыт организации системы ипотечного жилищного кредитования

1.3. Современные проблемы развития ипотечного кредитования в России 45

**2. Исследование механизма ипотечного жилищного кредитования в условиях современной российской экономики**

2.1. Анализ этапов становления ипотечного кредитования 58

2.2 Сравнительный анализ механизмов ипотечного кредитования в российских регионах 77

2.3. Оценка механизма ипотечного жилищного кредитования в Республике Мордовия

**3. Направления совершенствования механизма ипотечного жилищного кредитования х 07 133**

3.1. Активизация государственного регулирования ипотечного кредитования 107

Список использованных источников

**Введение к работе**

**Актуальность темы исследования.**Экономические преобразования в области финансирования жилищного строительства обусловили необходимость использования новых механизмов привлечения инвестиционных ресурсов в данный сектор экономики и организации их эффективного использования. Одним из возможных механизмов, позволяющих мобилизовать значительную часть сбережений населения и средств инвесторов, направить их в важнейшие отрасли народного хозяйства, повысить инвестиционную привлекательность строительного комплекса и экономики в целом, является ипотечное кредитование.

Однако развитие массового ипотечного кредитования в современной России сдерживается рядом факторов экономического и правового характера. В сложившейся ситуации необходимы новые подходы к развитию ипотечного кредитования с учетом реальных условий его функционирования. Это относится к созданию эффективно действующей законодательной базы; доступности жилищных кредитов для населения, определяемой величиной процентных ставок, продолжительностью кредитного периода, уровнем цен на жилье; достижению определенного уровня развития банковской системы; созданию благоприятных условий, позволяющих привлечь в сферу кредитования долгосрочные кредитные ресурсы. Актуальность решения данных проблем обусловила выбор темы и определила основные направления диссертационного исследования.

**Состояние изученности проблемы.**Проблема становления и развития ипотечного жилищного кредитования является предметом исследования в научных работах различных авторов. В тоже время делаются лишь отдельные попытки анализа теоретических и практических вопросов ипотечного жилищного кредитования. Так, внимание ряда отечественных ученых: И.В. Довдиенко, Н.Б. Косаревой, В.А. Кудрявцева, Е.В. Кудрявцевой, Э.Г. Минга-зова, С.С. Колобова, B.C. Колобовой сосредотачивается на теоретических и организационных проблемах развития ипотечного кредитования в современных условиях, а также исследовании отдельных ипотечных программ. В.И. Лимаренко, В.В. Смирнов исследуют проблемы управления ипотечным жилищным кредитованием в условиях переходной экономики, акцентируя внимание на разработке муниципальных систем. Законодательное регулирование в сфере ипотечного кредитования рассматривается в работах B.C. Ема, М.М. Агарко-ва, Г.Ф.Шершеневича, В.В. Витрянского, В. Горемыкина. Мировой опыт функционирования системы ипотечного жилищного кредитования исследуется в трудах Г.А. Цылиной. А.Т. Евтуха, В.В. Меркулова и др.

Однако, несмотря на значительный интерес ученых к проблемам организации ипотечного кредитования, в отечественной науке недостаточно проработанными остаются вопросы формирования организационно-финансового механизма ипотечного кредитования **с**учетом региональных особенностей, государственного регулирования ипотечных операций, разработки и совершенствования методических основ повышения доступности ипотечного кредита для населения.

Научная и практическая значимость указанных проблем определила цель и задачи настоящего диссертационного исследования.

**Цель и задачи исследования.**Целью диссертационного исследования является разработка теоретических подходов и практических рекомендаций по совершенствованию механизма ипотечного жилищного кредитования.

Достижение поставленной цели потребовало решения следующих задач:

- исследовать экономическое содержание и основные элементы системы ипотечного жилищного кредитования;

**РОС НАЦИОНАЛЬНАЯ МЫНфГрСА**

**С! О»**

изучить мировой опыт организации ипотечного кредитования;

рассмотреть основные проблемы, сдерживающие развитие ипотечного жилищного кредитования в России;

проанализировать процесс становления ипотечного кредитования в России и определить тенденции его развития в современных условиях;

провести сравнительный анализ регионального опыта организации ипотечного кредитования и на его основе обосновать подходы к развитию ипотечного кредитования в субъектах РФ;

усовершенствовать методику оценки доступности ипотечного жилищного кредита для населения;

разработать комплекс предложений по совершенствованию механизма ипотечного кредитования в целях активизации финансирования жилищного строительства.

**Объектом исследования**являются субъекты ипотечного жилищного кредитования.

**Предметом исследования**является механизм ипотечного жилищного кредитования.

**Методологической и теоретической базой исследования**послужили труды отечественных и зарубежных ученых в области ипотечного кредитования, законодательные и нормативные акты, регулирующие процесс ипотечного кредитования на федеральном и региональном уровнях, а также публикации периодической печати, посвященные исследуемой проблеме.

Информационную базу диссертационного исследования составили данные Государственного комитета по статистике РФ и Республики Мордовия, Министерства экономики, Министерства строительства Республики Мордовия, регионального оператора ипотечного кредитования в Республике Мордовия (ОАО «Мордовская ипотечная корпорация»), материалы международных, всероссийских научных и научно-практических конференций и семинаров.

При проведении исследования применялись методы системного анализа, синтеза, сравнения, группировки, статистический.

**Основные положения, выносимые диссертантом на защиту:**

уточнено экономическое содержание понятия «система ипотечного жилищного кредитования», под которой понимается совокупность субъектов кредитования, звеньев ипотечной инфраструктуры и механизмов их функционирования, обеспечивающая интеграцию финансового, жилищного и инвестиционного рынков;

выделены типы российских регионов на основе межрегиональных сопоставлений с учетом реализуемых схем ипотечного жилищного кредитования: 1 тип - регионы, реализующие рыночные механизмы ипотечного кредитования; 2 тип - регионы, внедряющие схемы ипотечного кредитования с прямым бюджетным финансированием; 3 тип - смешанный, регионы, сочетающие рыночные и бюджетные механизмы ипотечного кредитования;

предложены рекомендации по совершенствованию государственного регулирования ипотечного кредитования, направленные на создание благоприятной налоговой среды для участников ипотечного кредитования, снижение рисков кредитных организаций на ипотечном рынке, развитие механизма поддержки спроса на ипотечные кредиты;

усовершенствована методика оценки доступности ипотечного кредита в части анализа влияния государственной поддержки и тенденций изменения среднедушевых доходов граждан, что позволяет определить реальный платежеспособный спрос на рынке ипотечного кредитования, выработать стратегию развития конкретного ипотечного кредита;

разработан комплекс предложений по развитию механизма ипотечного жилищного кредитования предполагающих создание финансово-кредитных схем, обеспечивающих

накопление сбережений населения и отражающих рациональные ипотечные стандарты.

**Научная новизна исследования**заключается в разработке комплекса методических положений и практических рекомендаций, направленных на развитие ипотечного жилищного кредитования в регионе. Конкретные научные результаты проведенного исследования состоят в следующем:

дана авторская трактовка понятия «система ипотечного жилищного кредитования», дополняющая ранее существующие в части выделения, как неотъемлемого элемента системы, механизмов ипотечного кредитования, выражающих действие его функций в экономике и обеспечивающих их реализацию (С. 16-27),

на основе комплексного анализа схем ипотечного кредитования выявлены этапы его становления и проведена типологизация регионов в зависимости от источников финансирования, форм государственной поддержки и параметров ипотечного кредита, что позволило определить тенденции и приоритеты развития ипотечного кредитования на федеральном и региональном уровнях (С.63-82, 88-91);

сформулированы рекомендации по активизации государственной поддержки ипотечного жилищного кредитования посредством создания информационной инфраструктуры ипотечного рынка, развития системы адресного субсидирования граждан, реализации мероприятий по снижению себестоимости строительства, организации рынка ипотечных ценных бумаг (С. 107-132);

усовершенствована и апробирована методика оценки доступности ипотечного кредита для населения региона, предполагающая проведение комплексного анализа доступности погашения ипотечного кредита и внесения первоначального взноса с учетом механизма субсидирования, осуществление прогнозных оценок. Применение данной методики позволит выбрать схемы кредитования, приемлемые для определенных категорий населения, определить эффективность механизмов субсидирования (С. 133-146);

предложен комплекс практических мер, направленных на повышение доступности механизма ипотечного кредитования в регионе для населения на основе развития жилищной и кредитной кооперации, использования механизма накопительного страхования жизни, развития инструментов ипотечного кредитования, адекватных потребительским ожиданиям, формирования системы ипотечного страхования (С. **147-163).**

**Практическая значимость работы**состоит в том, что основные теоретические и научные положения и выводы диссертации доведены до уровня конкретных предложений, которые могут использоваться при организации механизма ипотечного кредитования, доступного основной массе экономически активного населения в Республике Мордовия и других субъектах РФ. Теоретические и практические разработки диссертационного исследования используются в преподавании учебных курсов «Организация деятельности коммерческих банков» и «Организация финансирования инвестиций» для студентов экономического факультета Мордовского государственного университета имени Н.П. Огарева.

Выводы и рекомендации диссертационной работы приняты к внедрению и частично использованы в работе ОАО «Мордовская ипотечная корпорация».

**Апробация результатов исследования.**Основные теоретические и практические положения работы докладывались автором на: XXIX Огаревских чтениях (г. Саранск, 2000 г.)т**VII**и **VIII**Научных конференциях молодых ученых, аспирантов и студентов (г. Саранск, 2003 г., 2004 г.), Всероссийской научно-практической конференции «Региональные проблемы развития и государственной поддержки малого бизнеса» (г. Саранск, 2003 г.), Международной научно-практической конференции «Развитие научных концепций и технологий управления экономическими системами в современном обществе» (г. Киров, 2004 г.).

**Публикации.**Основные положения диссертации отражены в 11 научных работах, общим объемом 2,92 п. л., в том числе лично автора - 2,74 п. л.

**Объем и структура диссертации.**Диссертационная работа состоит из введения, трех глав, заключения, содержит 183 страницы машинописного текста, 11 таблиц, 14 рисунков, 21 приложение. Библиографический список использованной литературы содержит 168 источников.

## Мировой опыт организации системы ипотечного жилищного кредитования

Новое развитие институт ипотеки получил в Римской империи. ВІВ. н.э. создавались ипотечные учреждения, которые выдавали кредиты под залог имущества частным лицам. В период правления императора Антония Пия (И в. н. э.) было разработано особое законодательство для ипотечных банков, которые существовали наряду с другими специализированными банками, а также иными кредитными учреждениями - прообразами сберкасс и сберегательных ассоциаций [89, с. 24-25].

Институт ипотеки в течение относительно небольшого времени прошел путь эволюции от фидуции (от лат. fiducia — сделка на доверии, доверительная сделка) до более прогрессивной стадии - пигнуса (от лат. pignus — неформальный залог) и далее - до ипотеки. При фидуции объект залога переходил в собственность кредитора, причем последний имел право либо возвратить недвижимость должнику после исполнения договора, либо продать ее, отказавшись от денежного требования. Договор пигнуса предусматривал передачу недвижимости уже не в собственность, а во владение ею как гарантию кредитного обязательства. Кредитор не имел права оставлять предмет залога у себя и мог продать имущество только в случае невыполнения взятых должником обязательств, возвращая разницу между продажной ценой и остатком долга заемщику [120, с. 14].

Становление классического института ипотеки было связано со сменой политико-экономических условий того времени: ослабление рабовладельческого хозяйствования и массовая передача земель арендаторам. Первоначально новая форма залога распространялась на орудия труда, которые арендаторы земель в силу объективных причин не могли передать собственникам земель (латифундистам). Позднее в ипотеку начала передаваться и недвижимость. При ипотеке имущество оставалось во владении должника, а кредитор получал пра во истребовать закладываемую вещь с последующей ее продажей с торгов и компенсацией из вырученной суммы остатка долга заемщика. Примерно в таком виде институт залога существует до настоящего времени.

Согласно современной экономической энциклопедии под редакцией профессора Л.И. Абалкина, ипотека - это передача в залог земли и другого недвижимого имущества с целью получения кредита, называемого ипотечным [168, с. 260]. Аналогичное определение дается в работах С.С. Колобова, B.C. Колобовой, О.И. Лаврушина, В. А. Кудрявцева и Е.В. Кудрявцевой [70, с. 11; 74, с. 9; 22, с. 255]. В российской банковской энциклопедии ипотека трактуется как форма залога товаров, при которой заемщик сохраняет за собой владение и право собственности на закладываемый объект [124, с. 177]. Однако такой подход к определению ипотеки, по мнению И.В. Довдиенко, является неполным, поскольку ипотека предполагает не только залог имущества, а представляет собой целую юридически-правовую систему, включающую порядок определения состояния владения недвижимостью и долгов по нему последовательно на каждый конкретный момент [47, с.3-4]. Считаем, что подобная трактовка упускает из виду экономическую сторону ипотеки как эффективного механизма обеспечения обязательств, поэтому более полным, на наш взгляд, является подход В.А. Горемыкина, который предлагает в ипотеке различать два аспекта: экономический и юридический. В экономическом отношении ипотека - это рыночный инструмент оборота имущественных прав на объекты недвижимости в случаях, когда другие формы отчуждения (купля-продажа, обмен) юридически и коммерчески нецелесообразны, и позволяющий привлечь дополнительные средства для реализации различных проектов. Юридическое содержание ипотеки состоит в обременении имущественных прав на объекты недвижимости при их залоге [38, с.4]. Таким образом, ипотека - это способ обеспечения обязательства в виде залога недвижимого имущества с целью привлечения средств посредством долгосрочной ссуды. При этом кредит, обеспеченный ипотекой и обязующий заемщика производить обратные выплаты по определенной схеме, называется ипотечным. Если заемщик отказывается выполнить свои обязательства согласно условиям договора, то к кредитору переходят права собственности на заложенную недвижимость.

Перечень объектов недвижимости приведен в ст. 5 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и ст. 130 Гражданского Кодекса РФ (далее ГК РФ). Согласно им к недвижимости относятся: земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К категории недвижимости относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты [5, с. 11].

Предметом ипотеки может быть не только недвижимость, но и право на недвижимость, например, узуфрукт (право пожизненного пользования чужим имуществом и доходами от него с условием сохранения его целостности и хозяйственного назначения) или эмфитевзис (особый вид наследственного долгосрочного пользования чужой землей) [56, с. 146].

Развитие ипотеки невозможно без существования собственника предмета залога, так как закладывать землю и недвижимое имущество может только собственник предмета залога, а также его права свободного отчуждения находящейся в собственности недвижимости. При этом ипотека зданий оформляется с ипотекой земельного участка, на котором оно находится. Тот факт, что залогом выступает недвижимость, существенно облегчает залогодержателю контроль за сохранностью предмета залога, однако усложняет его реализацию в случае непогашения кредита, так как недвижимость Не относится к высоко ликвидным активам [22, с.255]. Существенное ограничение частной собственности при социалистическом способе производства препятствовало развитию такого мощного фактора улучшения социально-экономического положения населения, как ипотечное кредитование. Это стало возможным лишь в начале 90-х гг., когда приступили к осуществлению экономических реформ, направленных на формирование в нашей стране института частной собственности.

## Современные проблемы развития ипотечного кредитования в России

Следует обратить внимание на то, что объем задолженности по ипотечным жилищным кредитам в США существенно превышает аналогичный показатель по странам Европы. При этом свыше 54% этой задолженности финанси руется за счет выпускаемых ипотечных ценных бумаг. Это означает, что более половины всех ресурсов для предоставления долгосрочных кредитов населения привлекаются от инвесторов - институциональных и частных (страховых, инвестиционных и пенсионных фондов, корпораций и частных лиц). Чрезвычайно мобильный и эффективный фондовый рынок США позволяет успешно привлекать частные инвестиции в сферу недвижимости и ипотечного кредитования.

Важным шагом на пути формирования институциональных основ современной системы ипотечного кредитования в США стало создание в 1934 году Федеральной жилищной администрации в соответствии с Национальным актом о жилье. Основными направлениями деятельности FHA являются создание системы взаимного страхования ипотечных кредитов, разработка и совершенствование стандартов ипотечного жилищного кредитования [89, с. 73-74].

Именно стандартизация ипотечных кредитов в США оказалась первым шагом к развитию ликвидного рынка ипотечных облигаций. Первоначально было выделено три показателя, определяющих стандарты: 1. LTV (Loan to Values) - отношение суммы кредита к рыночной ценности залога. 2. PTI (Payment to Income) - отношение среднемесячной выплаты по закладной к среднемесячному доходу получателя кредита. 3. Размер кредита. К стандартным относятся ипотечные кредиты с LTV не более 80%, PTI не более 30% и размером не более 200 тыс. долл.. Стандарты довольно часто пересматриваются вслед за изменением рыночной конъюнктуры [96, с. 32].

В начале 2000-х годов объем страховых обязательств FHA по ипотечным кредитам достиг 500 млрд. долларов. Деятельность Федеральной жилищной администрации в США на протяжении более чем 70 лет позволила методически отработать и максимально стандартизировать процедуры, связанные с предоставлением и обслуживанием кредита, андеррайтингом заемщика, оценкой рисков и ценообразованием, «продажей» кредитов и процессом объединения кредитов в пулы и их секьюритизацией (трансформацией банковских кредитов и других активов в рыночные ценные бумаги для продажи инвесторам). По сути дела гарантии ипотечных агентств по ценным бумагам воспринимаются инвесторами как гарантии государства, и доходность по этим бумагам сравнима по уровню доходности с правительственными ценными бумагами США.

В целях обеспечения ликвидности вторичного рынка ипотечных кредитов правительством и конгрессом США было создано три специальных агентства, имеющих статус «обеспеченных правительственной поддержкой». Этими организациями являются: Федеральная национальная ипотечная ассоциация (Fanny Мае), Правительственная национальная ипотечная ассоциация (Ginnie Мае) и Федеральная ипотечная корпорация жилищного кредитования (Freddie Mac). Именно эти агентства обеспечивают поддержание ликвидности на вторичном рынке ипотечных кредитов, осуществляя операции их купли-продажи и гарантируя обеспеченные закладными выпуски ценных бумаг. Стоимость ипотечных ценных бумаг, обращающихся на рынке, по оценкам экспертов достигла в начале 2002 года 3,5 трлн. долл., что сопоставимо с объемами рынков американских правительственных ценных бумаг (3 трлн. долл.) или корпоративных облигаций (3,5 трлн. долл.).

Корпорации «Фредди Мак» и «Фанни Мей», в отличие от «Джинни Мей», уполномочены проводить операции по приобретению на вторичном рынке ипотечных кредитов, не имеющих гарантий правительственных агентств, а также по гарантированию ценных бумаг, обеспеченных ипотечными кредитами. Финансирование операций этих агентств производится за счет процентов по активам, входящим в собственный портфель, комиссионных, а также выпусков необеспеченных векселей и облигаций. В то же время им запрещена деятельность по выдаче ипотечных кредитов на первичном рынке [164, с. 63].

Произведенный в 1970 г. выпуск ценных бумаг Государственной национальной ипотечной ассоциации ознаменовал рождение одного из самых крупномасштабных рынков ценных бумаг - рынка бумаг, обеспеченных ипотекой (mortgage-backed securities, MBS). В 1981 г. появились сходные инструменты «Фанни Мэй», а затем и «Фредди Мак».

## Сравнительный анализ механизмов ипотечного кредитования в российских регионах

Этому, в свою очередь, способствовала дифференциация финансово -экономических льгот для различных категорий семей и расширение использования долгосрочного кредита в финансировании жилищного строительства. Размер предоставленного ЖСК кредита в 1987 г. составил 1178,2 млн. рублей, что в 2,6 раза превысило уровень 1980 г. Долгосрочное кредитование осуществлялось Жилсоцбанком СССР на льготных условиях: при длительном сроке кредитования (25 лет), низких процентных ставках за пользование кредитом -0,5% по срочным ссудам и 3% - по просроченным, значительных размерах ссуд - до 70% стоимости дома (в Казахской ССР, в Сибири, на Дальнем Востоке, в районах Крайнего Севера, а также в шахтерских поселках и сельской местности -до 80%) с погашением ежегодно равными долями. Для расширения финансовых возможностей членов жилищных кооперативов по оплате приобретенных квартир Сберегательный банк СССР предоставлял им кредит в размере до 5 тыс. рублей с погашением в течение 10 лет. За пользование указанным кредитом граждане, проживающие в сельской местности, уплачивали 2% годовых, а проживающие в городах и поселках городского типа - 3% годовых. Для строительства и приобретения индивидуальных жилых домов отдельным категориям граждан предоставлялся льготный кредит: размер ссуды был установлен от 3,5 до 7,0 тыс. руб., срок кредита - до 15 лет, погашение - начиная с третьего года. Значительная часть ссуды погашалась за счет бюджетных ассигнований и средств предприятий и организаций, совхозов и колхозов. Данные льготы были дифференцированы по категориям заемщиков, регионам страны, министерствам и другим признакам (приложение 3) [54, с. 180-188]. В результате реализации данной программы в 1987 г. был достигнут пик жилищного строительства - 72,8 млн. кв. м [78, с. 6-7]. Отметим, что даже при максимальных показателях ввода жилья лишь 3,5% населения страны ежегодно могли улучшить условия своего проживания, а для подавляющего большинства граждан жилищная проблема так и осталась нерешенной. Государство оказалось не в состоянии рационально использовать аккумулируемые через бюджеты различных уровней финансовые ресурсы, в результате в стране отсутствовал эффективный механизм самостоятельного участия населения в решении жилищных проблем, а жилищное строительство непосильным бременем легло на плечи государственного бюджета.

Экономический кризис, разразившийся в конце 80-х - начале 90-х годов, привел к необходимости преобразований в жилищной сфере. В этот период начинается формирование фундамента второго типа финансирования строительства и приобретения жилья, основанного на привлечении помимо средств бюджета банковских кредитов, средств населения, предприятий, частных инвесторов. Кардинальным образом изменяется структура вводимых в эксплуатацию жилых домов по источникам финансирования и формам собственности. Происходит значительное увеличение доли частного сектора, а государство перестает быть главным участником на этом рынке, если в 1987 г. доля капитальных вложений государства в жилищное строительство составляла 85,4%, а средства населения лишь 14,6%, то в послереформенный период доля бюджетных средств сократилась до 19,7%, в том числе доля предприятий федеральной собственности уменьшилась до 6,1% (приложение 4) [8, с.948-949].

Главным позитивным итогом реформ стал существенный рост доли жилья, возводимого за счет средств индивидуальных застройщиков, которая увеличилась примерно в 3,5 раза за период с конца 1990 по 2002 год и достигла 42,1% общего годового объема вводимого в эксплуатацию жилья.

Отход государства от прямого финансирования обусловил существенное снижение объемов строительства. Так, в .1993 г, по сравнению с 1987 г. ввод в действие жилых дом сократился до 41,8 млн. кв. м, т.е. на 42,6%, а к 2003 году строительство жилых домов сократилось в 2 раза и составило 36,3 млн. кв.м. Таким образом, наметилась опасная тенденция, когда существующие темпы жилищного строительства не обеспечивали даже прямого воспроизводства жилищного фонда. Произошло это по причине отсутствия платежеспособного спроса и соответствующих кредитных механизмов, которые могли бы заменить сократившиеся государственные инвестиции. Ограниченный доступ российских строительных компаний к заемным средствам на рынке банковских ресур сов, привел к широкому использованию в практике схем долевого участия граждан в строительстве. Для преодоления данной тенденции необходимо было создать новую концепцию политики жилищного финансирования, которая включала бы в себя следующие направления: - первоочередное внедрение механизмов, препятствующих нецелевому использованию бюджетных средств; - переход к финансовой поддержке населения (нуждающегося в улучшении жилищных условий) путем внедрения кредитно-финансовых механизмов; - разработка и внедрение механизмов, позволяющих привлечь в жилищную сферу внебюджетные источники финансирования, включая средства населения, частных и институциональных инвесторов.

Таким образом, развитие рыночного типа финансирования жилищного строительства на данном этапе связано с формированием национальной системы ипотечного жилищного кредитования, являющейся одним из эффективных инструментов привлечения внебюджетных источников в жилищную сферу и стимулирования платежеспособного спроса. Процесс становления российского механизма ипотечного жилищного. кредитования в зависимости от доминирующих схем можно условно разделить на три основных этапа.

Первый этап (1991-1998 гг.) связан с формированием минимально необходимой законодательной базы для ипотечного кредитования и поиском банками реальных схем кредитования с приемлемым уровнем риска в неблагоприятных экономических условиях того периода. Теоретически возможность ипотечного кредитования стала обсуждаться сразу после принятия Закона СССР «О собственности». В 1991 году Президентом РФ были подписаны несколько указов по вопросам собственности на землю и землепользования, допускающие возможность ипотеки [127, с. 56]. Вступивший в силу весной 1992 г. Закон РФ «О залоге» сделал ипотечное кредитование более реальным. Однако он оказался переполнен так называемыми «мертвыми нормами» - правилами, которые не находят применения на практике (например, требование ведения залогодателем книги записи залога).

## Активизация государственного регулирования ипотечного кредитования

Как видно из таблицы, 71,2% ипотечных кредитов предоставляется на строительство и приобретение нового жилья, для осуществления сделок на вторичном рынке в 2002 г. было выдано 10 кредитов (на 1,27 млн. рублей), что на 52,38% меньше показателя 2003 г. - 21 кредит на общую сумму 4,90 млн. рублей. Как видно, в своей деятельности Корпорация ориентируется в основном на первичный рынок, этому, в свою очередь, способствует ограничение, наложенное Правительством республики на предоставление ипотечных жилищных кредитов для приобретения вторичного жилья. Начиная с июня 2003 г. подобные кредиты могут предоставляться только с разрешения Государственной комиссии по организации работы по выдаче свидетельств о предоставлении безвозмездных субсидий на строительство или приобретение жилого помещения.

За два года активной деятельность ОАО «Мордовская ипотечная корпорация» заключила соглашения о сотрудничестве с 51 -м предприятием Республики Мордовия (в 2002 г. заключено 22 соглашения, за 2003 г. - 29) (схемы участия предприятий в программе представлены в приложении 19). Среди них особо следует отметить ОАО «Орбита», ОАО «Электровыпрямитель», ОАО «Сарансккабель», ОАО «Приборостроительный завод», ОАО АКБ «Мордов-промстройбанк», ГУП РМ «Республиканская типография «Красный Октябрь», ООО «Витема» и др. Всего в рамках реализации ипотечной программы было обеспеченно жильем 46 работников предприятий, состоящих с Корпорацией в договорных отношениях. В 2003 поступило 47 ходатайств от предприятий и организаций республики с просьбой включить их работников в список участников ипотечного жилищного кредитования, из них уже заключено 35 договоров на общую сумму 9,3 млн. рублей, в т.ч. средства предприятий 4,5 млн. рублей.

В большинстве случаев предприятия участвуют в программе ипотечного кредитования, выделяя работникам денежные средства для внесения первоначального взноса в виде беспроцентного займа. Недостатки подобного подхода очевидны: во-первых, снижается платежеспособность гражданина, поскольку ежемесячные платежи по займу предприятия и по ипотечному кредиту не должны превышать 50% совокупного дохода семьи; во-вторых, у работника появляется обязанность по уплате, налога на доходы с физических лиц в размере 35% от материальной выгоды, полученной от экономии на процентах за пользование заемными средствами; в-третьих, крайне опасно выдавать кредиты заемщикам, у которых возвратные средства превышают 70% стоимости жилья, особенно если заемщик не имел к моменту его получения собственных средств, позволяющих подтвердить его способность к накоплению; в-четвертых, закладная, оформленная по обязательствам такого работника, не будет выкупаться АИЖК, т.к. «Стандартами процедуры выдачи, рефинансирования и сопровождения ипотечных кредитов» предусмотрено, что средства на первоначальный взнос не должны носить заемный характер. Такая практика неизбежно приведет к массовым нарушениям кредитных обязательств, что лишит Мордовию возможности рефинансирования ипотечных кредитов из внешних источников.

Мордовская ипотечная корпорация принимает активное участие в реализации целевых программ «Социальное развитие села до 2010 года» и «Обеспечение жильем молодых семей на 2002-2010 годы», разработанных в целях улучшения жилищных условий граждан, не обладающих достаточными собственными накоплениями. Республиканская целевая программа «Социальное развитие села до 2010 года» предусматривает выделение кредитных ресурсов сельским жителям через ГУП РМ «Развитие села» на договорной основе под процентную ставку 5% годовых со сроком погашения 20 лет, а также ипотечных жилищных кредитов через ОАО «Мордовская ипотечная корпорация» на аналогичных условиях. Кредит на строительство жилья выдается в соответствии с проектом строительства путем авансирования и денежными средствами на оплату строительно-монтажных работ в пределах сметной стоимости. Строительство дома может осуществляться либо самим заемщиком, либо специализированными строительными бригадами, создаваемыми и отобранными предприятием. Погашение кредита начинается не позднее одного года с момента получения кредитных ресурсов. Кредиты, проценты и пени погашаются сельскохозяйственной и иной продукцией по закупочным ценам, действующим на момент погашения кредита, а также денежными средствами.

В 2002 г. Корпорацией было выдано 12 кредитов на завершение строительства и покупку домов в сельской местности по системе ипотечного кредитования на общую сумму 1,47 млн. рублей, в 2003 году с использованием ипотечного кредита в районах республики (Ковылкинском, Атюрьевском, Торбеев-ском, Б.Березниковском, Темниковском, Кадошкинском, Ардатовском, Инсар-ском) осуществлялось строительство 22-х жилых домов общей площадью 3103,3 кв. м, объем кредитования увеличился на 171% и составил 3,98 млн. рублей. В настоящее время сумма долгосрочных кредитных обязательств жителей села не может быть передана на рефинансирование ввиду отсутствия Стандартов процедуры выдачи, рефинансирования и сопровождения ипотечных кредитов, выданных на завершение строительства в сельской местности.

Подпрограмма «Обеспечение жильем молодых семей», входящая в состав федеральной целевой программы «Жилище на 2002-2010 годы», предусматривает создание системы государственной поддержки молодых семей, нуждающихся в улучшении жилищных условий, в целях стимулирования и закрепле ния положительных тенденций в изменении демографической ситуации в стране. В Республике Мордовия такая поддержка осуществляется путем: - предоставления из республиканского бюджета субсидий на приобретение жилья до 30% от его стоимости; - выделения ипотечных кредитов под льготную ставку 5% годовых; - семьи, имеющие детей в возрасте до 18 лет, имеют право на погашение ипотечного жилищного кредита за счет средств республиканского бюджета на следующих условиях: - при рождении второго ребенка общая сумма льготного ипотечного жилищного кредита погашается на 10%; - при рождении третьего, четвертого, пятого и шестого ребенка общая сумма кредита погашается соответственно на 20% на каждого родившегося ребенка; - при рождении седьмого ребенка общая сумма кредита погашается полностью; - в связи с низкой платежеспособностью молодых семей срок кредитования увеличен до 30 лет, минимальный первоначальный взнос снижен до 10% от стоимости приобретаемого жилья.

В 2003 году на реализацию программы «Обеспечение жильем молодых семей» выделено 50 млн. рублей из федерального бюджета, из республиканского бюджета - 26,1 млн. рублей. По программе осуществляется строительство 2-х 30-ти квартирных домов общей площадью 2454 кв. м., проинвестировано в строительство 12,8 млн. рублей. Государственным комитетом по делам молодежи Республики Мордовия представлены списки на 355 семей - участников программы «Молодая семья» из 17 районов республики, уже заключен 241 договор и поступило средств в размере 45,06 млн. рублей, также внесены собственные средства в размере 16,01 млн. рублей.