Рябченко Людмила Ивановна. Развитие системы ипотечного кредитования в России : Дис. ... канд. экон. наук : 08.00.10 Москва, 1998 189 с. РГБ ОД, 61:99-8/829-2

**Содержание к диссертации**

Введение

Глава 1. Основы ипотечного кредитования.

1.1 Сущность ипотеки и ее взаимосвязь с кредитом . 6

1.2 Особенности ипотечного кредита и специфика процесса

ипотечного кредитования. 20

1.3 Понятие системы ипотечного кредитования и ее структура. 40

Глава 2. Анализ отечественного и зарубежного опыта ипотечного кредитования.

2.1 История развития ипотечного кредитования в России. 56

2.2 Институциональные особенности и специфика функционирования систем ипотечного кредитования зарубежных стран. 100

Глава 3. Система ипотечного кредитования в современной России.

3.1 Особенности организации ипотечного кредитования в современных российских условиях . 114

3.2 Перспективы развития системы ипотечного кредитования в России. 136

Заключение

Список использованной литературы

Приложения

## Сущность ипотеки и ее взаимосвязь с кредитом

Ипотека является сложным хозяйственно-правовым институтом, традиции которого складываются столетиями, а правовое регулирование осуществляется целым комплексом законодательных актов, которые разрабатываются и вступают в силу в соответствии с развитием экономики и права. Для полного и последовательного раскрытия понятия и сущности ипотеки как одного из видов залога, необходимо, по мнению автора, начать с исследования происхождения и развития правового института залога.

История залога исчисляется многими столетиями. Анализ залогового законодательства показывает, что институт залога возник исторически одновременно с появлением частной собственности. С довольно регламентированным законодательством о залоге можно встретиться в законах Ману - важнейшем источнике права Древней Индии во II веке до н.э. Высокой степени развития достиг этот институт в Древнем Риме. В римском праве было выработано несколько форм вещных обеспечений, которые стали фундаментом для последующего развития института залога.

Первоначальной формой залога в Древнем Риме была фидуция (Fiducia ). Сущность этой формы обеспечения исполнения обязательств заключалась в том, что должник передавал во владение и собственность кредитору определенное имущество, но оговаривал, что при получении удовлетворения по обязательству кредитор возвратит его в собственность должнику. Очевидно, что в случае фидуциарной сделки римское право обеспечивало привилегированное положение кредитора.

Другая форма залога по римскому праву известна под названием пигнус (Pignus). Эта форма залога была более благоприятна для должника, так как он Б обеспечение своего долга передавал имущество кредитору не в собственность, а лишь во владение. После надлежащего исполнения обязательства должником залогодержатель был обязан вернуть заложенное имущество залогодателю. Однако и у этой формы залога имелись определенные недостатки. Так, должник лишался права извлекать полезные свойства из заложенного имущества. Несмотря на определенные преимущества пигнуса по сравнению с фидуцией, и данная форма обеспечения исполнения обязательств также не соответствовала в полной мере потребностям развивающегося хозяйства.

Позднее в Древнем Риме в его классическую эпоху (I - II вв. н.э) сложилась наиболее развитая форма залога - ипотека (Hypotheca). Вначале, предметом данного вида залога являлась земля. При оформлении обеспеченного залогом обязательства, на границе закладываемого земельного участка вбивался деревянный колышек, (называвшийся ипотекой), на котором делалась отметка об обременении этого участка. Впоследствии, данный вид залога распространился и на другие виды недвижимого имущества.

Традиционные нормы классического римского права об ипотеке были установлены в Институциях Гая. При установлении ипотеки за залогодателем оставалось право собственности на заложенное имущество, в том числе право владения и право его отчуждения. Отчуждение не прекращало ипотеки. Кредитор получал право в случае неудовлетворения по обязательству истребовать заложенное имущество (в том числе истребовать отчужденное имущество у любого лица), продать его и из вырученной суммы покрыть свое требование. Залоговое право прекращалось в случае гибели предмета залога, слияния в одном лице залогового права и права собственности на заложенное имущество, а также вследствие прекращения обязательства, в обеспечение которого установлен залог. Римское право знало залог, возникающий на основании договора, и залог, возникающий по закону.

С XII века в большинстве стран Западной Европы происходила рецепция римского права. Залоговое право Древнего Рима было воспринято в большей или меньшей степени различными государствами Европы. Однако особое распространение ипотека получила в конце XVIII-XIX веке. В это время в странах Европы и США появились первые ипотечные банки - возникла банковская ипотека.

Российское залоговое право пережило те же стадии, через которые прошло римское залоговое право. К началу XX века ипотека являлась в России наиболее распространенным видом залога. В 1917 году, в связи со всеобщей национализацией и практически полной отменой частной собственности на недвижимое имущество, ипотека в нашей стране была упразднена. В связи с этим, как в Гражданском кодексе 1922 года, так и в Гражданском кодексе 1964 года понятие ипотеки отсутствовало.

## История развития ипотечного кредитования в России

Возникновение и развитие залоговых отношений в средневековой России было связано, с одной стороны, со становлением ростовщического и торгового капитала, а также, с другой стороны, с развитием феодального землевладения.

Одно из первых упоминаний о кредите под залог недвижимости содержится в «Псковской Судной грамоте» (1397 г.). В период феодальной раздробленности Руси в Псковском государстве впервые было законодательно отражено разграничение залога на залог движимости и залог недвижимости (строений, земли) .

В период образования Русского централизованного государства (XV -середина XVI в.в.), залог недвижимого имущества и, прежде всего, вотчинных (наследственных) владений, широко распространяется по всей России. По свидетельствам историков, уже в то время была распространена закладная - акт. оформлявший денежный заем под залог недвижимого имущества.

Данный период характеризуется возникновением и развитием общерусского права. Однако залог недвижимости не получил в средневековой России необходимого законодательного обеспечения ("в отличие от стран Западной Европы). Но, несмотря на полулегальный характер, залог недвижимости существовал и активно развивался.

Во второй половине XV века основными носителями ростовщического капитала выступали купцы, крупные землевладельцы и монастыри. Основными получателями кредита под залог недвижимости являлись средние и мелкие землевладельцы. В условиях господства натурального хозяйства, неразвитости товарно-денежных отношений, ограниченности денежных ресурсов, находящихся в руках государства, феодалы не могли удовлетворить свои растущие потребности с помошью средств, которые давала феодальная рента, и они испытывали необходимость в кредите.

Залог по древне-русскому праву носил характер отчуждения. Обеспечение требования недвижимым имением должника признавалось возможным лишь путем передачи имения во владение кредитора. А так как различие между собственностью и владением было неизвестно русскому праву, которое отожествляло оба этих института, залог являлся передачей имения должника в собственность кредитора. Кредитор имел право владеть и пользоваться принятым в залог имением, извлекать из него доходы, отчуждать его другому лицу, но также должен был уплачивать с него подати. Должник же имел право, после удовлетворения требований кредитора потребовать от него возврата заложенного имения . Удовлетворение требования, в обеспечение которого был установлен залог, имело значение выкупа заложенного имущества. В случае просрочки закладной закладная превращалась в купчую.

Взгляд на залог как на отчуждение продержался в российском праве до начала XIX века. Однако в XVI - XVIII веках предпринимались попытки изменения существующего положения. Первая из этих попыток была сделана еще Законом Иоанна IV в 1558 году, который предписывал производить удовлетворение требований кредитора, посредством продажи залога, а излишек выручки отдавать должникам. Однако этот закон практически не применялся/

## Особенности организации ипотечного кредитования в современных российских условиях

Ипотечному бизнесу в Российской Федерации насчитывается 6 лет. Дискуссии о внедрении ипотечного кредитования в банковскую практику начались в 1992 году, когда законом "О залоге" юридически было введено понятие ипотеки. В течение нескольких лет появилось около 30 банков (в Москве, Санкт-Петербурге, Саратове, Ярославле, Нижнем Новгороде, Иркутске, Челябинске и др.), предпринимающих попытки организации ипотечного кредитования. В 1993 году были созданы Ассоциация ипотечных банков и Центр ипотечного " бизнеса - институты, осуществляющие лоббирование интересов ипотечных банков, а также методические, консультационные и образовательные услуги по ипотечному кредитованию. В 1998 году был принят Закон РФ "Об ипотеке 1.

Однако о подъеме ипотечного кредитования в России говорить преждевременно. Для развития ипотечного кредита на рыночной основе необходимо наличие права частной собственности на недвижимость и возможность его свободного отчуждения. Ипотечный кредит в современных российских условиях мог развиваться только в жилищной сфере, где вопрос о собственности на землю не оказывал определяющего влияния. Однако политическая нестабильность, общая социально-экономическая ситуация, а также затягивание разработки системного ипотечного законодательства не способствовали развитию ипотечных операций. Фактически, "классическое" ипотечное кредитование не получило широкого распространения. Наиболее близкими к ипотечному, явились различные виды жилищного кредитования.

Поспешное реформирование Жилсоцбанка СССР, во время реформы банковской системы 1987 - 1991 годов, занимающегося финансированием и кредитованием жилищного строительства, способствовало падению масштаба операций с жильем. Низкая обеспеченность населения жильем, распространение практики приватизации жилья подтолкнули коммерческие банки к развитию жилищного кредитования населения. Появившиеся 1 Принят ГД ФС РФ 24.06.98, подписан Президентом РФ 16.07.98.

пустующую экономическую нишу. К ним также присоединились крупные универсальные банки, а также некоторые строительные организации.

Первые условно-ипотечные жилищные кредиты были выданы банками в 1993 году. Однако неблагоприятная экономическая среда (высокая инфляция) и отсутствие достаточного законодательного обеспечения поставили перед кредитными учреждениями следующие проблемы:

- преодоление рисков ипотечного кредитования;

- повышение доступности кредита для населения;

- привлечение ресурсов для предоставления жилищных кредитов. Высокий кредитный риск при жилищном ипотечном кредитовании в

России усиливается проблематичностью принудительного исполнения обеспеченных ипотекой обязательств, а именно сложностью выселения недобросовестного заемщика. Несмотря на то, чтЗ Гражданский кодекс РФ предусматривает возможность данной процедуры, судебные прецеденты практически отсутствуют.

В связи с этим, в 1993-1996 годах реальное ипотечное кредитование (заключение кредитного договора с обеспечивающим его договором об ипотеке) осуществляли лишь единичные банки (Мосбизнесбанк, Ярославский филиал Ипотечного акционерного банка). При этом\ возможность прописки в заложенную квартиру исключалась. Высокие процентные ставки и короткие сроки кредитования не являлись характерными для "классической" ипотеки. Ипотечные кредитные институты, разрабатывая специальные схемы условно-ипотечного кредитования, стремились адаптироваться к неблагоприятным условиям. При разработке практически реализуемых схем ипотечного кредитования банкам было необходимо обеспечить:

- юридическую чистоту сделки;

- защиту прав субъектов кредитования;

- финансовую привлекательность схемы для всех участников;

- относительную финансовую устойчивость;

- соответствие всем нормативным актам и инструкциям, регулирующим деятельность субъектов кредитования;

- конкурентоспособность схемы (приток капитала в данную сферу);

- соответствие требованиям бухгалтерского учета.

Наибольшее распространение в данный период получила схема кредитования, основанная на заключении банком и заемщиком договора аренды приобретаемого с помощью кредита жилья с правом его выкупа -"продажа жилья в рассрочку". (Столичный банк сбережений, банк "Нефтяной").