Бухгалтерское и аналитическое обеспечение управления ипотечными операциями

тема диссертации и автореферата по ВАК 08.00.12, кандидат экономических наук Павлова, Лариса Леонидовна  
  
**Год:**

2005

**Автор научной работы:**

Павлова, Лариса Леонидовна

**Ученая cтепень:**

кандидат экономических наук

**Место защиты диссертации:**

Сургут

**Код cпециальности ВАК:**

08.00.12

**Специальность:**

Бухгалтерский учет, статистика

**Количество cтраниц:**

189

## Оглавление диссертации кандидат экономических наук Павлова, Лариса Леонидовна

Введение.

Глава 1. Экономическая сущность и развитие ипотеки.

1.1. История возникновения и развития ипотеки.

1.2. Понятие, цель и классификация ипотеки.

1.3. Информационное обеспечение бухгалтерского учета ипотечных операций в риэлтерских организациях.

Глава 2. Бухгалтерское обеспечение управления ипотечными операциями в риэлтерских организациях.

2.1. Организация бухгалтерского учета ипотечных операций.

2.2. Методическое обеспечение бухгалтерского учета ипотечных операций.

2.3. Внутренняя и внешняя бухгалтерская отчетность ипотечных операций.

Глава 3. Аналитическое обеспечение управления ипотечными операциями в риэлтерских организациях.

3.1. Анализ кредитного риска займодавца.

3.1. Анализ эффективности предоставления займов под ипотеку.

## Введение диссертации (часть автореферата) На тему "Бухгалтерское и аналитическое обеспечение управления ипотечными операциями"

Актуальность темы исследования и степень разработанности проблемы. Возрождение ипотеки в России после более чем семидесятилетнего перерыва происходит путем «копирования» общеизвестных западных моделей. Становление ипотечного рынка в России - это длительный и трудоемкий процесс её адаптации к реальным социально-экономическим и политическим условиям в России. Деятельность участников ипотечного движения определяется недостаточностью и несовершенством нормативно-законодательной базы по ипотеке; высокими процентными ставками; сложностями при взыскании заложенного имущества с должника при ненадлежащем исполнении обязательств. Однако, несмотря на все недостатки, российская ипотека все же набирает "обороты": расширяется круг субъектов ипотечного рынка; ипотечные механизмы применяются на практике; разрабатываются жилищные ипотечные программы, как на федеральном, так и на региональном и муниципальном уровнях; наблюдается тенденция снижения процентных ставок по ипотечным кредитам. Правительство РФ активно поддерживает социальные категории населения при использовании ипотеки в решении жилищного вопроса, вносятся изменения в законодательную базу РФ под ипотеку, принимаются новые законопроекты и кодексы.

Жилищная ипотека", в условиях полного сокращения государственного участия в обеспечении населения жильем, решает вопрос приобретения и строительства жилья многими категориями населения. Практически во всех субъектах РФ разрабатываются и действуют программы ипотечного жилищного кредитования. Так, например, в г. Сургуте решением городской Думы от 02.07.2004 г. принята очередная "Городская целевая программа улучшения жилищных условий граждан с использованием механизма ипотечного кредитования на 2004-2020 годы".

В странах с традиционной рыночной экономикой предприятия накопили достаточно большой опыт экономической работы в условиях ипотечного рынка, и было бы неразумно не воспользоваться данным опытом. Активное применение ипотечных операций российскими компаниями обеспечивает надежность в исполнении весьма широкого спектра обязательств, а именно обязательств, основанных на договорах кредита, займа, подряда, купли-продажи, поставки, подряда,аренды, и пр.

Исследованию проблем развития и становления ипотеки в России и за рубежом, а также отражению ипотечных операций в системе бухгалтерского учета посвящены труды отечественных и зарубежных ученых. Значительный вклад в решение данных вопросов внесли ученые: Вайгачева В.В., Горемыкин В.А., Евстафьева Е.М., Евтух А.Т., Жуков В.Н., Журкина Н.Г., Колобов С.С., Колобова B.C., Контонистова Е.В., Кудрявцев В.А., Кудрявцева Е.В., Матюхин Г.Г., Нарежный В.В., Павлова И.В., Татаров К.Ю., Хрулева З.В., Ордуэй Н., Фридман Д. Вместе с тем, большинство исследований посвящено общеэкономическим аспектам организации ипотечного рынка, где ипотека, в основном, рассматривается как инструмент обеспечения обязательств по кредитным договорам, практически не изучена «природа» ипотеки в области обеспечения обязательств по хозяйственным договорам. Необходимо отметить, что, несмотря на то, что ипотека является объектом многочисленных исследований в современной зарубежной и российской литературе, трудов, посвященных исследованию организации бухгалтерского учета ипотеки, а также отражению ипотечных операций в системе бухгалтерского учета, практически нет. Есть лишь отдельные пункты, касающиеся данной проблемы в работах отечественных учетных, среди которых: Жуков В.Н., Нарежный В.В., Вайгачева В.В., Контонистова Е.В., Татаров К.Ю.

Нормативно-законодательная база по бухгалтерскому учету ипотечных операций в РФ решает отдельные вопросы ипотеки, не решая проблемы учета и отчетности в целом. Надежную информацию для управления ипотечными операциями в риэлтерских организациях можно получить лишь при правильной организации бухгалтерского учета ипотечных операций и их отражения в формах внутренней и внешней отчетности. К сожалению, методология российского бухгалтерского учета даже при достигнутом уровне сближения с международными стандартами учета и отчетности не дает возможности создания полной и достоверной информации об отражении в учете и отчетности ипотечных операций.

Информация об ипотеке, формируемая в учете и отчетности риэлтерских организаций, занимающихся весьма разнообразными операциями на рынке недвижимости, может быть использована при детальном анализе ипотечных операций и принятии управленческих решений. Полученные аналитические результаты будут являться неотъемлемой составляющей частью при прогнозировании и выявлении взаимосвязей экономических процессов на рынках недвижимости, ипотечных и фондовых рынках.

В связи с этим возникает научный и практический интерес к исследованию проблем развития ипотеки, в частности, к ее учетно-аналитическим аспектам в риэлтерских организациях. Данная проблема является актуальной как в научном, так и в практическом отношении, поскольку риэлтерские организации благодаря широкому спектру совершаемых на рынке недвижимости операций, накопили достаточно средств, и в настоящий момент активно осуществляют ипотечныесделки с юридическими лицами. В диссертации главное внимание уделено решению вопросов методологии и организации бухгалтерского учета ипотечных операций; формированию отчетной и аналитической информации об ипотечных операциях и использованию данной информации в системе управления риэлтерских организаций.

Возникновение новых в финансово-хозяйственной деятельности риэлтерских и иных российских предприятий операций связанных с ипотекой, потребовало разработки методики отражения ипотечной информации в системе бухгалтерского учета и отчетности, что определило цель и задачи настоящего диссертационного исследования.

Цель и задачи диссертации. Целью диссертационного исследования является решение проблем бухгалтерского и аналитического обеспечения управления ипотечными операциями в риэлтерских организациях. В соответствии с целью диссертационного исследования автором работы сформулированы следующие основные задачи:

- уточнить понятие «ипотека», классификацию существующих видов ипотек;

- определить специфику ипотечных операций, совершаемых риэлтерскими организациями в условиях современного российского рынка ипотечных услуг;

- разработать систему информационного обеспечения бухгалтерского учета ипотечных операций в риэлтерских организациях;

- классифицировать ипотечные операции для формирования достоверной и целенаправленной информации об ипотечной деятельности в системе бухгалтерского учета и отчетности риэлтерских организаций;

- предложить методические подходы к организации бухгалтерского учета ипотечных операций в риэлтерских организациях;

- обосновать необходимость разработки форм внутренней бухгалтерской отчетности по ипотечным операциям в риэлтерских организациях;

- детализировать объем информации по ипотечным операциям, отражаемый в формах внешней бухгалтерской отчетности;

- предложить и обосновать этапы анализа ипотечных операций в риэлтерских организациях для целей управления.

Предмет и объекты исследования. Предметом исследования в диссертационной работе являются теоретические и практические проблемы бухгалтерского и аналитического обеспечение управления ипотечными операциями в риэлтерских организациях. Объектом исследования послужили ипотечные операции, совершаемые риэлтерскими организациями на российском ипотечном рынке.

Области исследования:

- методологические основы и целевые установки бухгалтерского учета и экономического анализа (1.4);

- бухгалтерский учет в организациях различных организационно-правовых форм всех сфер и отраслей (1.8).

Информационная основа исследования. Информационной основой исследования послужили статистические материалы развития ипотеки в России, данные финансово-хозяйственной деятельности риэлтерских предприятий, внешняя отчетность, предоставляемая в налоговые и статистические органы, информационные ресурсы ИНТЕРНЕТ.

Теоретическая и методологическая основа исследования. Теоретической и методологической основой диссертационной работы послужили международные стандарты финансовой отчетности, труды отечественных и зарубежных ученых по проблемам теории и практики бухгалтерского учета и отчетности, экономического анализа, финансового менеджмента, источники энциклопедического характера, периодические издания, программные продукты ведущих компьютерныхфирм, нормативные документы и законодательные акты, положения по ведению бухгалтерского учета.

Методика исследования основывалась на изучении и обобщении накопленных знаний и опыта в отечественной и зарубежной науке и практике, на оценке зарубежных и отечественных учетных систем, выполнении расчетно-аналитических работ с применением статистического и математического инструментария и специальных экономических приемов.

Научная новизна диссертации. Научная новизна диссертации заключается в теоретическом обосновании, систематизации и решении вопросов, связанных с аналитическим и бухгалтерским обеспечением управления ипотечными операциями в риэлтерских организациях. Это позволяет получить необходимую и полезную информацию для принятия управленческого решения об эффективности ипотечной деятельности.

В результате исследования получены следующие наиболее существенные научные результаты:

- уточнено и научно обосновано экономическое содержание понятия «ипотека»; уточнена классификация видов ипотек (ипотечных кредитов), существующих в России и за рубежом;

- определена специфика ипотечных операций, совершаемых риэлтерскими организациями, влияющая на формирование отчетной (выходной) информации об ипотечной деятельности в системе бухгалтерского учета и отчетности;

- разработана система информационного обеспечения бухгалтерского учета ипотечных операций, позволяющая детализировать документы информационные носители в зависимости от периода существования обязательств; определены пользователи выходной бухгалтерской информации по ипотеке;

- предложена классификация ипотечных операций, детализирующая ипотечные операции в трех основных направлениях: операции с финансовыми вложениями; операции с ценными бумагами (закладными); посреднические ипотечные операции. Данная классификация позволяет формировать достоверную и целенаправленную информацию об ипотечной деятельности риэлтерской организацией в системе бухгалтерского учета и отчетности.

- предложены методические подходы к организации бухгалтерского учета ипотечных операций в риэлтерских организациях трех вариантов учетной политики, в зависимости от вида ипотечных операций, совершаемых риэлтерами;

- разработаны и обоснованы формы внутренней бухгалтерской отчетности по ипотечным операциям, позволяющие получать целенаправленную информацию об ипотечной деятельности для принятия оптимальных управленческих решений и осуществления контроля результатов ипотечной деятельности в риэлтерских организациях;

- детализирован и дополнен объем ипотечной информации, необходимый для отражения в формах внешней бухгалтерской (финансовой) отчетности; предложены два этапа анализа ипотечных операций, позволяющие определить уровень кредитного (заемного) риска риэлтерского предприятия и рассчитать показатели эффективности ипотечной деятельности риэлтерской организации.

Практическая ценность диссертации. Положения и выводы работы являются определенным вкладом в развитие бухгалтерского учета ипотечных операций у субъектов ипотечного рынка. Содержащиеся в диссертации научно-методические предложения могут служить основанием для дополнения, уточнения понятий и методов, применяемых в теории и практике бухгалтерского учета ипотечных операций. Результаты исследования могут быть также использованы в изучении следующих дисциплин: «Экономическая теория», «Бухгалтерский (финансовый) учет», «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» и других.

Апробация результатов исследования. В процессе практической реализации результатов исследования применялись многообразные формы апробации, объясняющие достоверность полученных результатов на различных стадиях: наблюдение, характеристика полученных данных, обработка результатов. Основные положения диссертации опубликованы в статьях и тезисах на научной конференции «Наука и инновации XXI века: материалы 5-ой открытой окружной конференции молодых ученых» проходившей 25-26 ноября 2004 г. в г. Сургуте, Ханты-Мансийского автономного округа. Отдельные положения используются в учебно-методической работе кафедры бухгалтерского учета, анализа и аудита Сургутского государственного университета. Рекомендации по внедрению методики бухгалтерского учета и анализа ипотечных операций приняты Фондом развития жилищного строительства "Новый дом", являющегося разработчиком ипотечных программ города.

Публикация результатов исследования. Наиболее существенные положения и результаты исследования нашли свое отражение в 8 публикациях автора (в том числе в 7 статьях и научном издании) общим объемом 4,1 печатных листов.

Объем и структура работы. Диссертационное исследование объемом 178 страниц основного текста состоит из введения, трех глав, заключения и библиографического списка. Работа иллюстрирована рисунками, таблицами и приложениями.

## Заключение диссертации по теме "Бухгалтерский учет, статистика", Павлова, Лариса Леонидовна

Заключение

Существует мнение, что ипотека - это кредит под залог недвижимости на покупку квартиры или дома. Однако проведенное нами исследование показывает, что данное определение раскрывает только лишь одну сторону ипотеки, как объекта научного исследования. Согласно Федеральному закону РФ № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», ипотека может быть установлена в обеспечение исполнения обязательств по кредитному договору, договору займа или иного обязательства, в том числе обязательства, основанного на купле-продаже, аренде, подряде и другом договоре. Несомненно, что большую привлекательность и исторически сложившиеся многовековые традиции ипотечные операции имеют в основном, на рынках жилой недвижимости. В таких экономически развитых ' странах, как Германия, Великобритания, Франция, США, Израиль и другие с помощью ипотеки решается жилищный вопрос. Так, например, «Ипотечная модельвнебюджетного инвестирования» в США решает не только жилищную проблему, но и по праву считается национальной американской гордостью. С помощью немецкой ипотечной модели «Система стройсбережений» в Германии инвестируется более 2/3 всего жилищного строительства. Россия же, пережив более чем семидесятилетний перерыв, находится на этапе становления отечественного ипотечного движения, ориентируясь на страны с большим опытом в сфере ипотечныхуслуг. В условиях полного сокращения государственного участия в обеспечении населения жильем, ипотечные операций в жилищном секторе экономики, становятся оптимальным способом улучшения жилищных условий населения в разных регионах нашей страны.

Исследовав механизмы ипотеки, применяемые в России, нами выделили основные, которые направлены на улучшение жилищных условий граждан:

- банковское кредитование;

- предоставление займов на покупку недвижимости небанковскими организациями; продажа жилья в рассрочку; возможности рассрочки в пределах долевого финансирования строительства жилья;

- приобретение жилья с использованием накопительных схем через жилищно-строительные кооперативы и строительно-сберегательные кассы. Данный механизм, на наш взгляд, заимствован из немецкой системы строительно-сберегательных касс.

Природа» современного ипотечного рынка, не ограничивается взаимоотношениями «кредитор-залогодержатель - заемщик-залогодатель», интерес к ипотеке наблюдается как со стороны государства (государственных органов), так и со стороны профессиональных участников ипотечного рынка (страховых компаний, оценщиков, риэлтерских организаций, фондовой биржи, строительных предприятий и др.). Основное внимание в исследовании уделено роли риэлтерскихорганизаций на ипотечном рынке, поскольку им принадлежит право по Уставу своей деятельности, осуществлять операции по ипотечному кредитованию юридических лиц. В диссертационном исследовании, предпринята попытка, акцентировать внимание на ту сторону ипотечного рынка, которая недостаточно изучена -на ипотеку, устанавливаемую для обеспечения исполнения обязательств, в сделках только между юридическими лицами. В роли займодавцев-залогодержателей нами рассмотрены - риэлтерские организации, а в лице заемщиков-залогодателей - любые юридические лица.

Управленческий персонал риэлтерских организаций должен быть обеспечен своевременной и достоверной учетной информацией, источником которой являются рационально организованный бухгалтерский учет ипотечных операций, внутренняя и внешняя отчетность. Именно такая цель была задана в работе, поскольку исследование посвящено новому для финансово-хозяйственной деятельности российских предприятий виду осуществляемых операций -операций связанных с ипотекой. Проведенное автором исследование теоретических положений организации бухгалтерского учета ипотечных операций и аналитического обеспечения управления ипотечными операциями позволило сделать ряд выводов и предложений:

1. Обзор определений понятия «ипотека», анализ исторического развития и сущности ипотеки, исследование большого объема теоретического материала, позволило нам сформулировать собственное определение понятия «ипотека». Итак, по нашему мнению, ипотека представляет собой особую форму залога (залог недвижимости), которая предоставляется должником (залогодателем) кредитору (залогодержателю) для обеспечения исполнения обязательств похозяйственным и кредитным договорам-, договор кредита, договор займа, договор купли-продажи, договор аренды и договор подряда, оформляемая ипотечным договором. Нередко оформление ипотечной сделки сопровождается выпиской закладной (именной ценной бумаги), удостоверяющей факт совершения сделки по ипотеке. В случае если заемщик не возвращает долг в установленные сроки, то его залог может быть взыскан и продан с публичных торгов или аукциона, а может быть приобретен в собственность залогодержателем. При этом заемщик лишается права выкупа заложенного имущества, а доход от его продажи идет на удовлетворение претензий кредиторов.

2. Риэлтерские организации при оформлении ипотечных операций и отражении ипотечной информации в бухгалтерском учете и отчетности применяют законодательные, организационно-распорядительные и бухгалтерские документы (носители информации). Разработанная автором система информационного обеспечения бухгалтерского учета, предполагает детализацию документов — носителей в двух уровнях, в зависимости от принадлежности их к тому или иному периоду существования договорных обязательств, в обеспечение которых установлена ипотека:

Первый уровень (возникновение обязательств) - документы, оформляемые на этапе заключения договоров. К ним относят: договор ипотечного займа с регистрационной записью в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество; квитанция об уплате сбора за государственную регистрацию ипотеки (государственной пошлины); закладная; нотариальные документы; передаточные акты; платежные банковские документы.

Второй уровень (период существования и исполнения обязательств) -это документы, оформляемые в течение всего срока действия договорных обязательств. В этот уровень относят, в основном, бухгалтерские документы: банковские платежные документы, кассовые документы, табели учета рабочего времени, расчетные и расчетно-платежные ведомости по начислению заработной платы, учетные регистры (журналы-ордера), формы внутренней и внешней бухгалтерскойотчетности, отражающие информацию по ипотечным операциям.

3. Существующие общепринятые классификации моделей ипотек (ипотечных кредитов) послужили основанием для разработки автором работы следующих разновидностей ипотек в зависимости от классификационных признаков:

1. В зависимости от вида обеспечиваемых ипотекой обязательств: а) ипотека, устанавливаемая в хозяйственных сделках, на основе договоров подряда, купли-продажи, аренды, поставки, и пр.; б) ипотека, устанавливаемая в кредитных (заемных) договорах;

2. В зависимости от принадлежности закладываемой недвижимости к рынкам жилых и нежилых помещений: а) ипотечный кредит (заем), обеспеченный нежилой недвижимостью; б) ипотечный жилищный кредит (заем), обеспеченный жилой недвижимостью.

Однако, вышеперечисленные классификации ипотек, по мнению автора, не дают приемлемой информации о классификации ипотечных операций. Поэтому, данные сведения недостаточны для формирования полной и достоверной информации в системе бухгалтерского учета и отчетности об ипотечных операциях. В связи с этим, приняв во внимание особенности ипотечной деятельности риэлтерских организаций, нами предложена новая, более детальная классификация ипотечных операций по видам закладывающая основу формирования целенаправленной информации об ипотечной деятельности и её отражения в системе бухгалтерского учета и отчетности:

Первый вид: ипотечные операции по осуществлению финансовых вложений путем предоставления риэлтерскими организациями ипотечных займов другим организациям;

Второй вид: ипотечные операции, связанные с участием риэлтерских организаций на организованном рынке ценных бумаг РФ (обращение ипотечных закладных);

Третий вид: операции по осуществлению посреднической деятельности на ипотечном рынке (сотрудничество с кредитными учреждениями по реализации предметов залога третьих лиц по просроченным ссудным задолженностям).

4. Предложенная автором классификация ипотечных операций, совершаемых риэлтерскими организациями, определила три возможных варианта построения учетной политики:

- при первом варианте - учетная политика риэлтерской организации закладывает основы организации и методического обеспечения операций с финансовыми вложениями, под которыми подразумеваются ипотечные займы, предоставленные юридическим лицам под ипотеку (залог недвижимости);

- при втором варианте - учетная политика риэлтерской организации раскрывает специфику учета ипотечных операций осуществляемых на организованном рынке ценных бумаг РФ (учет обращения закладных);

- при третьем варианте - учетная политика предполагает детализацию учета посреднических ипотечных операций, совершаемых риэлтерской организацией.

К основным элементам учетной политики ипотечных операций автором отнести: рабочий план счетов бухгалтерского учета, включающий организацию аналитического учета; формы первичных учетных документов, применяемые для оформления ипотечных операций - договор ипотеки, закладная; методика отражения ипотечных операций в бухгалтерском учете; формы внутренней бухгалтерской отчетности; и другие методические подходы, необходимые для организации бухгалтерского учета.

5. С целью получения полной, объективной и достоверной информации об ипотечных операциях в системе бухгалтерского учета, автором исследования предложена сравнительная характеристика учета объектов ипотеки и связанных с ними ипотечных операций на счетах бухгалтерского учета организации-залогодержателя и организации-залогодателя.

6. Перечень стандартных форм (регистров) внутренней бухгалтерской отчетности недостаточен для детализации и группировки ипотечных операций в системе бухгалтерского учета. Нами предложены специализированные формы внутренней бухгалтерской отчетности по ипотеке, позволяющие получать детализированную информацию об ипотечной деятельности для принятия оптимальных управленческих решений и осуществления контроля результатов ипотечной деятельности:

Первая форма «Ипотечная книга», характеризуется высокой степенью аналитичности, так как строится таким образом, что в ней аккумулируется информация от момента заключения ипотечного договора - до его завершения. В ней фиксируются: сумма выданного ипотечного займа, начисленная сумма процентов, поступления средств от залогодателей по обязательству обеспеченному ипотекой и пр. Итоговые данные ипотечной книги отражают размер дебиторскойзадолженности в разрезе каждого заемщика и на определенный момент времени.

Вторая форма «Ведомость учета дебиторской задолженности в разрезе дебиторов (заемщиков) и сроков погашения основной суммы долга и суммы начисленных процентов». Предназначение данной формы заключается в осуществлении контроля за состоянием расчетов с предприятием-заемщиком (организацией-залогодателем).

7. Формы внешней бухгалтерской отчетности, в которых отражаются объекты учета ипотечных операций (стоимость объекта залога, стоимость закладной, сумма дебиторской задолженности), на наш взгляд, требуют доработки. В работе много внимания уделено порядку формирования как внутренней, так и внешней бухгалтерской информации, необходимой для составления отчетных форм по ипотечным операциям в риэлтерских организациях. В частности, предложено доработать объем информации содержащийся в следующих формах внешней бухгалтерской отчетности: «Бухгалтерский баланс» (форма № 1); «Справка о наличии ценностей, учитываемых на забалансовых счетах», прилагаемая к бухгалтерскому балансу; «Отчет о движении денежных средств» (форма № 4); «Приложение к бухгалтерскому балансу» (форма № 5).

8. Анализ ипотеки в риэлтерской организации, по нашему мнению, должен быть организован в зависимости от вида обязательства, в обеспечение которого она установлена. В настоящей работе, автором сделан «акцент» на ипотеку, применяемую в обеспечение исполнения обязательств по договору займа. Большинство современных российских и зарубежных экономистов: Ковалев В.В., Кондраков Н.П., Бочаров В.В., Севрук В.Т. Фридман Д., Ордуэй Н., и другие - приводили в своих работах подробные характеристики различных методик анализа, например, ипотечно-инвестиционный анализ, анализ риска кредитора, анализ кредитоспособности заемщика, анализ эффективности, и т.д. Однако, на сегодняшний день в научной экономической литературе не представлено ни одного подхода или комплексной методики анализа ипотечных операций со стороны предприятия-залогодержателя. Используя традиционно сложившиеся подходы анализа кредитных (заемных) операций и его оценки для принятия управленческих решений, мы предприняли попытку адаптировать данные подходы к ипотечным операциям и выделили наиболее значимые, на наш взгляд, этапы. Анализ ипотечных операций, как нам видится, может быть осуществлен со стороны предприятия-кредитора (заимодавца), и включать в себя следующие этапы (слагаемые) анализа: анализ кредитоспособности заемщика или анализ кредитного риска займодавца; анализ эффективности предоставления заемных средств под ипотеку.

Существует множество традиционных методик экономико-статистического анализа уровня кредитного риска заимодавца, среди которых выделяют: систему «2К+3»; систему «2К-3-Д-3»; «Пять опор качества кредитора»; факторов «6С»; систему «CAMPARI»; «z-методика» разработанная Э. Альтманом и Р. Таффлером и метод под названием «А-модель» разработанный Д. Аргенти. Но наиболее популярным методом анализа среди практикующих зарубежных и отечественных экономистов является экспресс-анализ или анализ кредитоспособности заемщика. Основными финансовыми коэффициентами в данной методике являются коэффициенты ликвидности и платежеспособности. Проведенный нами анализ кредитоспособности заемщика (ЗАО «Стройсервис») свидетельствует о том, что заемщик является кредитоспособным (платежеспособным) предприятием и способен исполнять принятые на себя обязательства. Полученные значения коэффициентов ликвидности и финансовой устойчивости показывают, что предприятие относится к первому классу кредитоспособности заемщиков, следовательно, риск заимодавца является минимальным.

Более того, необходимо отметить, что ипотечные займы обеспечены ипотекой, то есть залогом недвижимости. Это еще в большей степени защищает заемные средства от риска ненадлежащего исполнения обязательств должником по договору ипотечного займа.

Второй этап анализа ипотечной деятельности предполагает анализ эффективности предоставления заемных средств под ипотеку. На наш взгляд, для принятия управленческих решений об эффективности ипотечной деятельности в риэлтерской организации, необходимо производить расчет следующих показателей:

- рентабельность ипотечной операции;

- уровень доходности ипотечной операции.

Положительный результат (эффект) от ипотечной деятельности, по мнению автора, возможен, лишь при соблюдении следующих допущений:

1. Наличие недвижимости в залоге;

2. Наличие закладной.

Только при существовании данных допущений, руководство риэлтерской организации в будущем сможет ожидать доход, то есть возврат вложенных средств и получение вознаграждения (процентов) за пользование свободными денежными средствами (ликвидными активами). Как известно, денежные (сумма займа), как и любой другой товар, имеет цену, которая учитывает степень рискованности и срок действия договора. Как показали исследования, проведенные в работе, данные допущения должны являться обязательной составляющей частью при составлении договоров ипотечного займа. Это обеспечит прибыльность ипотечных операций, даже при условии банкротства предприятия-заемщика.

Сделанные в процессе исследования выводы, предложения и рекомендации, по мнению автора, будут способствовать дальнейшему развитию теории и практики бухгалтерского учета ипотечных операций не только в риэлтерских организациях, но и в учреждениях кредита и других субъектах ипотечного рынка.

165

## Список литературы диссертационного исследования кандидат экономических наук Павлова, Лариса Леонидовна, 2005 год

1. Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс Российской Федерации. Части первая и вторая. 15-е изд., с изменениями и доп. по сост. на 15.10.99 г. - М.: Издательская группа НОРМА - ИНФРА-М, 1999.-560с.

2. Российская Федерация. Законы. Налоговый кодекс Российской Федерации. М.: ЗАО "Издательский Дом "Главбух". - 2002. - 400 с.

3. Российская Федерация. Законы. Жилищный кодекс РФ Электронный ресурс.

4. Российская Федерация. Законы. Федеральный закон РФ № 102 ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" от 16.07.98 (в ред. Федеральных законов от 09.11.2001 № 143-Ф3, от 11.02.2002 № 18-ФЗ) Электронный ресурс.

5. Российская Федерация. Законы. О внесении изменений в Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)": Федеральный закон от 5.02.2004 г. № 1-ФЗ // Экономика сельского хозяйства России. 2004. -№ 3. - С. 35-36.

6. Российская Федерация. Законы. Федеральный закон РФ № 135-Ф3 "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 (в ред. Федерального закона от 27.02.2003 г. № 29-ФЗ) Электронный ресурс.

7. Российская Федерация. Законы. Федеральный закон РФ от 21.11.96 № 129-ФЗ "О бухгалтерском учете" Электронный ресурс.

8. Российская Федерация. Законы. Федеральный закон РФ от 29.05.92 г. № 2872-1 "О залоге" Электронный ресурс.

9. Российская Федерация. ХМАО. Законы. О предоставлении ипотечных займов на жилищное строительство из средств бюджета автономного округа или бюджетов муниципальных образований: Закон ХМАО 24-оз от 09.04.1999 г. Электронный ресурс.

10. Российская Федерация. ХМАО. Законы. О целевой Программе автономного округа "Ликвидация жилого фонда с неблагоприятными экологическими характеристиками в ХМАО": Закон ХМАО 58-оз от 23.06.2000 г. Электронный ресурс.

11. Государственный комитет Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу. Справка о развитии ипотечного жилищного кредитования в отдельных регионах Российской Федерации // Местное право. 2004. - №3. - С.51.

12. Концепция развития системы ипотечного жилищного кредитования в РФ. Одобрена постановлением Правительства РФ от 11.01.2000 г. № 28. -Электронный ресурс.

13. Приказ Минфина РФ от 22.07.2003 г. № 67н "О формах бухгалтерской отчетности организаций" Электронный ресурс.

14. Положение по бухгалтерскому учету "Учетная политика организации" (ПБУ 1/98), утвержденное приказом Минфина РФ от 9.12.98 № 60н. Электронный ресурс.

15. Положение по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утвержденное приказом Минфина РФ от 29.07.98 № 34н. Электронный ресурс.

16. Положение по бухгалтерскому учету "Учет займов и кредитов и затрат по их обслуживанию" (ПБУ15/01), утвержденное приказом Минфина РФ от 02.08.01. № 60н. Электронный ресурс.

17. Положение по бухгалтерскому учету "Учет финансовых вложений" (ПБУ 19/02), утвержденное приказом Минфина РФ от 10.12.2002. № 126н. Электронный ресурс.

18. Положение по бухгалтерскому учету "Учет основных средств" (ПБУ 6/01), утвержденное приказом Минфина РФ от 30.03.2001. № 26н. Электронный ресурс.

19. Международные стандарты финансовой отчетности 1998: издание на русском языке. М.: Аскери - АССА, 1998. - 890 с.

20. Абрамов, В. Страхование заложенного имущества/ В. Абрамов // Закон.2003.-№2.-С. 117-118.

21. Аббасова, И. Ипотека: дорого да мило? / И. Аббасова // Новый город.2004. 2 февраля, № 31. - С. 2-3.

22. Авдийский, М.И. Система казенных банков дореволюционной России/ М.И. Авдийский// Банковские услуги. 2002. - №6. - С. 31-36.

23. Апрелев, К.Н. Оценка недвижимости и новое положение о лицензировании риэлтерской деятельности/ К.Н. Апрелев //Жилищное право. 2001. -№1. - С. 60-64.

24. Астахов, В.П. Теория бухгалтерского учета/ В.П. Астахов. Ростов н/Д.: Изд. центр "МарТ". -2002. - 448 с.

25. Артемьева, Н.В. Удостоверение договоров об ипотеке земельных участков и прав аренды на них / Н.В. Артемьева // Нотариус. 2004. - № 4. - С. 17-22.

26. Ахвеледиани, Ю.Т. Ипотечное страхование в России / Ю.Т. Ахвеледиани // Страховое дело. 2004. - № 5. - С. 36-41.

27. Балабанов, И.Т. Банки и банковское дело: учеб. Пособие для вузов/ И.Т. Балабанов. М.: ПИТЕР, 2002. 185 с.

28. Барановский, И.М. Как взять в банке ипотечный кредит? / И.М. Барановский //Главбух. 2004. - № 14. - С. 93-105.

29. Бахметьева, Ю.М. Становление системы ипотечного кредитования в России / Ю.М. Бахметьева // Уровень жизни населения регионов России. 2004. - №4. - С. 60-65.

30. Бесфамильная, J1. Управление рисками и страхование ипотечной деятельности/ JI. Бесфамильная// Страховое дело. 2001. - №1. - С.7-11.

31. Богатин, Ю.В. Инвестиционный анализ/ Ю.В. Богатин, В.А. Швандар. -M.: ЮНИТИ-ДАНА, 2000. 286.

32. Бочаров, В.В. Финансовый анализ/ В.В. Бочаров. СПб: Питер, 2001. -240 с.

33. Брызгалин, A.B. Бухгалтерский учет и налогообложение хозяйственных договоров / A.B. Брызгалин, В.Р. Берник, А.Н. Головкин. М.: Аналитика-пресс, Академия, 1997. - 176 с.

34. Веремейкина, В.Д. Статистический анализ динамики развития ипотечного кредитования/ В.Д. Веремейкина // Банковские услуги.2002. №4. с. 20-28.

35. Габдрахманов, И. Комиссия "Единой России" предлагает унифицировать налогообложение ипотеки и долевое участие в строительстве путем отмены НДС в отношении ипотеки / И. Габдрахманов // Аудит. №4. -С.2.

36. Гарипова, 3.JL Рынок жилищной ипотеки: развитие специальных кредитных институтов/ 3.JI. Гарипова // Банковское дело. 2004. - № 1. -С. 20-24.

37. Горемыкин, В.А. Недвижимость: регистрация прав и сделок, ипотечное кредитование. В схемах / В.А. Горемыкин, Э.Р. Бугулов. изд. 2-е, стереотипное. - М.: "Филинъ". - 1999. - 144 с.

38. Горохов, Д.Б. Особенности государственной регистрации отдельных видов прав на недвижимое имущество (земельный участок) и сделок с ним/ Д.Б. Горохов// Законодательство и экономика. 2002. - №7. - С. 1018.

39. Государственная регистрация прав на недвижимость: проблемы регистрационного права. Текст. / под ред. А.Р.Кирсанова М.: Ось-89,2003. 528 с.

40. Грузинов, В.П. Экономика предприятия: учеб. пособие. / В.П. Грузинов, В.Д. Грибов. 2-е изд., доп. - М.: Финансы и статистика, 2001. - 208 е.: ил.

41. Гуккаев, В.Б. Производство: налоги и учет, / В.Б. Гуккаев. 2-е изд. перераб. и доп. - М.: Бератор, 2004. - 264 с.

42. Демушкина, Е. Определение правового статуса ипотечной ценной бумаги / Е. Демушкина // Рынок ценных бумаг. 2003. - № 24. - С. 32-39.

43. Дестресс, М. Ипотека и ипотечный кредит / М. Дестресс // Деньги и кредит. 1995. - № 8. - С. 5-8.

44. Джаарбеков, С.М. Посреднические операции: бухгалтерский учет, налоги, право / С.М. Джаарбеков. М.: Книжный мир. - 2000. - 157 с.

45. Евстафьева, Е.М. Бухгалтерский учет и оценка земли: учебно-практическое пособие/ Е.М. Евстафьева. М.: "Книга сервис", 2003. - 160 с.

46. Евтух, А.Т. Жилищная ипотечная система: мировой опыт / А.Т. Евтух// Деньги и кредит. 2000. - № 10. - с.47-53.

47. Евтух, А.Т. Современная жилищная ипотечная система / А.Т. Евтух // Мировая экономика и международные отношения. 2000. - №7. - С. 9498.

48. Епифанов, Н. Почему буксует ипотека? / Н. Епифанов // Новый город.2004.-№88.-С.1-5.

49. Жебрун, Н. Квартира взаймы: приживется ли в России ипотека? / Н. Жербун// Социальная защита. 2002. - № 10. - С. 24-28.

50. Жилищный кредит (ипотека): учеб. пособие/ под ред. Ю.Ф. Симионова. -М.: ИКЦ "МарТ"; Ростов н/Д: Изд. центр "МарТ", 2004. 224 с.

51. Жуков, В.Н. Учет операций по ипотеке/ В.Н. Жуков// Бухгалтерский учет. 2002. - № 8. - С. 3-9.

52. Жуков, В.Н. Финансовые вложения / В.Н. Жуков // Бухгалтерский учет. -2004. -№ 1.-С. 8-16.

53. Жуков, Е.Ф. Деньги, кредит, банки/ Е.Ф. Жуков. М.: Финансы и статистика, 2003. - 325 с.

54. Журкина, Н.Г. Ипотечное жилищное кредитование в современных условиях: практика, проблемы/ Н.Г. Журкина// Жилищное право. 2001. - №1. - С.12-19.

55. Журкина, Н.Г. Современная ипотека: состояние, проблемы, решения/ Н.Г. Журкина//Финансы. 2002. - №6. - С. 17-19.

56. Законодательные основы риэлтерской деятельности. М.: Менеджер, 1995.- 400 с. - (Серия "Библиотека риэлтера").

57. Зельднер, А.Г. Жилищное строительство и ипотека в России / А.Г. Зельднер, В.К. Южелевский //ЭКО. Экономика и организация промышленного производства. 2004. - № 8. - С. 38-49.

58. Золотогоров, В.Г. Экономический словарь / В.Г. Золотогоров, Г.Ф. Кузнецова, М.Ю. Масюк; под ред. А.И. Горанина. Минск.: Наука и техника, 1983. - 956 с.

59. Иванов, А.И. Ипотечное кредитование / А.И. Иванов. М.: Информационно-внедренческий центр "Маркетинг", 2001. - 273 с.

60. Ипотека в России / под ред. A.B. Толкушкина. М.: Юристь, 2002. - 525 с. (Серия Practica).

61. Капельян, С.Н. Основы коммерческих и финансовых расчетов/ С.Н. Капельян, O.A. Левкович. Минск: НТЦ "АПИ", 1999. - 224 с.

62. Караваева, И.П. Сравнительный анализ российского и зарубежного опыта ипотечного кредитования / И.П.Караваева // Право и экономика. -1995.-№11.-С. 46-47.

63. Кесельман, Г.М. Ипотечное жилищное кредитование / Г.М. Кесельман // Деньги и кредит. 2000. - №9. - С. 27-29.

64. Ковалев, А.П. Как оценить имущество предприятия /А.П. Ковалев. М.: "Финстатинформ", 1996. - 80 с.

65. Ковалев, В.В. Анализ хозяйственной деятельности предприятия / В.В. Ковалев, О.Н. Волкова. М.: ПБОЮЛ М.А. Захаров, 2001. - 424 с.

66. Ковалев, В.В. Методы оценки инвестиционных проектов / В.В. Ковалев.: Финансы и статистика, 2000. 144 е.: ил.

67. Колобов, С.С. Жилищное ипотечное кредитование: состояние и перспективы развития/ С.С. Колобов, В.С.Колобова. М.: "Дашков и К0", 2002.- 120 с.

68. Кормош, Ю.И. Система ипотечных банков в Германии / Ю.И. Кормош // Финансовое право. 2003. - № 6. - С. 44-50.

69. Котляров, М.А. Ипотека и системные проблемы рынка недвижимости в России / М.А. Котляров //Финансы и кредит. 2004. - №17. - С.45-48.

70. Кондраков, Н.П. Бухгалтерский учет: учеб. пособие / Н.П. Кондраков. -2-е изд. перераб. и доп. М.: ИНФРА-М, 2000. - 584 с.

71. Контонистова, Е.В. Продажа предметов залога / Е.В. Контонистова, В.В. Вайгачева // Бухгалтерский учет. 2004. - № 8. - С. 20-24.

72. Копейкин, А. Развитие ипотечного кредитования в России / А. Копейкин, Л. Стебенев, Б. Скоробогатько, И. Пенкина // Рынок ценных бумаг. -1999.-№ 8.-С. 25-29.

73. Клюшкина, Л. Что мешает развитию ипотечного кредитования в России?: слушания в Государственной Думе/ Л. Клюшкина // Журнал российского права. 2003. - №8. - С. 124-126.

74. Кудрявцев, В.А. Основы организации ипотечного кредитования: учеб. пособие 1 В.А. Кудрявцев, Е.В. Кудрявцева. М.: Высшая школа, - 1998. - 64 е.: ил.

75. Куликова, Л.И. Учет основных средств: современная концепция и тенденции развития / Л.И. Куликова. Казань: Изд-во КФЭИ, 2000. - 308 с.

76. Курбангалеева, O.A. Комментарий к новому плану счетов/ O.A. Курбангалеева. М.: Главбух, 2001. - 144 с.

77. Лаврушина, О.М. Деньги, кредит, банки/ О.М. Лаврушина М.: "Финансы и статистика", 1999. - 189 с.

78. Латынцев, A.B. Оформление ипотеки посредством закладной. Вопросы остаются/ A.B. Латынцев//Банковское дело. 2001. - № 12. - С.36-40.

79. Либкинд, Н. Оптимальное соотношение "риск-доход" при инвестировании в облигации с ипотечным покрытием / Н. Либкинд // Рынок ценных бумаг. 2004. - №17. - С. 32-34.

80. Логинов, М.П. К вопросу о бюджетной модели в России / М.П. Логинов // Деньги и кредит. 2003. - № 12. - С. 67-69.

81. Лузин, И. Международный опыт развития ипотечного кредитования / И. Лузин //Рынок ценных бумаг. 2004. - №17. - С. 28-30.

82. Маренков, Н.Л. Международные стандарты бухгалтерского учета, финансовой отчетности и аудита в российских фирмах: учеб. пособие/ Н.Л. Маренков, Т.Н. Веселова. изд. 5-е. - М.: Едиториал УРСС, 2004. -200 с.

83. Маркарьян, Э.А. Инвестиционный анализ: учеб. пособие / Э.А. Маркарьян, Г.П. Герасименко. М.: ИКЦ "МарТ", 2003. - 96 с.

84. Маркарьян, Э.А. Финансовый анализ: учеб. пособие / Э.А. Маркарьян, Г.П. Герасименко, С.Э. Маркарьян. 3-е изд., перераб. и доп. - М.: ИД ФБК-ПРЕСС, 2002. - 224 с.

85. Матюхин, Г.Г. Ипотека. От истории к современности/ Г.Г. Матюхин// Банковское дело. 2003. - № 1.- С. 10-12.

86. Матюхин, Г.Г. Ипотека. Московский опыт/ Г.Г. Матюхин// Банковское дело. 2003.-№2.- С. 18-20.

87. Матюхин, Г.Г. Ипотека: социальные, экономические и технические проблемы / Г.Г. Матюхин// Банковское дело. 2003. - №3. - С. 25-27.

88. Матюхин, Г.Г. Ипотека: теория и практика/ Г.Г. Матюхин // Банковское дело. 2003. - №4. - С. 17-20.

89. Матюхин, Г.Г. Ипотека: монополия или конкуренция/ Г.Г. Матюхин// Банковское дело. 2003. - № 5. - С. 12-14.

90. Медведев, М.Ю. Аукционы: подготовка, проведение, судебные споры: справ. / М.Ю. Медведев, A.M. Насонов, O.A. Ручка / под ред. К.А. Алакпарова М.: Юридический дом "Юстицинформ", 2003. - 240 с.

91. Мелкумов, Я.С. Экономическая оценка эффективности инвестиций и финансирование инвестиционных проектов / Я.С. Мелкумов. М.: ИКЦ "ДИС". - 1997.- 160 с.

92. Минц, В. Готов лизинга рынок ?. Перспективы использования ипотечных ценных бумаг для жилищного финансирования/ В. Минц// Рынок ценных бумаг. 2002. - №4. - С. 20-24.

93. Миронов, М. Ценные бумаги на рынке недвижимости: то густо, то пусто/ М. Миронов //Рынок ценных бумаг. 2002. - № 15. - С.19-21.

94. Мишин, Ю.А. Управленческий учет: управление затратами и результатами производственной деятельности: монография/ Ю.А. Мишин. М.: Издательство "Дело и Сервис". - 2002. - 176 с.

95. Мюллер, Г. Учет: международная перспектива: пер. с англ. / Г. Мюллер X., Гернон Г. Миик. 2-е изд., стереотип. - М.: Финансы и статистика, 1996.- 136 с.

96. ЮО.Нарежный, В.В. Учет и налогообложение операций по обеспечению обязательств/ В.В. Нарежный. М.: ЗАО Издательский дом "Главбух", 2002.- 192 с.

97. Никитин, A.B. Система ипотечного жилищного кредитования в России/ A.B. Никитин// Жилищное право. 2002. - № 6. - С.28-66.

98. Нилдз, Б. Принципы бухгалтерского учета: пер. с англ./ Б. Нилдз, X. Андерсон, Д. Колдуэлл. 2-е изд., стереотип. - М.: Финансы и статистика, 1996. - 496 с.

99. Новоселова, JI.A. Проценты по денежным обязательствам/ JI.A. Новоселова. 2-е изд. испр. и доп. - М.: "Сатут". - 2003. - 192 с.

100. Опыт и проблемы развития ипотечного жилищного кредитования в регионах России: под ред. H.H. Рогожиной. М.: Фонд "Институт экономики города", 2004.- 128 с.

101. Павлова, И.В. Основные элементы системы ипотечного жилищного кредитования/ И.В. Павлова//Деньги и кредит. 2003. - №3. - С. 57-62.

102. Палий, В.Ф. Международные стандарты учета и финансовой отчетности: учеб./ В.Ф. Палий. М.: ИНФРА - М. - 2003, 472 с.

103. Палий, В.Ф. Финансовые операции / В.Ф. Палий. М.: Бератор - Пресс, 2003.-216 с.

104. Палий, В.Ф. Организация управленческого учета / В.Ф. Палий. М.: Бератор - Пресс, 2003. - 224 с.

105. Пастухова, Н. Использование ценных бумаг как инструмента рефинансирования долгосрочных жилищных ипотечных кредитов / Н. Пастухова // Рынок ценных бумаг. 2001. - №6. - С. 66-72.

106. Ю.Патрушина, С.М. Информационные системы в бухгалтерском учете: учеб. пособие/ С.М. Патрушина. М.: ИКЦ "МарТ", 2003. - 368 с.

107. Печатникова, С.М. Модели организации системы ипотечного жилищного кредитования / С.М. Печатникова// Экономика строительства. 2001. - № 1. - С.21-31. - ISSN 0131-7738.

108. Печатникова, С.М. Особенности ипотечного жилищного кредитования в России / С.М. Печатникова// Экономика строительства. 2001. - №6. -С.20-32.

109. ИЗ.Пиркина, И.И. Ипотечное кредитование/ И.И. Пиркина// Финансы. -2001. №1. - С.75-76. - ISSN 0869-446Х.

110. Подхолзин, Б.А. Договоры, обязательства, сделки: юридический комментарий. Судебная практика. Образцы договоров / Б.А. Подхолзин. М.: Издательство "Ось-89", 2002. - 592 с.

111. Полякова, Г.Б. История мировой экономики/ Г.Б. Полякова, А.Н. Маркова. М.: Дело, 1999.-326 с.

112. Пономарев, В. Государственная жилищная политика России: реализация и перспективы/ В. Пономарев// Рынок ценных бумаг. 2001. - №6. - С. 62-65.

113. Понька, В.Ф. Ипотека в России: проблемы и приоритеты / В.Ф. Понька// Журнал российского права. 2000. - № 2. - С. 41-48.

114. Присягина, Г.Н. Как платить налог на операции с ценными бумагами / Г.Н. Присягина // Бухгалтерский учет. 2004. - № 6. - С. 42-44.

115. Пронина, A.M. Организация бухгалтерского учета на предприятиях жилищно-коммунального хозяйства в современных условиях: монография / A.M. Пронина. М.: ФГНУ "РНЦГМУ", 2001. - 150 с.

116. Родшильд, М. Коммерческая энциклопедия. Настольная справочная книга по всем отраслям коммерческих знаний 1901 г; под ред. С.С. Григорьева. В четырех томах. Том 1. Репринтное издание, серия "Из опыта банкиров России". М.: OA "Скорпион", 1993. - 525 с.

117. Рубцов, Б. Современные фондовые инструменты финансирования ипотечных кредитов/ Б. Рубцов// Рынок ценных бумаг. 2001. - № 6. - С. 73-79.

118. Сапожников, В.П. Развитие ипотечного жилищного кредитования в России/ В.П. Сапожников // Деньги и кредит. 2001. - №1.

119. Сафонова, Ю.Б. Отдельные способы обеспечения исполнения обязательств: дис. . канд. юрид. наук: Ю.Б. Сафонова. Саратов, 2001. -215 с.

120. Севрук, В.Т. Риски финансового сектора Российской Федерации: практ. пособие / В.Т. Севрук. М.: ЗАО "Финстатинформ", 2001. - 175 с.

121. Серков, Е. Закладная / Е. Серков // Закон. 2002. - №10. - С. 64-68.

122. Сергеев, О. О проекте Федерального закона "Об ипотечных эмиссионных ценных бумагах"/ О. Сергеев //Юридический мир. 2002. -№ 5. - С. 80.

123. Сергеев, П. Жилищное кредитование / П. Сергеев// Закон. 2002. - №10. -С. 70-71.

124. Словарь иностранных слов. М.: "Русский язык", 1982. - 608 с.

125. Смирнов, В. Деятельность городских кредитных обществ ипотечных учреждений нового типа в дореволюционной России/ В. Смирнов // Финансы и кредит. - 2003. - №8. - С. 68-76.

126. Смирнов, С. Качество обеспечения ипотечных ценных бумаг и устойчивость ипотечного рынка / С.Смирнов, А. Слекеничс //Рынок ценных бумаг. 2004. - №17. - С.36-45.

127. Станиславчик, E.H. Инвестиционный анализ для профессиональных бухгалтеров: курс лекций/ E.H. Станиславчик. М.: "Ось-89". - 2004,- 48 с.

128. Суворов, A.B. К вопросу об использовании международного опыта бухгалтерского учета в российской практике /A.B. Суворов //Международный бухгалтерский учет. 2000. - № 8. - С. 4-6.

129. Суворов, Г. Как нам организовать рынок ипотечных ценных бумаг/ Г. Суворов // Рынок ценных бумаг. 2002. - №4. - С.25-30.

130. Татаров, К.Ю. Особенности бухгалтерского учета в риэлтерских организациях / К.Ю. Татаров. М.: Финансы и статистика. - 2004. - 320 с.

131. Тимошина, Т.М. Экономическая история России / Т.М. Тимошина. М.: Высшая школа, 1998. - 421 с.

132. Тихомиров, Н.П. Эконометрика: учеб. / Н.П. Тихомиров, Е.Ю. Дорохина М.: Изд-во "Экзамен", 2003. - 512 с.

133. Топейцина, A.C. Оценочная деятельность: сб. нормативных документов/ A.C. Топейцина. М.: МЦФЭР, 2003. - 336 с. - (Приложение к журналу "Консультант")

134. Тренев, H.H. Управление финансами: учеб. пособие / H.H. Тренев. М.: Финансы и статистика, 1999. - 496 с.

135. Туктаров, Ю.А. Основные идеи ипотечных ценных бумаг / Ю.А. Туктаров //Рынок ценных бумаг. 2004. - №5. - С. 64-68.

136. Урчукова, Ж.М. Особенности организации ипотечного жилищного кредитования в современных условиях/ Ж.М. Урчукова // Финансы.2002.-№1.-С. 79.

137. Федулова, И.А. Ипотечное кредитование в России: вторичный рынок и накопительные схемы / И.А. Федулова // Вестник Мордовского госуниверситета. 2003. - № 3/4. - С. 14-20.

138. Финансово-кредитный энциклопедический словарь. / Под общ. ред. А.Г. Грязновой. М.: "Финансы и статистика", 2002. - 1165 с.

139. Фридман, Дж. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: пер. с англ. / Дж. Фридман, Ник. Ордуэй. М.: Дело, 1997. - 480 с.

140. Харин, A.A. Производные ипотечные ценные бумаги: коммент. к Федеральному закону "Об ипотечных ценных бумагах" / A.A. Харин // Хозяйство и право. 2004. - № 3. - С.29-39.

141. Хахонова, H.H. Международные стандарты финансовой отчетности: учеб. пособие / H.H. Хахонова. Ростов н/Д: Изд. центр "МарТ", 2002. -208 с. (Серия "Экономика и управление").

142. Хорин, JI.E. Принципы повышения качества страховых услуг для ипотеки / J1.E. Хорин // Страховое дело. 2004. - № 3. - С. 55-56.

143. Хрулева, З.В. Залог недвижимости (ипотека) как способ обеспечения исполнения обязательств по законодательству Российской Федерации: дис. . канд. юрид. наук: 3. В. Хрулева. М., 2001. - 234 с.

144. Шабалин В.Г. Сделки с недвижимостью в новых вопросах и ответах/ В.Г. Шабалин. изд. 5-ое, пер. и доп. - М.: Информ. дом "Филинъ", 2001. - 464 с.

145. Шароварин, А. Ипотека выгодна всем / А. Шароварин// Человек и труд.2003.-№9.-С. 25-26.

146. Шитов, H. В. К светлому будущему ипотечных ценных бумаг!: Интервью с председателем правления "Городского Ипотечного банка" Николаем Шитовым / Н. Шитов// Рынок ценных бумаг. 2004. - № 8. - С. 15-16.

147. Шнейдман, JT.3. Учет в России: проблемы и перспективы реформирования / J1.3. Шнейдман // Бухгалтерский учет. 1996. - № 11. -С. 5-9.

148. Шупыров, В.И. Преобразование государственной собственности в период экономических реформ / В.И. Шупыров. М.: ВШ1111, 1997. - 248 с.

149. Ценные бумаги: словарь / под ред. B.C. Анфимова. Тюмень.: "СофтДизайн". - 1996, 480 с.

150. Чижова, О. В. Ипотека зданий, сооружений. / О. В. Чижова // Закон. -2002. -№ 10. С.49-52.

151. Чижова, О. В. Правовая природа закладной / О. В. Чижова // Современное право. 2004. - № 5. - С. 12-17.

152. Четыркин, Е.М. Финансовый анализ производственных инвестиций/ Е.М. Четыркин. М.: Дело, 1998. - 256 с.

153. Экономика предприятия / под ред. H.A. Сафронова. М.: «Юристь», 1999.-584 с.

154. Экономическая история зарубежных стран: курс лекций/ Н.И. Полетаева, В.И.Голубович, Л.Ф.Пашкевич и др.; под общ. ред. В.И. Голубовича. -М.: ИП «Экоперспектива», 1997. 432 с.

155. Энтони, Р. Учет: ситуации и примеры: Перевод с английского / Р.Энтони, Д. Рис; под ред. и с предисл. A.M. Петрачкова. 2-е изд., стереотип. - М.: Финансы и статистика, 1996. - 560 с.

156. Эрделевский, А. Государственная регистрация ипотеки/ А. Эрделевский// Закон. 2002. - №10. - С. 60-62.