Савинова Валентина Андреевна. Ипотечный кредит в системе финансово-кредитных отношений : диссертация ... доктора экономических наук : 08.00.10 / Савинова Валентина Андреевна; [Место защиты: Самарский государственный экономический университет].- Самара, 2009.- 377 с.: ил.

**Содержание к диссертации**

Введение

1. Теоретические основы ипотечного кредита 17

1.1. Формирование финансово-кредитных отношений в условиях рыночной экономики 17

1.2. Методологические аспекты функционирования ипотечного кредита в системе финансово-кредитных отношений 51

1.3. Основы теории ипотечного кредита 76

2. Финансовые основы ипотечного кредита 113

2.1. Проблемы формирования ресурсов банковского ипотечного кредитования 113

2.2. Рефинансирование ипотечного кредита и мировой опыт его развития 134

2.3. Специфика и концептуальные подходы к рефинансированию ипотечного кредита в России 154

3. Основные тенденции развития ипотечного кредитования в России 178

3.1. Предпосылки и оценка развития ипотечного кредитования в России 178

3.2. Особенности формирования и развития ипотечного кредитования в субъектах Российской Федерации 197

3.3. Мотивация поведения коммерческих банков на конкурентном рынке ипотечного кредитования 216

4. Приоритетные направления развития ипотечного кредитования в России 237

4.1. Концепция организационно-функциональной модели ипотечного кредитования 237

4.2. Методологические основы использования финансово-кредитных инструментов в развитии ипотечного кредитования 272

4.3. Банковские услуги как элемент общей стоимости ипотечного кредита и проблемы их оптимизации 304

Заключение 324

Библиографический список 333

Приложения 366

**Введение к работе**

Актуальность темы исследования. Осуществляемые в настоящее время в Российской Федерации системные преобразования экономики, в частности формирование институтов ипотечного кредитования и рынка жилья как основы его развития, объективно обусловлены и закономерны.

Уровень обеспеченности граждан любого государства жильем является одним из основных признаков самодостаточности нации и развития ее культуры. Однако проблема обеспечения жильем населения остается одной из важнейших в России.

Государством неоднократно предпринимались попытки решения данной проблемы, но адекватных механизмов их реализации не было выработано. Проблема обострилась в 90-е гг. прошлого столетия, когда государство перестало играть ведущую роль на жилищном рынке. В результате резко сократились объемы жилищного строительства.

Мировая практика рассматривает в качестве эффективного механизма решения поставленной проблемы ипотечное кредитование. Несмотря на его активное развитие, характеризующееся ростом не только объемов предоставляемых кредитов, но и количества кредитных продуктов, все в большей мере учитывающих интересы заемщиков, вклад ипотечных операций в финансирование приобретения жилья населением России остается крайне низким.

Специфика функционирования ипотечного кредита во многом обусловила изначальный бюджетный подход к его организации. Хотя в последние годы бюджетное финансирование начинает замещаться внебюджетным, остаются неучтенными объективные рыночные факторы, оказывающие серьезное влияние на качественное состояние ипотечного кредитования. В первую очередь к числу таких факторов необходимо отнести основополагающее соотношение спроса и предложения, обеспечивающее равновесное состояние рынка, что на сегодняшний день особенно актуально для рынка ипотечного кредитования.

Следует отметить, что ипотечный кредит является сложной формой экономических отношений, включающих в себя одновременно два взаимосвязанных блока операций, складывающихся в процессе кредитования и финансирования ипотечных программ. В связи с этим актуальной научной проблемой является исследование природы и места ипотечного кредита в системе финансово-кредитных отношений, обусловливающих диалектику финансовых и кредитных взаимосвязей в финансовой системе государства.

Практика свидетельствует об отсутствии эффективного механизма рефинансирования ипотечных кредитов. Сложившаяся на сегодняшний день ситуация на рынке ипотечного кредитования США и на мировых финансовых рынках определила необходимость более полного использования в этих целях внутренних источников, формирующихся в рамках единства финансово-кредитных отношений - бюджетных и внебюджетных.

Последствия кризиса ипотечного кредитования в США обусловили понижательную тенденцию его развития в России. Хотя размеры ипотечного рынка в России незначительны, кризис усугубил существующие его проблемы, а также выявил новые. Серьезное осмысление уроков кризиса и принятие научно обоснованных решений, сдерживающих его негативное влияние, является па сегодняшний день одним из существенных аспектов социально-экономического развития России.

Актуальность поставленной проблемы, ее теоретическое, методическое и практическое значение, наличие отдельных нерешенных и дискуссионных вопросов предопределили выбор темы исследования, его цель и задачи, объект и предмет исследования.

**Степень научной разработанности проблемы.**Проблема функционирования ипотечного кредита в системе финансово-кредитных отношений является новой для современной национальной экономики. Тематика места кредита, в том числе и на категориальном уровне, вызывала широкие дебаты ученых. Теоретические основы рассматриваемой проблемы нашли отражение

**5**в работах таких ученых, как A.M. Александров, Д.А. Аллахвердян, Н.Д. Бар-ковский, A.M. Бирман, Э.А. Вознесенский, B.C. Геращенко, В.П. Дьяченко, В.И. Рыбин, Г.М. Точилышков и др. Труды этих исследователей были посвящены решению фундаментальных вопросов сущности финансов и кредита, финансовой системы и ее структурных звеньев.

Данные вопросы в постсоциалистический период рассматривались в трудах Л.И. Абалкина, А.И. Архипова, Ю.А. Бабичева, Г.Ы. Белоглазовой, СМ. Богомолова, В.В. Бочарова, В.И. Букато, Н.И. Валенцевой, П.И. Вахри-на, О.В. Врублевской, В.А. Галанова, А.Г. Грязновой, Л.А.Дробозиной, Е.Ф. Жукова, В.В. Иванова, Е.Г. Князевой, A.M. Ковалевой, В.В. Ковалева, Т.М. Ковалевой, А.Ю. Козака, В.И. Колесникова, Г.Г. Коробовой, Ю.И. Коробова, Л.Ы. Красавиной, О.И. Лаврушина, И.В. Левчука, Ю.И. Львова, И.Д. Мамоновой, В.В. Меркуловой, Л.П. Окуневой, Л.П. Павловой, Г.С. Пановой, М.А. Песселя, Г.Б. Поляка, В.М. Родионовой, М.В. Романовского, Б.М. Сабан-ти, Н.М. Сабитовой, О.Г. Семенюты, В.К. Сенчагова, Б.И. Соколова, М.Г. Сорокиной, К.Р. Тагирбекова, В.М. Усоскина, Н.В. Фадейкиной и других ученых.

Исследования зарубежной практики использования потребительских форм кредитования представлены в трудах таких авторов, как С.Л. Брю, Э.Дж. Долан, Дж. Быокенен, К.Р. Макконнелл, П. Самуэльсон, С. Хадсон-Вильсон, Дж. Фридман, Л. Эрхард и др.

Проблемам становления и развития ипотечного кредитования посвящены труды отечественных исследователей И.Т. Балабанова, Г.Н. Белоглазовой, И.В. Довдиенко, Д.З. Вагановой, Ю.В. Головина, Л.Ю. Грудцыной, B.C. Ема, В.В. Иванова, А.Г. Ивасеико, А.Б. Копейкина, Н.Б. Косаревой, В.А. Кудрявцева, В.И. Лимореико, М.П. Логинова, З.П. Лукиной, Г.Г. Матюхина, М.В. Павловой, PLC. Пастуховой, Е.П. Покопцевой, В.Н. Пономарева, И.А. Разумовой, Н.Н. Рогожиной, В.В. Смирнова, А.Н. Ужегова, А.А. Хандруева, Г.А. Цылиной, В.З. Черняка, В.В. Шахова, Н.А. Щербаковой.

Указанные авторы стояли у истоков становления ипотечного кредитования в России и внесли весомый вклад в его развитие. Однако следует отметить, что их труды в большей мере носят прикладной характер и составляют методические основы развития ипотечного кредитования.

Можно констатировать, что на сегодняшний день отсутствует теоретическое обоснование экономической сущности ипотечного кредита как экономической категории.

Неразработанность теории ипотечного кредита обусловливает пробел в познании вопроса о его месте в системе финансово-кредитных отношений. В то же время данная проблема отличается своей значимостью не только в научных исследованиях, но и в практике развития ипотечного кредита.

Слабо освещенными в теоретических исследованиях остаются вопросы сущности финансово-кредитных инструментов, их роли и эффективности использования в ипотечных программах.

Весьма актуальными на сегодняшний день и требующими теоретических исследований и их практического воплощения являются проблемы стоимости кредита и научного подхода к ее обоснованию.

Значительная роль в развитии ипотечных программ отводится формированию организационной структуры системы ипотечного кредитования. В то же время теоретические научные разработки ипотечного кредитования как целостной системы нашли отражение лишь в единичных источниках научной и методической литературы.

Одним из актуальных для российской практики является вопрос адаптации депозитной модели ипотечного кредитования к российским условиям.

Недостаточная разработанность отмеченных проблем как теоретического, так и практического характера обусловливает цель и задачи диссертационного исследования.

Цель и задачи исследования. Цель диссертационного исследования заключается в разработке концепции функционирования ипотечного кредита

**7**в системе объективных финансово-кредитных отношений, формируемых рыночными условиями хозяйствования, на основе использования финансово-кредитных инструментов для формирования определенной мотивации поведения субъектов ипотечных программ.

Реализация указанной цели предусматривает решение следующих задач:

развить теоретические и методологические основы процесса формирования системы финансово-кредитных отношений, объективность которых обусловлена развитием рыночной экономики;

дать определение распределительной функции кредита, обозначить ее общественное назначение в условиях рыночных отношений и исследовать диалектическую взаимосвязь функций финансов и кредита;

определить роль кредита как экономической категории в финансовой системе государства;

на основе анализа зарубежного опыта исследовать роль участия государства в повышении доступности жилья и его бюджетного субсидирования;

раскрыть систему финансово-кредитных отношений в качестве объективной основы функционирования ипотечного кредита с учетом взаимосвязи целей и задач бюджета и ипотечного кредита как экономических категорий;

разработать методологические основы теории ипотечного кредита как экономической категории, дать определение его сущности и ключевых функций как формы проявления этой сущности;

провести анализ и выявить проблемы формирования финансовых ресурсов коммерческих банков для целей ипотечного кредитования;

изучить мировой опыт рефинансирования ипотечного кредита, обосновать возможности его использования в России;

провести исследование тенденций развития ипотечного кредитования в России, систематизировать особенности и условия развития ипотечных программ в субъектах Российской Федерации;

предложить концепцию формирования организационно-функциональной модели ипотечного кредитования; дать оценку возможности адаптации отдельных субъектов ипотечных кредитных отношений в российских условиях;

обосновать приоритетность задач ипотечного кредитования по результатам проведенного экономико-математического моделирования;

провести систематизацию финансово-кредитных инструментов, дать оценку эффективности их использования в ипотечном кредитовании;

разработать методические основы определения общей стоимости кредита как одного из решающих факторов, оказывающих влияние на повышение доступности жилья для населения.

Область исследования. Исследование проведено по специальности 08.00.10 "Финансы, денежное обращение и кредит" Паспорта специальностей ВАК в рамках разделов пп. 1.1 "Современные теории финансов и их использование в практике деятельности государства, корпораций, домашних хозяйств", пп. 1.5 "Институциональные аспекты финансовой системы", пп. 9.3 "Эволюция кредитных отношений, закономерности и современные тенденции их развития, взаимодействие кредита с денежным оборотом, финансами, финансовым рынком, усиление влияние кредита на производство и реализацию общественного продукта", пп. 9.4 "Развитие инфраструктуры кредитных отношений, современных кредитных инструментов, форм и методов кредитования", пп. 9.9 "Проблемы обеспечения сбалансированной банковской политики в области инвестиций, кредитования и формирования банковских пассивов по всему вектору источников и резервов", пп. 9.16 "Новые банковские продукты: виды, технология создания, способы внедрения".

Объектом исследования выступают ипотечный кредит в системе финансово-кредитных отношений и финансово-кредитные инструменты стимулирующего воздействия на субъекты ипотечных кредитных отношений.

Предметом исследования являются финансово-кредитные отношения при формировании и использовании финансовых ресурсов на цели ипотечного кредитования населения.

Теоретико-методологическая основа исследования. Теоретической и методологической основой диссертационной работы стали общие методы научного познания: абстракция, дедукция и индукция, сравнение, методы системного анализа и синтеза, исторической и логической оценки экономических явлений, взаимосвязи теоретических и практических аспектов исследования.

Сущность и содержательная сторона ипотечного кредита в системе финансово-кредитных отношений, формирующихся в условиях рынка и носящих объективный характер, раскрыты диссертантом на основе изучения фундаментальных трудов отечественных и зарубежных авторов по теме исследования, научных статей.

Информационная база исследования включает в себя нормативную и правовую базу, положения и инструкции Центрального банка Российской Федерации, Федеральной службы финансовых рынков, Агентства по ипотечному жилищному кредитованию, статистические материалы и сборники, первичные материалы ипотечных специализированных организаций и коммерческих банков.

Основные положения, выносимые на защиту, состоят в следующем.

1. Развитие теоретических и методологических основ формирования финансово-кредитных отношений в условиях рыночной системы хозяйствования характеризуется экономической и правовой самостоятельностью субъектов хозяйствования, что обусловливает возрастание в этих условиях роли кредита в воспроизводственных процессах.

1. Уточнение автором распределительной функции кредита отражает ее более значимую, чем ранее признавалось, роль в формировании ресурсов государства на макро- и микроуровнях.
2. Выявленная в процессе исследования определенная общность функций экономических категорий "финансы" и "кредит", направленных на эффективное формирование и использование финансовых ресурсов, дает возможность классифицировать их в качестве элементов финансов и финансово-кредитной системы, а также научно обосновать необходимость комплексного использования финансово-кредитных инструментов в ипотечном кредитовании.
3. Рассмотрение финансово-кредитных отношений в качестве основы развития ипотечного кредита объективно определяет участие государства в ипотечных программах.
4. Обобщение основополагающих признаков сущности ипотечного кредита позволяет классифицировать его как форму потребительского кредита и обосновать функции, раскрывающие его содержание.
5. Проведенное исследование современных тенденций развития ипотечного кредитования свидетельствует о необходимости использования в России немецкой депозитной модели при условии разработки методологических основ ее адаптации в российских условиях.
6. Выявлена приоритетность решения задач в развитии ипотечного кредитования на современном этапе на основе использования зависимости показателя "доступность жилья" от определяющих его факторов.
7. Разработка организационно-функциональной модели, взаимосвязь элементов которой направлена в первую очередь на решение проблемы соотношения спроса и предложения на рынке ипотечного кредитования, должна основываться на оценке форм финансирования жилищного строительства и на дифференцированном подходе к использованию коммерческих банков в ипотечных программах.

9. В научной литературе не уделено должного внимания изучению  
сущности понятия "финансово-кредитный инструмент". Определение его со  
держания исходя лишь из единственного критерия - наличия контрактных  
отношений сторон - автор диссертационного исследования считает неприем  
лемым. Практика показывает, что такого рода инструменты широко исполь  
зуются государством в целях регулирования социально-экономических про  
цессов, не имеющих под собой контрактных взаимоотношений участвующих  
в них сторон.

10. Исследование современного состояния организации кредитных от  
ношений при предоставлении ипотечного кредита позволяет обосновать не  
обходимость унификации затрат банков на осуществление банковских опе  
раций в части формирования стоимости сопутствующих услуг и сформули  
ровать методические подходы к определению полной стоимости кредита.

**Научная новизна результатов диссертационного исследования заключается в следующем.**

**1.**Комплексно раскрыты теоретические основы формирования финансово-кредитных отношений в условиях рынка, а именно:

доказана объективность финансово-кредитных отношений, основу которой составляют экономическая и правовая самостоятельность хозяйствующих субъектов и возрастающая роль кредита. Это обусловливает сближение функций финансов и кредита в рыночной экономике;

уточнена распределительная функция кредита в условиях рыночных отношений, заключающаяся в перераспределении временно свободной стоимости между отраслями и секторами экономики, а также в формировании финансовых ресурсов государства и экономических субъектов в целях осуществления воспроизводственных процессов на микро- и макроуровнях;

рассмотрена комплексная характеристика признаков категорий "финансы" и "кредит", позволившая обосновать их место в качестве элементов финансово-кредитной системы;

- сформулированы и раскрыты основные направления рыночного под  
хода государства к управлению социально-экономическими процессами по  
средством комплексного использования финансово-кредитных инструментов.

2. Разработана методологическая база функционирования ипотечного  
кредита в системе финансово-кредитных отношений, в частности:

выявлено наличие значительного инвестиционного потенциала ипотечного кредита, который приводит к росту воспроизводственных процессов, обусловливающих увеличение финансовых ресурсов государства и экономических субъектов;

определена зависимость функционирования ипотечного кредита от участия государства в формировании долгосрочных ресурсов, а также в повышении платежеспособного спроса отдельных категорий граждан путем предоставления бюджетных субсидий и стимулирования накопительных процессов;

выявлены взаимосвязь и взаимообусловленность бюджета и ипотечного кредита, обоснованы их функции в решении жилищных проблем населения, определены основы функционирования ипотечного кредита в единстве финансово-кредитных отношений.

3. Разработаны теоретические основы сущности ипотечного кредита, в  
частности:

на основе критерия "характер использования ссуды" произведена классификация кредитов, основу которой составляют производительные и потребительские формы кредита;

определены и систематизированы основные признаки потребительского кредита, позволившие рассмотреть ипотечный кредит как разновидность потребительского кредита;

обосновано место ипотеки среди других способов обеспечения кредитных обязательств, выявлена ее значимая роль в функционировании ипотечного кредита при его рефинансировании, на основании чего предложено

**13**классифицировать в качестве ипотечного кредита ссуду, предоставленную на цели решения жилищных вопросов населения;

уточнено содержание категории "ипотека", раскрывающее ее сущность как залога недвижимого имущества с целью получения ипотечного кредита, обеспечивающего гарантию прав кредитора при нарушении заемщиком условий кредитования, а также создающего экономическую основу формирования долгосрочных ресурсов как условия функционирования ипотечного кредита;

предложено категориальное определение сущности ипотечного кредита как совокупности экономических отношений по поводу движения ссужаемой стоимости населению па цели решения жилищных вопросов;

определены функции ипотечного кредита, раскрывающие его сущность и общественное назначение, а именно: распределительная функция, функция формирования рынка жилья и инвестиционная функция.

4. Раскрыто экономическое содержание привлечения долгосрочных ресур  
сов в систему ипотечного кредитования:

представлена сравнительная характеристика способов рефинансирования ипотечных кредитов, среди которых основными выступают секьюри-тизация и инвестиционная схема;

определены задачи секыоритизации, включающие в себя привлечение ресурсов и распределение рисков в системе ипотечного кредитования, на основании чего уточнено и сформулировано ее содержание, заключающееся в выводе активов с повышенными рисковыми характеристиками с баланса кредитора и в эмиссии ипотечных цепных бумаг, размещаемых у инвесторов.

5. Обобщены и систематизированы тенденции развития ипотечного  
кредитования в России, в частности:

- представлена типологйзация субъектов Российской Федерации по ос  
новополагающим факторам, определяющим возможности субъекта в разви  
тии ипотечного кредитования (состояние социально-экономического разви  
тия, инвестиционная активность, развитие банковского сектора);

разработана организационно-функциональная модель системы ипотечного кредитования, ориентированная на решение проблемы равновесного состояния спроса и предложения па рынке ипотечного кредитования;

предложены альтернативные варианты депозитной модели ипотечного кредитования и разработаны подходы к адаптации ее в российских условиях;

представлена оценка отдельных схем финансирования жилищного строительства и дифференцированного подхода к использованию коммерческих банков в ипотечных программах.

6. Представлены методологические основы формирования системы финансово-кредитных инструментов в целях повышения эффективности ипотечного кредитования, а именно:

систематизированы финансово-кредитные инструменты, определена их сущность и выявлена эффективность использования как способа воздействия на финансово-кредитные отношения по поводу реализации ипотечных программ;

определены приоритетные задачи развития ипотечного кредитования, разработаны экономические основы формирования равновесного состояния рынка ипотечных кредитов, включающие в себя стимулирование роста предложения жилья и платежеспособного спроса населения посредством комплексного использования финансово-кредитных инструментов;

в целях оптимизации полной стоимости ипотечного кредита разработана методика систематизации услуг коммерческих банков для формирования цены кредита.

**Теоретическая и практическая значимость исследования.**Теоретическое значение выводов и рекомендаций, предложенных в диссертационном исследовании, заключается в развитии теории и методологии формирования финансово-кредитных отношений как объективной основы функционирования ипотечного кредита.

**Теоретическое значение**выводов и рекомендаций, предложенных диссертантом, заключается в разработке и обосновании научного и методологического подходов в исследовании сущности ипотечного кредита и его места в системе финансово-кредитных отношений, формирующихся в условиях рыночной экономики.

Практическая значимость диссертационного исследования определяется прикладным характером выводов и рекомендаций, содержащихся в работе и отражающих основные направления функционирования ипотечного кредита.

Практическое значение, в частности, имеют:

методологические основы адаптации депозитной модели ипотечного кредитования к российским условиям, позволяющей снизить стоимость ипотечного кредита для населения;

авторская концепция финансирования объектов жилищного строительства, направленная на повышение предложения жилья на рынке ипотечного кредитования;

рекомендации по комплексному использованию финансово-кредитных инструментов в целях стимулирующего воздействия на участников ипотечных программ;

- методика систематизации банковских услуг, включаемых в полную стои  
мость ипотечного кредита, позволяющая снизить его цену для населения.

**Апробация**результатов **исследования.**Полученные результаты исследования докладывались и обсуждались на заседаниях "круглого стола" Самарской губернской Думы по вопросам совершенствования правового обеспечения в сфере потребительского кредитования, использовались при внесении поправок в проекты федеральных законов Российской Федерации "О потребительском кредите", "О кредитных кооперациях", внедрены в практической деятельности Самарского областного Фонда жилья и ипотеки, Поволжского банка АК Сберегательного банка России и ОАО "Первый Объединенный Банк". Результаты исследования были представлены на региональ-

**16**ных, всероссийских и международных научно-практических конференциях в городах Пензе, Казани, Санкт-Петербурге, Самаре.

Основные положения диссертационного исследования использовались для разработки методического обеспечения по программе профессиональной переподготовки "Универсальный кредитный брокер" (модуль "Ипотечное кредитование"), соответствующей требованиям Ассоциации кредитных брокеров РФ и Ассоциации региональных банков России (Ассоциация "Россия").

Диссертационное исследование составило теоретическую и методологическую основу разработанного автором курса "Ипотечное кредитование", а также используется в преподавании дисциплин "Деньги. Кредит. Банки", "Банковское дело", "Финансы", "Финансы и кредит".

По материалам исследования автором опубликовано 43 работы, в том числе две монографии общим объемом 52,2 печ. л.

**Структура и объем работы:**диссертационная работа состоит из введения, четырех глав, заключения, библиографического списка и приложений.

## Формирование финансово-кредитных отношений в условиях рыночной экономики

Развитие рыночных процессов в России существенным образом изменило ее экономическую систему, а также структуру и механизм управления экономическими и социальными процессами.

Осуществляемое в стране реформирование экономики в значительной степени затронуло и систему финансовых отношений. В целях изучения отмеченных процессов в финансовой сфере народного хозяйства представляется необходимым рассмотреть сущность финансов как экономической категории. Сущность финансов, закономерности и масштабы развития определяются в первую очередь общественно-экономической формацией, а также той ролью, которую берет на себя государство в их развитии.

В качестве объективных предпосылок возникновения финансов можно выделить развитие товарно-денежных отношений и формирование института государственности. Поэтому в условиях рабовладельческой и феодальной формаций, где превалировали натуральные отношения, финансы играли незначительную роль. Развитие капиталистического строя сопровождалось дальнейшим расширением товарно-денежных отношений. Возникла необходимость образования общегосударственного фонда денежных средств в целях финансирования функций государства.

Логическую периодизацию генезиса финансов можно представить следующими этапами.

Первый этап (XVI-XVII вв.) характеризуется соединением двух элементов, обусловивших возникновение финансов - государства и налогов в их денежной форме. Это произошло при отделении государственной казны от собственности монарха и переходе в основном к денежной (стоимостной) форме взимания налогов, что породило соответствующий фискальный аппарат. В этот период возник и стал применяться термин "финансы" [336, с. 22].

Второй этап становления и развития финансов охватывает период с конца XVIII до начала XX в. В этот период термин "финансы" употребляется в узком смысле, его рассматривают как государственные финансы, т.е. как "всю совокупность денежного хозяйства государства" [336, с. 22-23].

Рассматриваемый период характеризуется увеличением расходов на военные цели, на содержание государственного аппарата, в то время как социальные расходы остаются незначительными. И только с середины XX в. они занимают значительное место в составе финансов. С этого времени начинается третий этап их развития. Государственные финансы принимают развитую форму, способствующую перераспределению денежных ресурсов, необходимых всему обществу для достижения поставленных стратегических целей - обеспечения благосостояния населения страны, социального мира и экономического роста [336, с. 23].

Развитие капиталистической формации, сращивание промышленного и банковского капиталов привели к более широкому пониманию сущности финансов, включающих в себя, кроме государственных финансов, финансы хозяйствующих субъектов.

Проблемы отечественной теории финансов всегда являлись объектом пристального внимания ученых. Значительный вклад в развитие теории финансов внесли В.А. Лебедев, Д. Львов, И.Х. Озеров и другие исследователи.

## Проблемы формирования ресурсов банковского ипотечного кредитования

Успешное развитие и надежность банковской структуры во многом определяются формированием ее ресурсной базы.

Финансовые ресурсы как основная часть экономических ресурсов общества представляют собой средства денежно-кредитной и бюджетной систем, используемые для обеспечения бесперебойного функционирования и развития народного хозяйства. Образование финансовых ресурсов происходит в процессе хозяйственной деятельности. Она обеспечивает движение материальных ресурсов. Источниками финансовых ресурсов служат временно свободный денежный капитал, налоги и государственные займы, денежные сбережения частных лиц, аккумулированные кредитно-финансовыми институтами, депозитно-чековая эмиссия [365].

Развитие рыночных отношений обозначило одну из наиболее серьезных проблем коммерческих банков - формирование банковских ресурсов. Развитие объемов их деятельности обеспечивается прежде всего ростом ресурсной базы. Кроме того, принцип работы коммерческих банков в пределах реально привлеченных ресурсов повышает актуальность и конкуренцию банков в развитии пассивных операций.

Понятие сущности ресурсов чаще всего связывается с пассивными операциями банков, в процессе которых они формируются. Среди зарубежных авторов такой позиции придерживаются Э. Рид, Р. Коттер, Э. Гилл, Р. Смит. Основы банковского дела они раскрывают начиная с баланса коммерческого банка, при этом ресурсы банка рассматриваются во взаимосвязи с пассивными операциями [192, с. 16].

Большинство отечественных авторов также придерживаются аналогичной позиции. Так, коллектив авторов под руководством В.И. Колесникова и Л.П. Кроливецкой отмечают, что банковские ресурсы образуются в результате проведения банками пассивных операций и отражаются в пассиве баланса банка [80, с. 116].

Аналогичный подход к рассмотрению банковских ресурсов представлен О.Г. Семенюта, считающей, что пассивные операции связаны с формированием денежных ресурсов кредитной организации [245, с. 224].

Авторский коллектив под руководством В.К. Сенчагова и А.И. Архи-пова, рассматривая сущность пассивных операций, понимает их как операции по формированию источников средств, ресурсов банка, которые отражаются в пассиве баланса [338, с. 366].

В учебнике под редакцией Е.Ф. Жукова также рассматриваются пассивные операции, с помощью которых банки формируют свои ресурсы. Суть их состоит в привлечении различных видов вкладов, в получении кредитов от других банков, в эмиссии собственных ценных бумаг, а также проведении иных операций, в результате которых увеличиваются банковские ресурсы [74, с. 197-199].

В то же время в отдельных источниках приводятся определения банковских ресурсов. Так, Современный экономический словарь банковские ресурсы рассматривает как разновидность, составную часть финансовых ресурсов, включающую в себя собственные и привлеченные средства банков [278, с. 29].

В Финансово-кредитном словаре под банковскими ресурсами понимается совокупность средств, находящихся в распоряжении банков и используемых ими для кредитных или других активных операций [330, с. 111].

Наиболее полное определение банковских ресурсов представлено в учебнике "Банковское дело" под редакцией О.И. Лаврушина, а именно дано определение банковских ресурсов как совокупности собственных и привлеченных средств, имеющихся в распоряжении банка и используемых для осуществления активных операций [79, с. 69].

## Предпосылки и оценка развития ипотечного кредитования в России

Реализация конституционных прав граждан на достойное жилище рассматривается как важнейшая социально-политическая и экономическая задача государства. От выбора тех или иных подходов к решению этой задачи в значительной мере зависят общий масштаб и темпы жилищного строительства, реальное благосостояние людей, их моральное и физическое самочувствие, политические оценки и мотивация поведения.

До перехода на рыночные отношения основными источниками пополнения жилого фонда страны являлись государственное жилищное строительство и строительство жилья предприятиями и организациями, а кооперативное и индивидуальное строительство играло вспомогательную роль.

Советская система жилищного финансирования характеризовалась централизованным распределением бюджетных ресурсов для строительства государственного жилья и его бесплатным распределением гражданам, официально признанным в установленном порядке нуждающимися в улучшении жилищных условий.

Проблема обеспечения жильем населения оставалась актуальной для России во все времена. Государством неоднократно предпринимались попытки решения данной проблемы.

Первая программа крупномасштабного решения жилищной проблемы была рассчитана на 1955-1965 гг. Реализация этой программы обеспечила рост жилищного строительства в 1,9 раза, увеличение его объемов до 54,9 млн. м в год. В результате были улучшены жилищные условия миллионов людей. Достигнутое снижение остроты жилищной проблемы позволило больше внимания уделять качеству жилищных условий. К 1985 г. средняя обеспеченность жильем в расчете на 1 чел. составила 14,6 м2, увеличившись против 1970 г. в 2 раза.

Вторая жилищная программа была рассчитана на период с 1985 по 2000 г. В ней предусматривалось обеспечение каждой семьи отдельной современной квартирой или индивидуальным домом. Кроме того, в этой программе в качестве решения важной социальной задачи намечалась ликвидация имевшегося резкого различия в уровнях жилищной обеспеченности и в качестве жилья, прежде всего в региональном разрезе. Масштабность задач и новые экономические реалии заставили разработчиков программы предусмотреть в ней проведение более совершенной инвестиционной политики и системы финансирования жилищного строительства. Наряду с сохранением приоритета государственных капитальных вложений значительное развитие получили проекты по возведению за счет средств населения кооперативных жилых домов и индивидуальных жилищных строений, особенно в сельской местности, в поселках, малых и средних городах. Для этого была предусмотрена дифференциация финансово-экономических льгот для различных категорий семей, а также все более широко стали использоваться средства предприятий и населения. В период реализации данной программы были достиг-нуты максимальные объемы ввода жилья в России: в 1986 г. - 66, 2 млн. м ; в 1987 г. -72,8 млн. м2; в 1988 г. - 72,3 млн. м2; в 1989 г. - 70,4 млн. м2.

В 1990 г. реализация указанной программы была приостановлена в связи с сокращением доли государственного участия в жилищном строительстве и внедрением в этот процесс рыночных механизмов. Указанный год фактически стал рубежом, когда начался переход к следующему этапу.