Горбачев Александр Сергеевич. Ипотечное жилищное кредитование в России и направления его совершенствования : Дис. ... канд. экон. наук : 08.00.10 : Москва, 2005 172 c. РГБ ОД, 61:05-8/2031

**Содержание к диссертации**

Введение

ГЛАВА 1. ПРИНЦИПЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ И МЕЖДУНАРОДНЫЙ ОПЫТ 8

1.1. Понятие и сущность ипотечного жилищного кредитования 8

1.2. Принципы ипотечного кредитования 15

1.3. Ипотечное жилищное кредитование в США 25

1.3.1. Характеристики рынка жилищных ипотечных кредитов в США 26

1.3.2. Рынок ценных бумаг на основе ипотечных кредитов 33

1.3.3. Типы ипотечных жилищных кредитов в США 41

1.4. Ипотечное жилищное кредитование в Германии 45

1.4.1. Система ипотечного кредитования в германии 45

1.4.2. Система контрактных сбережений 47

1.4.3. Рефинансирование за счет эмиссии ценных бумаг 52

1.4.4. Правовые основы ипотечного кредитования в германии 55

1.4.5. Типы ссуд в германии 59

1.5. Сравнение ипотечных рынков США и Европы 62

1.6. Возможности применения международного опыта в России 65

ГЛАВА 2. ИПОТЕЧНОЕ ЖИЛИЩНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ В РОССИИ 68

2.1. Текущее состояние ИЖК в России 68

2.2. Сценарии ИЖК в России 79

2.3. Субъекты ИЖК в России 83

2.4. Деятельность агентства ипотечного жилищного кредитования 90

2.5. Итоги ипотечного кредитования в России за 2003 и 2004 гг. 94

2.6. Основные выводы по состоянию ИЖК в России 97

ГЛАВА 3. НАПРАВЛЕНИЯ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ИЖК В РОССИИ 100

3.1. Совершенствование системы ИЖК в России

3.1.1. Основные рекомендации по совершенствованию ИЖК в России 100

3.1.2. Развитие рынка ипотечных ценных бумаг 104

3.1.3. Рефинансирование ипотеки пенсионными накоплениями 108

3.2. Управление рисками в банке-кредиторе

3.2.1. Основные виды рисков на рынке ИЖК 110

3.2.2. Структура процентной ставки по ипотечному кредиту 112

3.2.3. Управление рисками путем выбора инструмента кредитования 113

3.2.4. Управление рисками путем корректировки процентной ставки 128

ЗАКЛЮЧЕНИЕ 160

СПИСОК БИБЛИОГРАФИЧЕСКИХ ИСТОЧНИКОВ

**Введение к работе**

**Актуальность темы исследования.**Приобретение жилья - первоочередная потребность в жизни человека: без удовлетворения этой потребности, нельзя говорить ни о каких социальных приоритетах общества.

Исходя из этого, реализация конституционных прав граждан на достойное жилище - одна из важнейших социально-политических и экономических проблем.

На современном этапе развития экономики в стране существует объективная необходимость в создании эффективной системы жилищного финансирования. Из 85% населения России, желающих улучшить свои жилищные условия, только 8% способны осуществить приобретение жилья единовременно1, поэтому актуальным является вопрос создания доступных кредитно-финансовых механизмов приобретения жилья. Организация системы ипотечного жилищного кредитования является одним из вариантов решения этой одной из важнейших социально-политических и экономических проблем, позволяющим привлечь не только бюджетные средства, но также банковский и инвестиционный капитал.

Опыт многих зарубежных стран свидетельствует о том, что при правильной организации и ведении взвешенной государственной политики ипотека постепенно трансформируется в самофинансируемую систему, которая обеспечивает и в значительной степени определяет функционирование рынка жилья. При этом за счет резкого расширения платежеспособного спроса со стороны населения активизируется новое строительство, увеличивается выпуск строительных материалов, специализированной техники, появляются новые улучшенные архитектурные проекты, происходит ускоренное развитие многих смежных отраслей экономики.

Долгосрочная цель политики федерального правительства - увеличение более чем в два раза объемов ввода в строй нового жилья с 30 до более 70 млн

1 Центр анализа рынков недвижимости (2003). «Развитие системы ипотечного кредитования», окончательный отчет, представленный Госстрою России и Всемирному банку.

кв. метров. Исполнительные и законодательные органы власти на федеральном и местном уровне уделяют внимание развитию ипотеки как средства финансирования рынков жилья, а также повышению эффективности и дальнейшему развитию строительной индустрии.

Несмотря на эти усилия, по международным стандартам, рынок ипотеки в России чрезвычайно мал. По оценкам Всемирного Банка2, ипотека составляет приблизительно 0,1 процента ВВП. Доля ипотеки чрезвычайно низкая при сравнении как со странами с развитой экономикой, например, странами Европейского союза, где в среднем на ипотеку приходится 53 процента ВВП, так и с развивающимися странами, такими как Колумбия, где этот показатель составляет 12 процентов, или Кореей, где на ипотеку приходится 14 процентов.

Возрастающая потребность и недостаточная разработанность теоретического и прикладного инструментария ипотечного жилищного кредитования обусловили выбор темы исследования. В условиях реформирования экономики России формирование жизнеспособной системы ипотечного жилищного кредитования является одной из актуальных задач, как на макроэкономическом, так и на микроэкономическом уровнях. Успешное решение этой задачи возможно только при системном согласовании экономической, финансовой, правовой и организационной сторон внедрения жилищной ипотеки в российскую практику.

Кроме всего вышеизложенного, ипотека - это объект для инвестиций со стороны крупных институциональных инвесторов.

**Степень научной разработанности проблемы.**Огромный вклад в развитие методологии ипотечного жилищного кредитования внесли такие ученые как: Дж. Кук, Дж. Эккерт, К. Фоллак, Г.-Ю. Шольц, А. Коулз, Дж. Хардт, Д. Мэннинг, В.М. Агапкин, В.А. Горемыкин, А.В. Черняк, А.Г. Ивасенко, В.М. Васильев, Л. Гапенски, Ф. Ветрано, И.Т. Балабанов, B.C. Ем, С.Г. Ерошенков, В.В. Иванов, В.А. Кудрявцев, Е.В. Кудрявцева, В.И. Лимаренко, Н. Ордуэй,

2 Центр анализа рынков недвижимости (2003). «Развитие системы ипотечного кредитования», окончательный отчет, представленный Госстрою России и Всемирному банку.

С.С. Колобов, Р. Страйк, Е.И. Тарасевич, Д. Фридман, СР. Хачатрян, Г.А. Цылина и др.

Отдавая должное вкладу многих исследователей в разработку данной тематики, необходимо отметить, что большинство работ по ипотечному жилищному кредитованию носят теоретический, а порой и обзорный характер. Однако ипотечное жилищное кредитование в России развито слабо и поэтому нуждается в совершенствовании.

**Цель и задачи исследования.**Целью диссертационной работы является изучение и анализ ипотечного жилищного кредитования за рубежом и в России, формулирование предложений по направлениям совершенствования ипотечного жилищного кредитования в России, а также разработка модели оценки рисков при ипотечном кредитовании. Для достижения указанной цели были поставлены следующие задачи:

1. обобщить финансово-экономические и правовые основы ипотеки (залога недвижимости) на основе анализа действующих в мировой практике классических моделей ипотечного кредитования и выработать рекомендации относительно использования зарубежного опыта в России;
2. выявить и обобщить современные тенденции развития ипотеки на федеральном и региональном уровнях, а также основные проблемы развития ипотеки в России, а также попытаться найти наиболее приемлемые в настоящее время пути их решения;
3. найти источники рефинансирования ипотечного кредитования в России и сформулировать рекомендации по их применению;
4. выявить основные виды рисков при ипотечном жилищном кредитования и разработать рекомендации по их устранению;
5. выработать модель оценки рисков при ипотечном кредитовании;
6. разработать основные рекомендации по совершенствованию ипотечного жилищного кредитования в России.

**Объектом исследования**является ипотечное жилищное кредитование (ИЖК) в России и за рубежом.

**Предметом исследования**выступают финансовые отношения, складывающиеся в процессе реализации схем ИЖК, механизмы формирования жизнеспособной модели ИЖК, риски в системе ИЖК.

**Методика исследования.**В диссертации применены методы статистического, экономико-математического и системного анализа, социологические методы исследования и графический инструментарий.

**Теоретической и методологической основой**диссертации послужили работы ведущих отечественных и зарубежных специалистов в области ипотечного жилищного кредитования. Эмпирическую основу составили аналитические обзоры и статистические данные из различных источников, периодические издания России, действующие законы, постановления Правительства РФ и другие нормативно-правовые документы. Наибольшее влияние на проведенное автором исследование оказали работы таких специалистов как В.А.Кудрявцев, В.М. Ланцов, Е.В. Кудрявцева, Р. Страйк, В.А. Горемыкин, Е.Ф. Жуков, Б.И. Алехин, А.Г. Ивасенко, Н.Б. Косарев, Л.Ю. Руди, В.В. Меркулов, В.И. Лимаренко, А.И. Щербаков, В.М. Агапкин и многих других.

**Научная новизна**исследования заключается в следующем:

1. Обобщен и проанализирован международный опыт ипотечного жилищного кредитования и оценены возможности его применения в России.
2. Обобщен и проанализирован российский опыт ипотечного жилищного кредитования, сделаны выводы о текущем состоянии ипотечного жилищного кредитования в России.
3. Показаны источники рефинансирования ипотечного жилищного кредитования в России и сформулированы рекомендации по их использованию.
4. Выявлены основные виды рисков при ипотечном жилищном кредитования и разработаны рекомендации по их устранению.
5. Предложена методика управления рисками в банке, занимающимся ипотечным кредитованием.
6. Предложен комплекс мер, направленных на совершенствование ипотечного жилищного кредитования в России (в частности, по развитию ин-

фраструктуры ИЖК, по совершенствованию мер государственной поддержки граждан при ипотечном жилищном кредитовании, по развитию рынка ипотечных ценных бумаг).

**Практическая значимость и апробация работы.**Полученные в диссертационном исследовании результаты позволяют применить представленные выводы для моделирования ипотечных отношений в стране в целом и на уровне региона, и с точки зрения специалиста-эксперта открывают широкое поле для реализации изложенных выводов на практике.

Предложенные автором рекомендации могут быть использованы в банке, занимающимся ипотечным кредитованием, жилищно-строительном кооперативе или финансово-строительной компании.

Основные результаты работы опубликованы в 6 научных статьях и представлены в составе материалов научно-практических конференций и семинаров.

Основные выводы и положения диссертации (в частности, авторская методика управления рисками) легли в основу ипотечной программы Финансово-строительной корпорации «Газстройинвест XXI век», которая начнет функционировать в первом квартале 2005 года.

**Структура и объем диссертационной работы.**Диссертация состоит из введения, трех глав, заключения, библиографического списка использованной литературы. Основное содержание работы изложено на 172 страницах. Список использованных источников насчитывает более 90 источников. Представленная структура работы позволила соединить теоретические, методологические и практические проблемы, возможные варианты их решения и результаты исследования.

## Понятие и сущность ипотечного жилищного кредитования

Объектом настоящей работы является ипотечное жилищное кредитование (ИЖК). Зачастую в различных источниках и публикациях именно жилищное кредитование называют ипотекой, что не совсем верно.

Ипотека — залог недвижимого имущества. В таком определении это понятие закреплено Федеральным законом «Об ипотеке». Жилищная ипотека подразумевает залог жилых помещений (квартир, домов), т.е. того, что принято называть жильем.

Различают ипотечное коммерческое кредитование под залог жилых помещений, когда, например, предприниматель берет кредит в банке под залог имеющегося у него жилья, и ипотечное жилищное кредитование на строительство или приобретение жилья, когда заемщик берет кредит для строительства или приобретения жилого дома или квартиры, которые передаются банку в залог.

Согласно И.В. Павловой , «ипотечный жилищный кредит - кредит, выдаваемый на длительный срок банком (или небанковской кредитной организацией) физическому лицу для приобретения жилья под залог приобретаемого жилья в качестве обеспечения обязательства».

Ипотечное жилищное кредитование (ИЖК), как любое значимое экономическое явление, имеет триединую сущность: экономическую, юридическую, организационно-финансовую.

Как отмечает В.А. Горемыкин и Э.Р. Бугулов4, экономическую сущность ИЖК выражают следующие функции, которые оно выполняет в экономике:

формирование и функционирование механизма привлечения инвестиций в сферу материального производства;

стимулирование оборота и перераспределения жилья;

формирование финансового капитала, функционирующего на вторичных ипотечных рынках.

Для иллюстрации местоположения ипотечного жилищного рынка в сфере экономических взаимоотношений необходимо отметить следующее:

1. Рынок ипотечных кредитов является сегментом общего финансового рынка, на котором происходит перераспределение финансового капитала. В свою очередь, ипотечный жилищный рынок является элементом рынка ипотечных кредитов в части объекта залога и целевого использования ссуд;

2. Рынок жилья является сегментом общего рынка недвижимости. В свою очередь, ипотечный жилищный рынок является элементом рынка жилья в части способа финансирования строительства и приобретения жилой недвижимости;

3. Вторичный ипотечный рынок, на котором инвесторы вкладывают свободные средства в ипотечные кредиты или ценные ипотечные бумаги, является частью инвестиционного рынка. В свою очередь, ипотечный жилищный рынок является сегментом вторичного ипотечного рынка.

Системы государственной поддержки ипотечного жилищного кредитования, существующие в США, Германии, Японии, Франции, Швеции и других развитых странах, позволяют решать жилищные проблемы многочисленным категориям населения. Для семей со средним доходом ипотечное кредитование в этих странах является обычным делом. Государство ставит своей задачей вовлечь в жилищную ипотеку население с низкими доходами, социально менее защищенных граждан. Программы государственной поддержки такой категории населения через систему субсидирования ипотечного кредитования занимают все большее место в жилищной политике этих стран.

## Текущее состояние ИЖК в России

Рынки жилья и новое строительство. На протяжении 1990-х гг. объем нового строительства был низким по сравнению с предыдущими периодами, в течение десяти лет не проводилось ремонтных работ, и имеет место износ многих существующих квартир. В среднем в период с 1991 г. по 2002 г. ежегодно вводилось в строй 35 млн. кв. метров нового жилья; для сравнения: в 1990 году объем ввода в строй нового жилья составил 60 млн. кв. метров, при этом в течение пяти лет до 1990 г. ежегодно в среднем вводилось в строй 68 млн. кв. метров жилья. В 2001 году было выведено из эксплуатации 14,1 млн. кв. метров жилья, при этом ветхий жилищный фонд увеличился на 34 процента, составив 87,8 млн кв. метров. Необходимо провести срочный капитальный ремонт более 290 млн. кв. метров жилья, однако ежегодно ремонтируется только 4,5 млн кв. метров51.

Рост объемов строительства новых жилых зданий ограничен из-за не-функционирующих земельных рынков, непрозрачных систем выдачи разрешений на строительство и монопольных местных рынков строительства. Муниципальные власти не хотят продавать землю даже несмотря на перспективу в будущем получать доход в виде налогов на имущество. Федеральное правительство разрабатывает реформы для создания рыночной системы налогообложения собственности. Порядок регистрации права собственности является сложным, и остаются серьезные проблемы, связанные с предоставлением коммунальных услуг.

Спрос сдерживается из-за неспособности населения брать кредиты на длительный срок по приемлемым ставкам. Многие новые квартиры финансируются на основе применения схем застройщиков, которые, как правило, являются рискованными и дорогими для семей. Будущие владельцы квартир должны внести значительный первоначальный взнос за недостроенную квартиру, а Всемирный Банк. Департамент инфраструктуры и энергетики. Регион Европы и Центральной Азии. Развитие рынков ипотечного жилищного кредитования в РФ. Заключительный отчет. 01.10.2003 г. финансирование по принципу «из текущих доходов» означает, что семьи берут на себя весь риск застройщика по завершению строительства. Новые покупатели зачастую платят дополнительно 20 процентов от покупной цены для внутренней отделки квартиры, монтируя электропроводку и бытовые приборы. Замена финансирования разработчика кредитованием коммерческого банка при использовании последовательной и хорошо развитой системы андеррайтинга заемщика и процентных ставок, таким образом, поможет сделать новые квартиры более доступными. Благодаря этому также будут предоставлены средства для капитального ремонта и технического содержания существующего жилищного фонда.

Прежде всего, необходимо отметить, что в области ипотечного жилищного кредитования Россия очень сильно отстала от Запада. Ипотека в России сталкивается с рядом серьезных проблем:

1. высокие процентные ставки и короткий срок кредита;

2. непрозрачные для банка источники дохода лиц, желающих получить кредит;

3. рискованность различных небанковских форм привлечения средств граждан. Инициаторами, как правило, выступают организации-застройщики, которые привлекают средства населения через договора инвестиций или долевого участия в строительстве, через создание различных жилищно-строительных кооперативов, кредитных союзов, строительно-сберегательных касс. Граждане могут стать жертвой непрофессиональных или недобросовестных организаций, осуществляющих от лица инвесторов финансовую деятельность;

4. отсутствие рынка ипотечных облигаций и эффективного механизма обращения ипотечных ценных бумаг. Для ипотеки важны «короткие» деньги и «длинные» инвестиции — важнейшие инструменты, на которых стоит вся западная ипотека. Долгосрочные ресурсы на 60 процентов обеспечиваются акциями, муниципальными и корпоративными облигациями;

5. трудно выселить неплательщика ипотечного кредита из полученной по ипотеке квартире; 6. неразвитость строительного комплекса. В настоящий момент строительный комплекс России может обеспечить жильем не более 2,5% россиян в год. В то же время прогнозируется появление спроса на ипотечное кредитование (и, соответственно, строительство жилья) на уровне до 20% жителей страны. Следовательно, слишком активное продвижение идеи и предоставление возможности людям кредитоваться может резко взвинтить цены на жилье по всей России. Иначе стройкомплекс просто захлебнется под массой заказов;

7. психологическая неготовность российского общества принять саму идею покупки жилья в кредит на длительный срок.

Большинство граждан покупает жилье по схеме долевого участия. По различным оценкам риэлтеров, встречающихся в таких СМИ, как: «Коммерсант-Дом», «Квадратный Метр», «Финансовые известия», «Эксперт», около 70% строящегося сегодня коммерческого жилья финансируется именно за счет дольщиков, несмотря на то что права и законные интересы частных инвесторов часто игнорируются. Возможно, главной причиной неприятия ипотеки является неготовность российского общества принять саму идею покупки жилья в кредит на длительный срок. Люди привыкли получать квартиры от государства, годами терпеливо ожидая своей очереди. Однако, активное население страны втягивается во все современный рынок: растет интерес и к страхованию, и к пластиковым картам, растет даже доверие к банкам. Спрос на недвижимость нетрудно будет перевести в спрос на ипотеку, если будет предложение.

Для ипотеки важны «короткие» деньги и «длинные» инвестиции. Сбербанк, пользуясь фактически государственной гарантией, единственный из банков может решить проблему соотношения длины активов и пассивов, ключевую для ипотеки. Остальные банки этого сделать не могут, поскольку, выдавая ипотечные кредиты, они вынуждены в пять — шесть раз удлинять свои активы, не удлиняя пассивы (которые в основном формируются за счет средств клиентов, в том числе и вкладов частных лиц). Из-за этого теряется ликвидность. Некоторые участники рынка считают важным шагом принятие закона, ограничивающего изъятие срочных вкладов. Однако тогда возникают более серьезные проблемы:

— население может вообще перестать вкладывать деньги в банки;

— нет оснований считать, что банки будут направлять замороженные депозиты именно в ипотеку.

Рассмотрим состояние законодательной базы, основные схемы и программы, действующие в России.

Законодательство. К данному моменту заложена законодательная база для функционирования системы ипотечного кредитования. Предстоит большая работа по совершенствованию законодательства - устранять противоречия и принимать новые законы. В настоящий момент субъекты ипотечных схем руководствуются такими документами, как «Гражданский кодекс», «Налоговый кодекс», «Жилищный кодекс»; Федеральные законы «Об ипотеке (залоге недвижимости)», «Об акционерных обществах», «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

В ноябре 2003 года принят ключевой закон «Об ипотечных ценных бумагах», который устанавливает порядок выпуска и обращения ипотечных ценных бумаг (ИЦБ). Этот закон позволяет привлечь в сферу ипотечного кредитования значительные финансовые средства через выпуск ИЦБ.

## Совершенствование системы ИЖК в России

Нормативная база для функционирования системы ипотеки, в основном, создана. В России накоплен некоторый прикладной опыт внедрения ипотечных программ. Однако, несмотря на немалый объем работ, проведенных в последние пять-шесть лет, заложен лишь фундамент системы ИЖК. Главное: необходимо формирование и развитие первичного и вторичного рынков ипотечных кредитов. Остановимся подробнее на основных направлениях совершенствования системы ипотечного кредитования.

1) Создание инфраструктуры ипотечного жилищного кредитования.

создание рынка эмиссионных ипотечных ценных бумаг;

создание института кредитных бюро и принятие закона «О кредитных историях»;

создание условий для повышения эффективности работы кредитных организаций на рынке ипотечного кредитования;

создание полноценно действующих строительно-сберегательных институтов;

внедрение института страхования в систему ипотечного жилищного кредитования.

Создание рынка эмиссионных ипотечных ценных бумаг - это ключевое направление, без которого практически невозможно привлечь значительные средства частных и институциональных инвесторов в систему ипотечного жилищного кредитования. Речь идет о появлении на рынке ценных бумаг новых инструментов с высокими рейтингами надежности и соответствующими механизмами их оборота. В конце 2003 года принят федеральный закон «Об ипотечных ценных бумагах», что влечет необходимость разработки поправок в связанные с ним федеральные законы и нормативных документов, обеспечивающих механизмы его реализации.

Необходимо разработать нормативную базу для взаимодействия системы ипотечного жилищного кредитования с пенсионной системой. Именно пенсионная система является сегодня основным источником долгосрочных финансовых ресурсов.

Важным структурным элементом системы ипотечного жилищного кредитования должны стать создаваемые кредитные бюро. Их деятельность будет регламентироваться федеральным законом «О кредитных бюро», который необходимо разработать. Роль кредитных бюро состоит в формировании кредитных историй граждан, отсутствие которых существенно повышает риски в системе ипотечного кредитования.

Вовлечение банков в систему ипотечного жилищного кредитования является одной из приоритетных задач. Для ее решения необходимо внести изменения в действующие нормативы Центрального Банка Российской Федерации, а также предусмотреть внесение соответствующих поправок в банковское законодательство и Гражданский Кодекс Российской Федерации. Часть из этих мер была принята в 2004 году, например, введены новые нормативы ликвидности для банков.

Отсутствие в странах с переходной экономикой необходимой рыночной структуры, качественного и эффективного законодательства, подготовленных кадров, времени и долгосрочных средств для становления классической или двухуровневой модели кредитования ставят ссудно-сберегательные институты в положение основообразующих, так как данные технологические схемы финансирования являются наиболее стабильными и устойчивыми, они довольно дешевы, организационно более легкие, достаточно быстро ориентируемые практически к любому правовому полю. Мировой опыт свидетельствует, что основой ипотеки в странах с переходной экономикой являются ссудно-сберегательные институты. Потребуется принятие закона «О стройсберкассах», регулирующего деятельность подобных институтов, в частности, порядок размещения их ресурсов в различные активы, соотношение принятых вкладов и выданных кредитов, минимальный объем накопления сбережения, необходимый для выдачи кредитов, максимальный срок кредитования, порядок выселения недобросовестного заемщика, порядок лицензирования данных институтов, регламентирующего обязательное страхование ответственности строительно-сберегательных институтов. Потребуется законодательное закрепление государственных гарантий возврата вклада в независимости от его объема в случае неплатежеспособности строительно-сберегательного института.

Задача управления рисками в рамках системы ипотечного жилищного кредитования является чрезвычайно важной. От ее решения зависят темпы развития института ипотеки. В этой связи необходимо разработать концепцию страхования кредитных рисков. Доступность ипотечных кредитов для граждан с невысоким уровнем доходов может быть обеспечена системой государственного страхования. С этой целью представляется целесообразным создание государственных фондов как на федеральном, так и на региональном уровне.

2) Создание специального налогового режима для участников системы ипотечного жилищного кредитования. Таким образом можно обеспечить доступность ипотечных кредитов для граждан и сделать привлекательной деятельность на ипотечном рынке для профессиональных участников. Вот лишь некоторые необходимые льготы:

исключение из расчета налоговой базы по налогу на доходы физических лиц доходов в виде материальной выгоды, полученной от экономии на процентах за пользование заемными средствами;

установление порядка налогообложения прибыли от операций с ипотечными ценными бумагами, обеспеченных государственными гарантиями, аналогичного порядку, предусмотренному для государственных ценных бумаг;

отмена налога на операции с ценными бумагами применительно к номинальной стоимости выпуска эмиссионных ипотечных ценных бумаг.

3) Совершенствование мер государственной поддержки граждан при ипотечном жилищном кредитовании. Государственная поддержка системы ипотечного жилищного кредитования может быть реализована в следующих формах:

формирование благоприятной налоговой среды для всех участников ипотечного рынка, включая физических лиц-заемщиков;

формирование благоприятной нормативной правовой среды для профессиональных участников ипотечного рынка, способствующей снижению рисков в системе ипотеки;

защита прав добросовестных приобретателей жилья, а также кредиторов и инвесторов, вкладывающих собственные средства в ипотечное жилищное кредитование;

предоставление государственных гарантий и государственное страхование;

прямая финансовая поддержка системы ипотечного жилищного кредитования, которая может быть направлена либо на формирование стартового капитала в системе ипотечного жилищного кредитования, либо на адресное целевое субсидирование заемщиков с невысоким уровнем доходов.