

УДК 657.412.13

UDC 657.412.13

**ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ  
ИССЛЕДОВАНИЯ ИПОТЕЧНОГО  
ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ**

**THEORETICAL ASPECTS OF THE STUDY OF  
HOUSING MORTGAGE LENDING**

Шанавазова Маликат Султановна  
преподаватель  
*Махачкалинский филиал ГОУ ВПО «Московский  
автомобильно-дорожный государственный  
технический университет (МАДИ)», Россия*

Shanavazova Malikat Sultanovna  
lecturer  
*Makhachkala branch of GOU WPO "Moscow State  
Automobile and Road Technical University (MADI),"  
Russia*

Статья посвящена исследованию сущности ипотечного кредитования с точки зрения системного подхода, раскрытию понятий «ипотека», «ипотечное кредитование». Дано определение системы ипотечного кредитования, обеспечивающее взаимосвязь не только финансового и инвестиционного рынков, но и жилищного рынка. Рассмотрены риски ипотечной деятельности и уточнена их классификация

The article deals with the essence of mortgage lending in the view of system approach to disclose the terms "mortgage", "mortgage lending". There is a definition the system of mortgage lending which provides a link of financial, investment and housing markets. The risks of mortgage activity have been reviewed and their classification has been refined

Ключевые слова: ИПОТЕКА, ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ, СИСТЕМА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ, РЫНОК ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ, РИСКИ ИПОТЕЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Keywords: MORTGAGE, MORTGAGE LENDING, SYSTEM OF MORTGAGE LENDING, MARKET OF HOUSING MORTGAGE LENDING, RISKS OF MORTGAGE

Ипотечный кредит является эффективным инструментом, стимулирующим строительство новых объектов, формирования рынка недвижимости и ценных бумаг.

Наибольшее распространение в мире получило жилищное ипотечное кредитование, главная цель развития которого - создать эффективно работающую систему обеспечения доступным по стоимости жильем граждан со средними доходами, основанную на рыночных принципах приобретения жилья на свободном от монополизма жилищном рынке за счет собственных средств граждан и долгосрочных ипотечных кредитов.

Ипотечное кредитование имеет большое значение для функционирования, повышения стабильности и эффективности банковской системы и рынка ценных бумаг. Отсутствие развитого рынка ипотечного кредитования не позволяет признать банковскую систему современной, эффективной, удовлетворяющей разнообразные потребности экономики, а

обеспечение рефинансирования выданных кредитов посредством ипотечных ценных бумаг является необходимым условием функционирования механизма ипотечного кредитования. Таким образом, ипотечное кредитование положительно сказывается на социально-экономическом развитии регионов и страны в целом, что объективно способствует использованию данного механизма как мощного стимулятора стабилизации и экономического роста.

Несмотря на это в нашей экономической теории и практике этой проблеме долгое время не уделялось должного времени.

Первые исследования проблем ипотеки и ипотечного кредитования стали появляться лишь в конце 90-х годов XX века, связано это, прежде всего, с отсутствием института ипотеки в советский период истории нашей страны.

Во многих работах, изданных на этапе перестройки и реформирования экономики, зачастую отождествляются понятия «ипотека» и «ипотечный кредит», тогда как каждое из этих понятий имеет самостоятельное значение. Ипотека, например, по сути ближе к понятию «залог».

Термин «ипотека» впервые появился в Древней Греции в конце VII и начале VI века до н.э. и был связан с обеспечением ответственности должника перед кредитором определенными земельными владениями. Первоначально в Афинах залоговым обеспечением служила личность должника, которому в случае невозможности заплатить долг грозило рабство. Для этого оформлялись обязательства, а на Границе принадлежащей заемщику земельной территории ставился столб с надписью о том, что указанная собственность служит обеспечением претензии кредитора в наименованной сумме. На таком столбе, получившем название «ипотека» (от греч. *hypotheka* - подставка, подпорка), отмечались все долги собственника земли. Позже для этой цели стали использовать особые книги, называвшиеся ипотечными. Благодаря применению даже первоначальных

форм ипотеки уже в Древней Греции обеспечивалась гласность, позволявшая каждому заинтересованному лицу беспрепятственно удостовериться в состоянии известной земельной стоимости.

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

Институт ипотеки в течение относительно небольшого времени прошел путь эволюции от фидуции (от лат. *fiducia* - сделка на доверии, доверительная сделка) до более прогрессивной стадии - пигнуса (от лат. *pignus* - неформальный залог) и далее - до ипотеки. При фидуции объект залога переходил в собственность кредитора, причем последний имел право либо возвратить недвижимость должнику после исполнения договора, либо продать ее, отказавшись от денежного требования. Договор пигнуса предусматривал передачу недвижимости уже не в собственность, а во владение ею как гарантию кредитного обязательства. Кредитор не имел права оставлять предмет залога у себя и мог продать имущество только в случае невыполнения взятых должником обязательств, возвращая разницу между продажной ценой и остатком долга заемщику [2].

Становление классического института ипотеки было связано со сменой политико-экономических условий того времени: ослабление рабовладельческого хозяйствования и массовая передача земель арендаторам. Первоначально новая форма залога распространялась на орудия труда, которые арендаторы земель в силу объективных причин не могли передать собственникам земель (латифундистам). Позднее в ипотеку начала передаваться и недвижимость. При ипотеке имущество оставалось во

владении должника, а кредитор получал право истребовать закладываемую вещь с последующей ее продажей с торгов и компенсацией из вырученной суммы остатка долга заемщика. Примерно в таком виде институт залога существует до настоящего времени.

Согласно современной экономической энциклопедии под редакцией профессора Л.И. Абалкина, ипотека - это передача в залог земли и другого недвижимого имущества с целью получения кредита, называемого ипотечным.

Аналогичное определение дается в работах С.Е. Андреева, Н.Г. Антонова, О.И. Лаврушина, В. А. Кудрявцева и др. [4].

В российской банковской энциклопедии ипотека трактуется как форма залога товаров, при которой заемщик сохраняет за собой владение и право собственности на закладываемый объект. Однако такой подход к определению ипотеки, по мнению И.В. Довдиенко, является неполным, поскольку ипотека предполагает не только залог имущества, а представляет собой целую юридически-правовую систему, включающую порядок определения состояния владения недвижимостью и долгов по нему последовательно на каждый конкретный момент. Считаем, что подобная трактовка упускает из виду экономическую сторону ипотеки как эффективного механизма обеспечения обязательств, поэтому более полным, на наш взгляд, является подход И.Т. Балабанова, который предлагает в ипотеке различать два аспекта: экономический и юридический. В экономическом отношении ипотека - это рыночный инструмент оборота имущественных прав на объекты недвижимости в случаях, когда другие формы отчуждения (купля-продажа, обмен) юридически и коммерчески нецелесообразны, и позволяющий привлечь дополнительные средства для реализации различных проектов. Юридическое содержание ипотеки состоит в обременении имущественных прав на объекты недвижимости при их залоге [5]. По нашему мнению, ипотека - это способ обеспечения

обязательства в виде залога недвижимого имущества с целью привлечения средств посредством долгосрочного кредита.

В отечественной научной литературе понятие ипотечного жилищного кредитования еще недостаточно исследовано. Во многом это связано с тем, что в России система ипотечного кредитования начала функционировать недавно по сравнению с экономически развитыми странами. По нашему мнению, ипотечное жилищное кредитование – это кредит в денежной форме, предоставляемый на общих принципах кредитования с целью покупки и строительства жилой недвижимости для удовлетворения потребностей населения на условиях предоставления залога в виде недвижимого имущества перед кредитной организацией.

В настоящее время широкое распространение исследование системы ипотечного кредитования получило в работах Л.П. Белых, И.В. Давдиенко, В.С. Ем, В.В.Пономарева, Н.В. Маслова, Ю.Ф. Симоновой, А.В. Черняк, И.А. Павловой и др. [1].

Следует отметить, что в ряде работ не отражается сущность ипотечного кредитования с точки зрения системного подхода, поскольку не выявлены основные элементы рынка ипотечного кредита, как и взаимосвязи между ними. Многие из этих авторов систему ипотечного кредитования рассматривают как совокупность механизмов, обеспечивающих согласованное развитие рынка жилья, рынка ипотечных кредитов, рынка ценных бумаг.

Специалисты второй группы сходятся в определении системы ипотечного кредитования как совокупности отношений, обеспечивающих прохождение финансового потока от инвестора на вторичном рынке ипотечных ценных бумаг к заемщику на первичном рынке ипотечных кредитов. При этом системе ипотечного кредитования даются следующие трактовки [3]:

— это институциональная система перераспределения финансовых

ресурсов от конечных инвесторов к заемщикам ипотечных кредитов (И.А. Пенкина);

— комплекс взаимосвязанных субъектов, объектов и обеспечения ипотечных жилищных кредитов, взаимодействующих между собой на единой организационно-экономической основе (И.В. Павлова);

— это часть финансового рынка, на котором перераспределяется заемный капитал, обеспеченный залогом недвижимости (Ю.Ф.Симонова). При этом первичный и вторичный рынок ипотечного кредитования рассматриваются как взаимоподчиненные, взаимообеспечивающие составляющие той среды, в которой происходит полный и одновременно полноценный жизненный цикл ипотечных отношений.

На рынке ипотечного жилищного кредитования действует большое число участников:

— заемщики, использующие полученные кредиты для приобретения жилья;

— продавцы жилья;

— банки, предоставляющие заемщикам в установленном порядке ипотечные кредиты;

— операторы – специализированные организации, осуществляющие рефинансирование кредиторов, предоставляющих долгосрочные кредиты;

— органы государственной регистрации;

— страховые компании, оценщики, риэлтерские фирмы, инвесторы и т.д.

Среди участников ипотечного рынка особую роль играют инвесторы - юридические и физические лица, приобретающие ценные бумаги, обеспеченные ипотечными кредитами.

Деятельность всех участников рынка ипотечного кредита направлена к одной цели – раскрыть сущность ипотечного кредитования как самофинансируемой системы.

Реализация указанной цели требует выполнения следующих функций:

- трансформация временно свободных денежных средств и сбережений населения в инвестиции;
- вовлечение недвижимости в хозяйственный оборот, стимулирование развития рынка жилья;
- привлечение средств с финансового и инвестиционного рынков.

Исходя из этого, на наш взгляд, систему ипотечного жилищного кредитования можно рассматривать как совокупность субъектов кредитования, звеньев ипотечной инфраструктуры и механизмов их функционирования, обеспечивающая интеграцию финансового, жилищного и инвестиционного рынков.

Такое определение наиболее полно отражает местоположение ипотечного жилищного кредитования в сфере экономических взаимоотношений, обусловленное его функциями.

Данное определение обеспечивает взаимосвязь не только финансового и инвестиционного рынков, в части привлечения средств посредством перераспределения финансового капитала и создания фондовых механизмов, как указывается другими авторами, но и жилищного рынка, в части финансирования строительства и приобретения жилой недвижимости с использованием института ипотеки.

Такая система ипотечного кредитования включает следующие элементы:

- субъекты ипотечного рынка;
- звенья инфраструктуры ипотечного рынка;
- механизм ипотечного рынка.

Выделение элементов ипотечного кредитования обусловлено тем, что именно они выражают действие функций ипотечного кредитования в экономике и обеспечивают их реализацию.

В осуществлении сложной и многосторонней деятельности участников рынка ипотечного кредитования многое зависит также от инфраструктурных звеньев, обеспечивающих необходимое сопровождение ипотечных операций.

К ним относятся:

- органы опеки и попечительства;
- юридические консультации;
- паспортные службы;
- нотариаты и др.

Для организации эффективной системы ипотечного кредитования желательно создание и функционирование всех вышеуказанных участников рынка.

Конкретный перечень участников определяется моделью ипотечного кредитования, выбранной с учетом сложившихся экономических и правовых условий.

Необходимо отметить, что значительную роль, особенно на начальном этапе создания системы ипотечного кредитования, призвано сыграть государство, которое определяет стратегию развития ипотечного кредитования; формирует правовую базу; создает механизм стимулирования участников ипотечного кредитования; формирует необходимые институты для организации рынка ипотечного кредитования и участвует в управлении.

Как и любой кредит, ипотечное кредитование подвергается рискам. Риски в ипотечной деятельности подразделяются на систематические и несистематические. Систематические риски не носят специфического (индивидуального) или местного характера. Несистематические риски - это риски, свойственные конкретной местной экономике. Большинство ипотечных рисков относятся к систематическим рискам. Рисков, которым подвергаются участники ипотечной деятельности достаточно много.



Ипотечные риски могут быть вызваны разными причинами – экономическими, инфляционными, валютными, налоговыми, политическими, рисками ценных бумаг, рисками неполучения прибыли, рисками банковской неликвидности (ликвидности), неплатежеспособностью клиента, снижением стоимости недвижимости и т.д. Одни из них являются обобщенными рисками - инфляционный, рыночный; другие – пограничными, комплексными с другими рисками непосредственно или косвенно влияют друг на друга.

Внедрение операций по долгосрочному жилищному ипотечному кредитованию ставит перед банками ряд особых проблем в области управления своими рисками, в силу специфики данного вида кредитования, требующее принятия особых мер по управлению рисками, заключается, прежде всего, в следующем:

- долгосрочный характер кредита;
- обеспечение возвратности кредитных средств осуществляется в виде залога жилого помещения, приобретенного на средства кредита;
- способ погашения кредита, при котором платежи распределяются равными частями на протяжении всего срока кредита.

Наиболее характерными рисками, присущими данным кредитным операциям являются следующие: кредитный риск, риск процентных ставок, риск ликвидности.

Считаем, что в свете современных взглядов система рисков ипотечного кредитования нуждается в уточнении классификации, к которой, по-нашему мнению, относится юридический риск — риск возникновения у кредитной организации убытков вследствие несоблюдения кредитной организацией требований нормативных правовых актов и заключенных договоров; допускаемых правовых ошибок при осуществлении деятельности (неправильные юридические консультации или неверное составление документов, в том числе при

рассмотрении спорных вопросов в судебных органах); несовершенства правовой системы (противоречивость законодательства, отсутствие правовых норм по регулированию отдельных вопросов, возникающих в процессе деятельности кредитной организации).

Резюмируя вышеизложенное, можно отметить, что система жилищного ипотечного кредитования является важнейшим связующим звеном между финансовым и жилищным рынками, инвесторами, желающими разместить свободные денежные средства на длительный срок, и гражданами – заемщиками ипотечных кредитов. Механизм ипотечного кредитования граждан на цели приобретения жилья позволяет решить целый комплекс острейших социально-экономических задач, включая улучшение жилищных условий трудоспособного населения с помощью долгосрочных ипотечных кредитов банков; увеличение объемов жилищного строительства за счет возросшего платежеспособного спроса со стороны покупателей жилья; расширение и развитие услуг банковского сектора, развитие жилищного рынка. А исследования теоретических и практических аспектов ипотечного жилищного кредитования способствуют выработке практических рекомендаций по его совершенствованию.

#### Список литературы

1. Довдиенко И.В. Ипотека. Управление. Организация. Оценка: Учеб. пособие. М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2005. 463 с.
2. Иванов В.В. Все об ипотеке: Учеб. пособие. М.: МТ-Пресс, 2006. 248 с.
3. Кострикин П.Н. Ипотечное кредитование в России: Учеб. пособие. М.: МАКСПресс, 2006. 212 с.
4. Лаврушин О.И. Банковское дело: Учеб. пособие. — 2-е изд., перераб. и доп. М.: Финансы и статистика, 2006. 672 с.
5. Разумова И.А. Ипотечное кредитование: Учеб. пособие. СПб.: Питер, 2005. 208 с.