

ИПОТЕЧНЫЙ КРЕДИТ

Белозерская Р.Р.

Научный руководитель – к.э.н., доцент Чудновец А. Ю.

Сибирский федеральный университет, г. Красноярск

Ипотечный кредит, выдаваемый под залог недвижимости, включая земельную собственность, является одной из форм кредитования, активно используемой в рыночной экономике, обеспечивающей надежность сделки. Земельная собственность вовлекает в систему рыночных кредитных отношений предприятия, организации, фирмы, население, имеющие в собственности приватизированные квартиры, земельные наделы, жилой фонд.

Ипотечный кредит играет большую роль в замещении государственных источников финансирования потребностей, предприятий, фирм и жилищного строительства банковским кредитом на надежной основе. Его развитие способствует наращиванию инвестиционной активности хозяйствующих субъектов в условиях дефицита кредитных ресурсов долгосрочного характера, высоких темпов инфляции.

Система ипотечного кредитования включает два направления:

- непосредственную выдачу ипотечных кредитов хозяйствующим субъектам и населению;
- продажу ипотечных кредитов на вторичном рынке (ипотечных обязательств), которая обеспечивает дополнительное привлечение ресурсов кредитования.

Первым направлением занимаются в основном ипотечные банки, вторым – финансовые компании, фонды, скупающие активы ипотечных банков, обеспеченные залогом имущества, и затем на их базе выпускающие ценные бумаги (облигации). Ценные бумаги ликвидны, поскольку обеспечены недвижимостью и позволяют получать долгосрочный и стабильный доход на инвестиции. Гарантом обязательств некоторых финансовых компаний за рубежом выступает государство, что повышает их надежность.

Функционирование вторичного рынка ипотечного кредита на жилье обеспечивает ликвидность капитала ипотечных банков, связывает денежную массу в обороте, способствует перераспределению капитала по районам страны и экономическим сферам, стабилизирует процентные ставки по кредитам.

Банки, занимающиеся ипотечным кредитованием, в этих условиях не так ограничены кредитными ресурсами, поскольку, осуществляя операции на вторичном рынке, имеют возможность дополнительно мобилизовать необходимые средства, которые снова пускают в оборот, выдавая новые кредиты. Эффективное функционирование данной системы предполагает наличие развитого вторичного ипотечного рынка.

В России еще только создается рынок ипотечных обязательств. Первым банком, использовавшим данную схему, был Ярославский филиал Ипотечного акционерного банка, а также ипотечная кредитная компания. Активно осуществляет операции на ипотечном рынке Стандартбанк.

Проблемы развития ипотечного кредитования в России: недостаточная ресурсная база банков, низкий платежеспособный спрос на недвижимость, отсутствие у банков опыта размещения средств на сроки более года и высокая инфляция. По оценкам специалистов, занимающихся ипотечным кредитованием, наиболее предпочтительная продолжительность кредитного периода для клиентов составляет до трех лет. Для банков огромной проблемой ликвидности является разрыв между сроками привлечения краткосрочных ресурсов и длительными сроками размещения ресурсов при ипотечном кредитовании.

Проблема привлечения ресурсов для ипотечного кредитования решается рядом ипотечных банков за счет выпуска крупных облигационных жилищных займов. Ипотечные кредиты всегда обуславливаются залогом недвижимости – ипотеки.

Развитие ипотеки невозможно без существования собственника предмета залога, а также его права свободного отчуждения находящейся в собственности недвижимости. При этом ипотека здания оформляется с ипотекой земельного участка, на котором оно находится. В России разрабатывается нормативно-правовая база, создающая условия для осуществления операций с недвижимостью и землей. В Конституции РФ сформулирован ряд правовых норм, легализирующих право частной собственности на землю и операции по ее купле-продаже, залогу, сдаче в аренду и т.д. Приняты законы о залоге, банках и банковской деятельности, приватизации и т.д. Издан ряд указов Президента и постановлений правительства о финансировании жилищной сферы, дополнительных мерах по развитию ипотечного кредитования.

В российском законодательстве ипотекой признается залог предприятия строения, здания, сооружения или иного объекта, непосредственно связанного с землей, вместе с соответствующим земельным участком или правом пользования им.

Ипотека – это один из способов обеспечения обязательства недвижимым имуществом, при котором залогодержатель имеет право в случае неисполнения залогодателем обязательства получить удовлетворение за счет заложенной недвижимости. Ипотека может использоваться в обеспечении любого денежного обязательства, в том числе и обязательства по кредитному договору, что обуславливает существование ипотечного кредита.

К категории недвижимости относится земля, либо объекты, непосредственно связанные с землей (предприятия, жилые и нежилые дома, дороги).

Закон РФ “О залоге” устанавливает, что залог недвижимости имущества возможен лишь вместе с земельным участком, на котором находится недвижимость, либо вместе с правом на них.

Ипотека предприятия распространяется на все его имущество, включая основные фонды и оборотные средства, а также иные ценности, отраженные в самостоятельном балансе предприятия, если иное не установлено законом или договором.

Ипотека должна обеспечить уплату залогодержателю суммы основного долга и процентов по нему, возмещение убытков и затрат, связанных с использованием кредитных ресурсов, а в случае необходимости – и возмещение расходов по реализации предмета ипотеки.

В зависимости от субъекта кредитования ипотечные ссуды на строительство жилья разделяются на кредиты, предоставляемые непосредственно его будущему владельцу, и ссуды, выдаваемые подрядчикам.

Объектами кредитования выступают:

- приобретение и обустройство земли под предстоящее жилищное строительство;
- строительство (реконструкция) жилья;
- приобретение жилья.

В зависимости от объекта кредитования банки предоставляют три вида жилищных кредитов:

- земельный;
- строительный;
- кредит на приобретение жилья.

В положении о жилищных кредитах сказано, что выдача кредитов на жилищное строительство осуществляется путем открытия кредитной линии, при этом ссуда выда-

ется заемщику по частям, соответствующим стоимости этапов строительно-монтажных работ.

В процессе финансирования строительства банк осуществляет контроль за целевым расходованием денежных средств и соблюдением графика строительства.

Сумма выдаваемого банком кредита не должна превышать 70% от стоимости приобретения и обустройства земли, строительства (реконструкции) или стоимости приобретаемого жилья, зафиксированных в закладной, при условии, что остальная часть затрат осуществляется заемщиком.

Каждый ипотечный банк использует свою схему предоставления ипотечных кредитов. Они весьма разнообразны по объектам и субъектам кредитования, методам мобилизации ресурсов, взыскания основного долга и процентов.

В Москве реализацию программы контрактных сбережений, получивших название семейных жилищных накопительных счетов, осуществлял Ипотечный акционерный банк. Клиент, открывая счет в банке, был обязан в течение не менее 1 года накопить сумму, равную 30% от стоимости приобретаемого жилья.

Средства индексировались посредством перевода рублевых сумм в доллары США по курсу ММВБ на момент взноса. Банк по истечении срока накопления предоставлял долгосрочный жилищный кредит.

Наибольшее распространение в России получила схема кредитования, основанная на заключении с заемщиком договора аренды приобретаемого с помощью кредита жилого помещения с правом последующего его выкупа.

Размер кредита по отношению к стоимости квартиры составляет 2/3 при кредите на срок до 2 лет, 60% при кредите на срок – от 3 до 5 лет и 50% при кредите на срок – от 6 до 10 лет.

При установлении платежей по основному долгу и процентным ставкам по долгосрочным кредитам банки используют метод индексации платежа по курсу рубля к доллару.

Трудности у банков и инвесторов возникают при определении цены залога. Если с оценкой квартир или дач особых проблем нет, то назвать точную цену предприятия, особняка очень сложно, они требуют оценки специалистов, для этого надо постоянно заниматься мониторингом рынка, анализом цен.

Серьезной проблемой ипотечных банков является получение достоверной информации о титуле собственности. Это требует создания дочерних структур банка, занимающихся оценкой, проверкой документов, оформлением кредитов и реализацией заложенного имущества в случае невозврата ссуд.

Для операций с недвижимостью необходимы юридические нормы, регулирующие деятельность всех звеньев ипотечной системы.

Рынок ипотечных обязательств требует разработки всех аспектов сделок с недвижимостью, включая действующую процедуру обращения взыскания, т.е. отчуждения недвижимости в случае неисполнения обязательства.

В России не разработана соответствующая инфраструктура ипотечной системы, связанная с созданием на территории страны единого порядка регистрации недвижимого имущества, оформления прав на его владение, единой базы данных о заложенной недвижимости и т.п. Следует принять комплекс законов, регулирующих ипотечные сделки и деятельность структур, занимающихся операциями с недвижимостью.