

СПОСОБЫ РЕАЛИЗАЦИИ ЭКОНОМИЧЕСКИХ ИНТЕРЕСОВ СУБЪЕКТОВ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

© 2012 Д.Г. Иванова

Ростовский государственный экономический университет (РИНХ)

E-mail: ivanov53@yandex.ru

Представлен анализ экономических интересов субъектов ипотечного жилищного кредитования. Раскрыта экономическая сущность категории “интерес”, выявлена его связь с понятием “экономические отношения”. Рассмотрены субъекты рынка ипотечного жилищного кредитования, определены их экономические интересы. Особое внимание уделено способам реализации экономических интересов субъектов ипотечного рынка.

Ключевые слова: ипотечное жилищное кредитование, экономические интересы, противоречия.

Задача удовлетворения потребностей населения в жилье всегда входила в число приоритетов социально-экономической политики государства. В дореформенный период решение жилищной проблемы населения брало на себя государство, централизованно направляя бюджетные ресурсы на финансирование строительства государственного жилья с целью последующего бесплатного распределения среди нуждающихся. При этом лишь незначительная часть жилья строилась населением за счет собственных средств путем индивидуальной застройки и в жилищно-строительных кооперативах. С начала 1990-х гг. доля участия государства в процессе финансирования жилищного строительства стала стремительно сокращаться, что, соответственно, привело к снижению объемов предоставляемого бесплатного жилья. В сложившейся ситуации главным источником средств для приобретения жилья становятся не бюджетные ресурсы, а собственные сбережения населения и кредиты банков. Таким образом, возрастает потребность в долгосрочных жилищных кредитах населению, обеспеченных своевременным возвратом и минимально подверженных воздействию инфляции. Именно этим требованиям отвечает ипотечный жилищный кредит, обеспеченный залогом недвижимого имущества. Мировая практика показывает, что при правильной организации ипотека превращается в самофинансируемую систему, которая служит мощным фактором формирования рынка жилья и обеспечивает его функционирование. Вместе с тем за счет резкого роста спроса со стороны населения активизируется строительная отрасль, возрастает объем выпуска строительных материалов и специализированной тех-

ники, т.е. происходит ускоренное развитие экономики в целом.

Таким образом, именно ипотечное жилищное кредитование является не только наиболее перспективным решением “квартирного вопроса”, но и имеет ключевое значение для социально-экономического развития страны.

Анализ экономических интересов субъектов ипотечного жилищного кредитования необходимо начать с рассмотрения категории “ипотека” и выявления ее отличительных черт. В классическом понимании ипотека - это не только выдача кредита, но и способ привлечения ресурсов, связанных с эмиссией ценных бумаг - закладных и облигаций. Согласно определению, которое дает И.А. Разумова, ипотека представляет собой разновидность имущественного залога, служащего обеспечением исполнения основного денежного обязательства должником-залогодателем перед кредитором-залогодержателем, который приобретает право в случае неисполнения должником обеспеченного залогом основного обязательства получить удовлетворение за счет заложенного недвижимого имущества, собственником (владельцем) которого является залогодатель¹. На наш взгляд, оно точно и полно отражает сущность ипотеки как особых экономических отношений между кредитором и заемщиком.

Экономические отношения, по мнению классиков политической экономии, проявляются в многообразии экономических интересов, специфичных для каждого способа производства и неразрывно связанных друг с другом. Так, Ф. Энгельс писал, что “экономические отношения каждого данного общества проявляются, прежде всего, как интересы”². Адам Смит считал, что, “пресле-

дую свои собственные интересы, индивид часто больше действительным образом служит интересам общества, чем тогда, когда сознательно стремится сделать это”³.

Исследуя экономическую природу интересов, мы исходим из точки зрения современных ученых, считающих, что экономические интересы существуют независимо от воли и сознания людей и потому объективны по своей природе (Л.И. Абалкин, В.О. Бернацкий, Б.Я. Гершкович и др.). Согласно этой концепции, объективность интересов предполагает их дифференциацию, определяемую разнообразием экономических отношений и потребностей их субъектов, что предполагает наличие неизбежных противоречий в рамках каждой из их разновидностей и между ними.

Исходя из сказанного, мы рассматриваем экономический интерес как основополагающую, системообразующую категорию, практическая реализация которой протекает в системе экономических отношений субъектов хозяйствования. Особенностью экономических интересов является их строгая персонификация: экономический интерес связан с определенным хозяйствующим субъектом⁴.

Отношения, возникающие в процессе ипотечного жилищного кредитования, несомненно, связаны с экономическими интересами каждого из субъектов, как любые другие экономические отношения.

1. Заемщики - физические или юридические лица (коммерческие или некоммерческие организации всех форм собственности), заключившие кредитные договоры с банками (кредитными организациями) или договоры займа с юридическими лицами (некредитными организациями), по условиям которых полученные кредитные средства используются для приобретения жилья. Обеспечением исполнения обязательств по договору ипотечного жилищного кредитования является залог приобретаемого жилья.

2. Продавцы жилья - физические и юридические лица, которые продают жилые помещения, находящиеся в их собственности или принадлежащие другим физическим и юридическим лицам, по их поручению.

3. Кредиторы - банки (кредитные организации) и иные юридические лица (небанковские кредитные организации), предоставляющие заемщикам в установленном законом порядке ипотечный жилищный кредит под залог недвижимости на при-

обретение, строительство и реконструкцию жилья для своих нужд или с целью последующей перепродажи, эмитирующие ипотечные ценные бумаги. Функциями кредитора являются: выдача ипотечного кредита на основе оценки платежеспособности и кредитоспособности заемщика в соответствии с нормами и условиями кредитования, оформление кредитного договора и договора об ипотеке, а также обслуживание выданных ипотечных кредитов. По договору об ипотеке жилья кредитор становится залогодержателем, что дает ему возможность в случае неисполнения заемщиком обязательств по кредитному договору реализовать свои экономические интересы путем удовлетворения своих денежных требований к должнику за счет стоимости заложенного жилого помещения. В этом заключается его преимущество перед другими кредиторами залогодателя.

4. Операторы вторичного рынка ипотечных кредитов (агентства по ипотечному жилищному кредитованию) - специализированные организации, которые осуществляют рефинансирование кредиторов, выдающих долгосрочные ипотечные жилищные кредиты населению. В функции данных субъектов входит: рефинансирование кредиторов согласно установленным стандартам и требованиям, предъявляемым к процедурам ипотечного кредитования; выпуск эмиссионных ипотечных ценных бумаг; привлечение средств инвесторов в сферу жилищного кредитования. Также они оказывают помощь в вопросах повышения доступности кредитов для заемщиков и уменьшения кредитных рисков для кредиторов.

5. Органы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним - государственные органы, которые регистрируют сделки купли-продажи жилых помещений, оформляют переход прав собственности к новому собственнику; регистрируют договоры об ипотеке и права ипотеки, а также хранят и предоставляют информацию по правам собственности и обременению залогом жилья всем участникам ипотечного рынка.

6. Страховые компании - компании, имеющие лицензии на ведение страховой деятельности, осуществляющие страхование заложенного жилья, личное страхование заемщиков и страхование гражданско-правовой ответственности субъектов ипотечного рынка.

7. Оценочные компании - юридические и физические лица, имеющие специальное разреше-

ние (лицензию) на проведение оценочной деятельности, осуществляющие оценку жилой недвижимости, на приобретение которой запрашивается кредит и которая предоставляется в залог.

8. Риелторские фирмы - юридические лица, осуществляющие сделки с недвижимым имуществом. К функциям риелторов относятся подбор вариантов и организация заключения и (или) исполнения договоров купли-продажи жилья в качестве посредников, участие в договорах купли-продажи жилья в качестве представителей, а также регистрация сделок с недвижимостью в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9. Инвесторы - юридические и физические лица, которые приобретают ценные бумаги, обеспеченные ипотечными кредитами, эмитируемые кредиторами или операторами вторичного рынка. К ним относятся пенсионные и паевые инвестиционные фонды, страховые компании, инвестиционные банки.

10. Инфраструктурные звенья системы ипотечного кредитования - юридические лица, которые обеспечивают необходимое юридическое сопровождение сделок с жилыми помещениями, регистрацию потребителей по месту жительства, а также защиту прав несовершеннолетних при

базу, условия для развития институциональной инфраструктуры, надзора и регулирования деятельности участников, а также формирует понятную и прозрачную систему повышения доступности ипотечных кредитов для населения⁵.

Следует отметить, что субъекты ипотечного кредитования имеют различные цели и стремятся к удовлетворению собственных различных интересов. Каждый кредит предполагает мотивацию получателя на удовлетворение какого-либо экономического интереса, в частности, приобретение товара, создание новых или реконструкцию действующих предприятий, строительство или приобретение жилья и т.д. Однако нельзя забывать, что за любым кредитом, помимо экономического интереса заемщика, также стоит интерес кредитора - извлечение прибыли. При этом последний несет определенный риск, связанный с невозвратом кредита или процентов по нему, и есть вероятность неудовлетворения его экономического интереса. В этом проявляется противоречие экономических интересов, которое присуще всем экономическим отношениям. Для того чтобы четко понимать глубину возникающих противоречий, необходимо рассмотреть экономические интересы субъектов ипотечного кредитования (см. таблицу).

Субъекты рынка ипотечного жилищного кредитования (ИЖК) и их интересы

Субъект рынка ИЖК	Экономические интересы
Заемщик (залогодатель)	Максимизация объема привлечения дешевых финансовых ресурсов
Кредитор (залогодержатель)	Максимизация прибыли
Продавец жилья	Максимизация дохода
Государство	Обеспечение взаимодействия всех участников рынка ипотечного кредитования
Операторы вторичного рынка ипотечных кредитов	Привлечение средств инвесторов
Страховые компании	Максимизация прибыли, повышение рейтинга
Оценщики	
Риелторские компании	
Инвесторы	Максимизация дохода, минимизация риска

заключении сделок с недвижимостью. К ним можно отнести нотариат, паспортные службы, органы опеки и попечительства, юридические консультации и т.д.

Важная роль, особенно на начальном этапе согласования интересов субъектов ипотечного жилищного кредитования, должна быть отведена государству, которое определяет концепцию развития системы ипотечного кредитования, создает необходимую правовую и нормативную

Совершенствование системы ипотечного жилищного кредитования в России тормозится рядом противоречий, обусловленных конфликтом интересов участников ипотечного рынка. Например, интерес покупателей жилья в получении долгосрочных ипотечных кредитов зачастую не реализуется из-за недостаточного предложения данной услуги со стороны кредиторов. В свою очередь, кредиторы не могут удовлетворить интерес в реализации заложенного имущества в

случае невозврата кредита в связи с наличием юридической возможности воспрепятствовать в этом.

Главную роль в разрешении данных противоречий призвано играть государство с помощью механизма реализации интересов субъектов ипотечного жилищного кредитования, который включает в себя:

- концепцию - создание систем ипотечного жилищного кредитования по типу расширенной открытой модели с возможностью альтернативного использования автономной (немецкой системы строисбережений). Выбор американской модели обусловлен прежде всего возможностью ее быстрой реализации в значительных объемах, тогда как немецкая система требует значительного по времени начального периода накоплений средств физических лиц (от 2 до 10 лет);

- цели - создание условий для развития инфраструктуры в сфере ипотечного жилищного кредитования во всех субъектах Российской Федерации, а также формирование государственной политики в сфере обеспечения жильем социально незащищенных слоев населения;

- методы, а именно: правовые - формирование юридической базы в сфере выпуска и оборота доступных для населения со средним уровнем дохода ипотечных ценных бумаг, а также реализации заложенного жилья; административные - совершенствование норм, регулирующих взаимоотношения заемщиков и кредиторов, для достижения гармонии их интересов; налоговые - различные льготы для ипотечных кредиторов и инвесторов, а также ценовые - предоставление целевых субсидий для компенсации части стоимости жилья социально незащищенным слоям населения или компенсация страхования ипотечных обязательств потребителям;

- инструменты, такие как:

- рефинансирование ипотечных жилищных кредитов в виде целевых кредитов (займов) и выпуска ипотечных ценных бумаг;

- предоставление жилищных займов для завершения строительства для стимулирования роста объемов строительства индивидуального жилья;

- создание жилищного фонда для временно-го проживания заемщиков, на жилье которых обращено взыскание;

- стимулирование развития специальных социальных программ ипотечного кредитования, ориентированных на первичный рынок жилья и отдельные категории заемщиков путем внедрения новых ипотечных продуктов (“Новостройка”, “Материнский капитал”, “Военная ипотека”, “Молодые семьи”).

Следует отметить, что последнее десятилетие государством ведется активная работа по совершенствованию механизма реализации интересов субъектов ипотечного жилищного кредитования, а также мер по повышению доступности жилья. В частности, с 2002 г. и по настоящее время на территории Российской Федерации осуществляется реализация национального проекта “Доступное и комфортное жилье - гражданам России”, целью которого является формирование рынка доступного жилья и обеспечение комфортных условий проживания гражданам России.

Основным инструментом реализации данного проекта выступает федеральная целевая программа “Жилище” на 2011-2015 гг., которая является продолжением одноименной программы на 2002-2010 гг.

Главная цель Программы - комплексное решение проблемы перехода к устойчивому функционированию и развитию жилищной сферы, обеспечивающее доступность жилья для граждан, безопасные и комфортные условия проживания в нем.

Таким образом, работа по совершенствованию механизма реализации интересов субъектов ипотечного жилищного кредитования активно ведется. Однако государству еще необходимо решить ряд важнейших задач для ее успешного завершения.

¹ *Разумова И.А.* Ипотечное кредитование. СПб., 2005. С. 12.

² *Маркс К., Энгельс Ф.* Сочинения. 2-е изд. Т. 18. М., 1961.

³ *Смит А.* Исследование о природе и причинах богатства народов: пер с англ. М., 1962. С. 33.

⁴ *Ларионова К.А.* Налоговый инструментальный механизма реализации экономических интересов государства: автореф. ... канд. экон. наук. Ростов н/Д., 2006. С. 13.

⁵ *Ивасенко А.Г.* Ипотечное кредитование: сущность, проблемы и перспективы развития / Новосибирская государственная академия экономики и управления. Новосибирск, 1996. С. 31.

Поступила в редакцию 04.01.2012 г.