

УДК 336.77:332.834.13

ГРНТИ 06.73.75

ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

И.А. Лепехин

ФГБОУ ВПО «Российский государственный гуманитарный университет»
филиал в г. Твери

Кафедра экономико-управленческих и правовых дисциплин

Проблема жилищного строительства и обеспечения граждан доступным и комфортным жильем является особо актуальной в России. В современных условиях наиболее приемлемым способом финансирования жилищного строительства должно стать ипотечное кредитование. Исследованию проблем и перспектив развития в России ипотечного кредитования жилищного строительства и посвящена данная статья.

Ключевые слова: ипотека, кредитование, жилищное строительство, модель ипотечного кредитования.

Жилищное строительство в России, лишившись в начале 90-х г. XX века в связи с переходом к рыночной экономике доминирующего государственного бюджетного финансирования, не смогло в короткие сроки переориентироваться на рыночные принципы. В XXI век наша страна «вошла, неся на своих плечах груз проблем, накопившихся в жилищной сфере за прошедшие десятилетия, и достигших критической массы» [1].

Проблема жилищного строительства и обеспечения граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем, несмотря на пристальное к ней внимание, до сих пор остается нерешенной. Фонд ветхого и аварийного жилья на протяжении последних пяти лет составляет около 100 млн.кв.м. [2]. Число семей, нуждающихся в жилых помещениях, за пять лет почти не изменилось (2,9 млн. семей в 2007 г. и 2,8 млн. семей в 2011 г.) [3].

В 2011 г. в России было введено в эксплуатацию 788,2 тыс. квартир общей площадью 62,3 млн.кв.м. [4], при этом численность постоянного населения на 1 декабря 2011 г. составила 142,9 млн. человек [5]. Таким образом, в 2011 г. в Российской Федерации было построено 0,436 кв.м. жилья на человека в год. При этом средняя обеспеченность жильем в нашей стране составляет 22,6 кв.м. на человека, что в два-три раза меньше, чем в развитых европейских странах, в которых этот показатель 40 кв.м. на человека и более

(Германия – 40,1; Великобритания – 44; Дания – 50,6; Норвегия – 74), а в США – 65 кв.м. на человека [6].

Для того чтобы достичь со временем хотя бы европейского уровня обеспеченности жилой площадью в России необходимо строить не менее 1 кв.м. на человека в год, т.е. не менее 143 млн.кв.м. жилья в год. Таким образом, количество возводимого жилья необходимо увеличить в 2,5 раза. Достичь столь высоких темпов строительства и тем самым разрешить проблему обеспечения граждан жильем возможно только путем становления рыночных отношений в сфере жилищного строительства, по-новому формируя источники его финансирования.

В существующих условиях наиболее приемлемым способом финансирования жилищного строительства должно стать ипотечное кредитование, развитие которого является одной из актуальных задач в современной России.

Развитие системы ипотечного кредитования является одним из важнейших инструментов реализации приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России». Цель данного проекта заключается в том, чтобы увеличить объемы строительства жилья и необходимой коммунальной инфраструктуры, развить деятельность финансово-кредитных институтов и механизмов, привести в соответствие со стандартами качества существующий жилищный фонд и коммунальную инфраструктуру [7]. Кредитование должно стать долгосрочным и доступным для граждан. А чтобы рост спроса на жилье не привел только к скачку цен, следует обеспечить конкурентные условия для жилищного строительства [8, с. 3].

Комплексность проблемы развития жилищного строительства и его кредитования в современных российских условиях требует для ее решения системного подхода. Причем масштаб проблемы, ее значимость для социального и экономического развития России требуют максимально быстрых действий, использования как отечественного, так и мирового опыта в этой сфере.

Механизмы финансирования строительства за счет кредитов, обеспеченных ипотекой, отлажены в большинстве развитых стран. Кредитные организации обеспечивают финансирование как производителей жилищной продукции – застройщиков, так и ее конечных потребителей – граждан. Проблемы финансирования жилищного строительства и приобретения гражданами готового жилья в этих странах решаются с помощью ипотечных кредитов: строительных кредитов, обеспеченных ипотекой, застройщикам и классических ипотечных кредитов населению. Данные кредитные программы привлекают на рынок недвижимости и строительства дополнительные средства, которые способствуют увеличению темпов экономического роста государства [9, с. 4].

Система ипотечного кредитования жилищного строительства в развитых странах обеспечивает относительную сбалансированность спроса на кредиты, обеспеченные ипотекой, и предложения предприятий строительного комплекса на удовлетворение потребностей населения в приобретении жилья. Функционирование данной системы обеспечивается особыми условиями, как например, наличие экономических и правовых механизмов, способных гарантировать возвратность инвестированных ресурсов [10, с. 27].

Строительство различных объектов крайне редко ведется за счет собственных средств застройщика. Среди всех способов финансирования строительства наиболее распространенным является привлечение банковских кредитов. Финансирование в необходимых для строительства объемах всегда связано с предоставлением банком крупных денежных сумм, поэтому банки во всех без исключения случаях кредитования требуют от застройщика соответствующего равновеликого обеспечения. При этом ипотека особенно часто применяется на практике по причине более высокой степени ликвидности недвижимого имущества по сравнению с любым другим закладываемым имуществом [11, с. 3]. На сегодняшний день ипотека является наиболее привлекательным видом залога, особенно в сфере кредитных правоотношений [12, с. 2].

В случае с покупкой готового жилья кредитору достаточно тем или иным способом проконтролировать перечисление кредитных средств фактическому продавцу недвижимости. Если же речь идет о строительстве, то «золотое правило» кредитора заключается в том, чтобы никогда и ни при каких обстоятельствах не выдавать заемщику все деньги, которые он просит. И это вполне мотивированно. Строительство занимает как минимум несколько месяцев, если это более или менее серьезный проект. Выдача всех денег сразу может привести к серьезным осложнениям с финансированием проекта ближе к его окончанию, причем это может произойти не обязательно по вине заемщика, но и по независящим от него обстоятельствам. Поэтому принятый в международной практике порядок выделения средств при кредитовании строительства заключается в поэтапном кредитовании фактически произведенных работ. Более того, международная практика в этой области такова, что кредит выдается не для авансирования работ, а для компенсации произведенных застройщиком затрат [13, с. 501].

Это одно из главных отличий ипотечного кредита на жилищное строительство от классического ипотечного жилищного кредита, который предоставляется единовременно для приобретения готового жилья.

Ипотечный строительный кредит предоставляется, как правило, отдельными траншами (в среднем 5–10 траншей за весь кредитный период) в соответствии со стадиями строительства (завершение работ с

фундаментом, сбор несущей конструкции дома, подведение коммуникаций и т.д.) или процентом готовности здания (например, 10%, 25%, 50%). При этом основанием для оплаты будут являться либо результат инспекции дома экспертом кредитного института, либо предоставление документированного объема затрат за конкретный период времени (например за квартал).

Финансируя строительство жилья, кредитная организация, как правило, контролирует процесс в целом, в том числе качество строительных работ, сроки и стоимость их выполнения, оценивает и минимизирует все сопутствующие риски. Для этого она формирует штат специалистов, профессионально владеющих данными вопросами, или привлекает к сотрудничеству организации, специализирующиеся на вопросах строительства объектов недвижимости, в качестве независимых экспертов для контроля за эффективностью реализации финансируемого проекта. Таким образом, решая вопросы контроля и снижения рисков при кредитовании жилищного строительства, кредитная организация заочно защищает и права конечных потребителей жилья – граждан.

К числу основных субъектов правоотношений, возникающих при ипотечном кредитовании жилищного строительства, кроме кредитора, заемщика, залогодателя и залогодержателя, относится также застройщик – физическое или юридическое лицо, которое занимается реализацией строительного проекта. Следует отметить, что в качестве застройщика может выступать как сам заемщик, так и третье лицо (подрядчик, субподрядчик).

Ипотечный строительный кредит отличается от классического ипотечного кредита и большим числом документов, которые заемщик вынужден предоставить для рассмотрения кредитной заявки.

В качестве обеспечения такого кредита будет выступать ипотека – особый вид залога, который имеет три основные черты:

- во-первых, предмет ипотеки – всегда только недвижимое имущество (существующее в натуре или которое залогодатель приобретет в будущем) либо право на него (например, право долгосрочной аренды);

- во-вторых, имущество, на которое установлена ипотека, всегда остается у залогодателя в его владении и пользовании, тогда как заложенные движимые вещи могут оставаться как у залогодателя, так и быть переданными залогодержателю;

- в-третьих, ипотека подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее по тексту – ЕГРП) и становится действительной для третьих лиц только с момента такой регистрации. В некоторых зарубежных странах, например в Германии, роль ЕГРП выполняют специальные ипотечные книги.

Председатель Комитета по развитию ипотечных программ Ассоциации региональных банков России В. Фесенко [14, с. 21] отметил, что рассматривать ипотечное кредитование в отрыве от проблем строительства, как делают некоторые эксперты, нельзя. Нельзя говорить, что есть проблемы малых объёмов вновь вводимого жилья, и есть проблемы ипотеки. За такими общими фразами скрывается неполное понимание сути явления.

Тем не менее, многие отечественные ученые по-прежнему рассматривают ипотечный и строительный кредит как «абсолютно разные кредиты» [15, с. 263]. Специалисты, разделяющие данную точку зрения, рассматривают отдельно кредитование жилищного строительства и ипотечное жилищное кредитование [16, с. 16]. В соответствии с этой концепцией «строительный кредит – самостоятельный вид кредитования, не относящийся к ипотечному, это так называемый промежуточный кредит» [17, с. 46].

В соответствии со второй концепцией ипотечным является только кредит, предоставляемый гражданам на строительство индивидуального жилья, а кредитование строительства в целом – совершенно особый вид кредитной деятельности [13, с. 9, 478].

И только в третьей концепции кредит на строительство с использованием ипотеки в качестве обеспечения возвратности денежных средств рассматривается как ипотечный [18, с. 307; 19, с. 6, 141; 20, с. 56–82].

По словам А. М. Якушева [21, с. 23], ипотечный строительный кредит выдается заемщику для сооружения определенного объекта недвижимости под залог или другого объекта недвижимости, или будущего объекта, построенного при помощи данного кредита.

По нашему мнению, кредитование жилищного строительства с использованием ипотеки в качестве обеспечения возвратности кредита обладает всеми основными признаками ипотечного кредитования и в то же время имеет ряд особенностей, следовательно, является особым видом ипотечного кредитования.

Ипотечное кредитование жилищного строительства – это совокупность действий, совершаемых между заемщиком, залогодателем, застройщиком и банком (иной кредитной организацией), по предоставлению кредита на строительство объекта жилой недвижимости с использованием ипотеки в качестве обеспечения возвратности денежных средств.

С экономической точки зрения ипотечное кредитование жилищного строительства – это оптимальный в условиях рыночной экономики финансово-кредитный инструмент привлечения денежных средств на строительство объекта жилой недвижимости, в основе которого лежит ипотека как способ обеспечения возвратности этих денежных средств.

Программы развития жилищного строительства практически всегда являлись важнейшей составной частью выхода из экономических кризисов индустриально развитых стран в различные периоды времени, так как жилищный рынок имеет специфические характеристики, которые определяют его особое место в экономике и являются причиной высокого мультипликативного эффекта инвестиций в жилищное строительство, объясняемого тем, что: во-первых, жилищное строительство имеет большой коэффициент взаимосвязи с другими отраслями экономики; во-вторых, приобретение жилья приводит к резкому увеличению спроса на сопутствующие товары (мебель, бытовую технику и т.п.); в-третьих, в результате приобретения жилья оказываются вовлеченными в экономический оборот сбережения домашних хозяйств [22, с. 24].

С целью поддержания ипотечного кредитования жилищного строительства в Российской Федерации ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (далее по тексту – АИЖК) совместно с Федеральным фондом содействия развитию жилищного строительства разработали механизмы, предусматривающие стимулирование кредитования застройщиков, реализующих проекты строительства жилья экономического класса, и физических лиц, приобретающих возводимое в рамках данных проектов жилье. Реализация этих механизмов, получивших название «Программа по стимулированию предоставления кредитов (займов) на цели строительства и приобретения жилья» [23], позволит активизировать кредитование застройщиков и физических лиц, приобретающих жилье на этапах строительства.

Свои программы стимулирования ипотечного кредитования жилищного строительства существуют и в регионах Российской Федерации. Так, например, на территории Тверской области в настоящее время реализуется долгосрочная программа «Ипотечное жилищное кредитование в Тверской области на 2009-2013 годы» [24], целью которой является развитие жилищного кредитования, обеспеченного ипотекой, на территории области и улучшение жилищных условий населения. В рамках данной программы оказывается государственная поддержка в виде субсидий гражданам, приобретающим (строящим) жилье с помощью кредитов, обеспеченных ипотекой.

Однако уровень поддержки развития ипотечного кредитования жилищного строительства в Российской Федерации на сегодняшний день является недостаточным. Для сравнения, например, в 1970 г. в Тверской области было построено 568 тыс. кв. м. жилья, в 1990 г. – 761 тыс. кв. м. [25], а в 2011 г. – только 416 тыс. кв. м. [26]. Существующие темпы жилищного строительства не удовлетворяют потребности граждан России в новом жилье, не обеспечивая даже полноценного воспроизводства жилищного фонда.

Дисбаланс спроса и предложения на рынке жилья влечет за собой увеличение стоимости жилых помещений и, как следствие, дополнительные трудности в реализации конституционных прав граждан на достойное жилье. «В этой связи нашей ключевой задачей является формирование в стране масштабного рынка доступного жилья. Это значит, что должны быть созданы такие правовые, финансово-экономические и организационные условия, которые помогли бы большинству российских семей самостоятельно приобрести жилье, отвечающее их финансовым возможностям и личным представлениям о комфорте» [27].

В России существует острая потребность в создании комплексной программы поддержки ипотечного кредитования жилищного строительства. При этом роль государства в ее создании и развитии не должна (особенно на этапе становления) ограничиваться только регулирующими и контролирующими функциями. Государство должно взять на себя все основные функции, необходимые для запуска этой системы, до тех пор, пока не появятся иные – негосударственные институты, способные самостоятельно поддерживать и развивать систему ипотечного кредитования жилищного строительства.

Увеличение объемов жилищного строительства приведет к раскручиванию инвестиционной спирали в смежных отраслях, что незамедлительно вызовет рост производства цемента, железобетонных изделий, металлоконструкций, строительной и транспортной техники, производства стекла, продукции деревообработки и т.д. По оценкам специалистов, вложение одной денежной единицы в кредитование жилищного строительства дает от 2 до 3 единиц прироста ВВП [28, с. 25].

В кризисных и посткризисных условиях жилищное строительство может стать локомотивом развития экономики всей страны. В этих условиях построение и развитие системы ипотечного кредитования жилищного строительства должно стать одним из приоритетных направлений увеличения темпов экономического роста. Для создания такой системы необходимо завершить формирование целостной законодательной базы, регулирующей данную сферу правоотношений, но прежде этого определиться с оптимальной для России моделью ипотечного кредитования.

В настоящее время в мировой практике используются две основные модели ипотечного кредитования: одноуровневая и двухуровневая.

Суть одноуровневой (европейской) модели ипотечного кредитования состоит в том, что кредитор, оставив требования по кредитам, обеспеченным ипотекой, в собственном портфеле, привлекает денежные средства через эмиссию своих ценных бумаг и иные пассивные операции, в том числе заемные, используя при этом в качестве обеспечения исполнения уже собственных долговых

обязательств имеющиеся у него права требования по ипотечным кредитам. При этом правовой режим ипотечных ценных бумаг регулируется специальным законодательством, которое предоставляет их держателям широкие возможности защиты своих прав, что позволило, в частности, ипотечным облигациям стать самыми надежными ценными бумагами в Германии [29, с. 11]. Эмитирующие ипотечные ценные бумаги институты находятся под жестким государственным контролем или являются строго специализированными учреждениями (организациями). Рефинансирование кредитных ресурсов при одноуровневой модели ипотечного кредитования осуществляется посредством депозитных или фондовых инструментов без передачи кредитов, обеспеченных ипотекой, специализированным институтам типа агентств (фондов) ипотечного кредитования. Именно для данной модели кредитования характерно наличие ссудо-сберегательных учреждений (стройсберкасс).

Деятельность ссудосберегательных институтов в странах с одноуровневой моделью ипотечного кредитования регулируется отдельными, специальными законами (в Германии – Закон «О сберегательных кассах по кредитованию строительства» от 16 ноября 1972 года [30]), которые устанавливают сферу их деятельности и меры надзора за ними с целью обеспечить надежность и сохранность вкладов, устойчивое развитие системы в целом. «Немецкие стройсберкассы жестко ограничены не только в области привлечения внешних займов, но и в возможностях размещения стройсбережений. Они могут принимать незначительное участие в предприятиях жилищного строительства (3–5% активов), но им не разрешается держать свои активы в форме недвижимости или сдавать её в аренду» [31, с. 207].

Замкнутость системы ссудо-сберегательных учреждений (стройсберкасс) и возможность функционировать практически автономно от внешнего финансового рынка позволяет удерживать стоимость кредитных средств на минимальном уровне, а простота финансового и правового механизмов позволяет им адаптироваться к условиям рынка без создания сложной инфраструктуры и дополнительных затрат [32, с. 113]. Подобная система позволяет не только мобилизовать финансовые ресурсы, но и дает информацию о клиенте, его платежеспособности и готовности выполнять принятые обязательства [33, с. 54]. Наиболее успешно система ссудо-сберегательных учреждений (стройсберкасс) функционирует и развивается в странах, где осуществляется её целенаправленная государственная поддержка посредством дополнительных бюджетных субсидий (премий) на счета вкладчиков.

Суть двухуровневой (американской) модели ипотечного кредитования состоит в том, что кредитор уступает права по кредитам, обеспеченным ипотекой, другому лицу взамен на получение денежной

суммы. Данная модель функционирует за счет специальных институтов – агентств (фондов) ипотечного кредитования, которые специализируются на приобретении прав по ипотечным кредитам, выданным на первичном рынке, и дальнейшей их реализации: переуступка на вторичном рынке инвесторам; формирование ипотечных кредитных пулов и их продажа (продажа прав участия в них) вторичным инвесторам; выпуск ипотечных ценных бумаг и другие способы.

Основные статистические показатели, характеризующие ипотечное кредитование в Европе и Северной Америке показывают, что наиболее динамичное развитие двухуровневая модель ипотечного кредитования приобрела в США во второй половине XX века [34, с. 47], а закончился этот этап бурного развития глубоким кризисом ипотечной системы в США в начале XXI века.

При детальном анализе одноуровневая (европейская) и двухуровневая (американская) модели имеют более глубокие, чем наличие или отсутствие тех или иных ипотечных институтов, различия. Можно утверждать, что в основе одноуровневой модели лежит консерватизм, направленный к максимальной надежности ипотечных институтов. Например, за более чем 100 лет действия немецкого Закона «Об ипотечных банках» [35] не обанкротился ни один ипотечный банк. С другой стороны, двухуровневая модель основана на либерализме в рыночных механизмах. Она характеризуется динамизмом своего развития, сопровождаемого как взлетами, так и кризисами, и связанными с поисками путей выхода из него финансовыми новациями [36, с. 23].

В Российской Федерации особую методологическую роль в становлении системы кредитования, обеспеченного ипотекой, сыграли «Основные положения о залоге недвижимого имущества – ипотеке», одобренные Правительством РФ 22 декабря 1993 года [37].

Основные положения были подготовлены Исследовательским центром частного права в качестве модели законодательного акта об ипотеке. Можно утверждать, что в данном документе разработчики попытались применить отдельные положения частного права в англосаксонской традиции к ипотечному праву России [38, с. 69], так как основным «поставщиком» ипотечных институтов, предложившим в 1992 г. Правительству России проекты и техническую помощь в проведении реформ, было Агентство США по международному развитию (USAID) [39, с. 80]. Таким образом, на первоначальном этапе развития института ипотеки в Российской Федерации Правительство РФ сделало ставку на построение двухуровневой (американской) модели ипотечного кредитования.

Двухуровневый характер имеет и современная система ипотечного кредитования в России: на первом уровне – АИЖК, «изначально представляющее собой результат трансплантации института ипотечных агентств из США («Fannie Mae», «Ginnie Mae» и

«Freddie Mac»)» [40, с. 17]; на втором уровне – банки и иные кредитные организации, осуществляющие ипотечную деятельность. Кредитная организация, занимающаяся кредитованием, обеспеченным ипотекой, может обратиться в АИЖК с просьбой о рефинансировании сформированного ею пула кредитов, обеспеченных ипотекой. АИЖК выкупает закладные, если условия выдачи и обслуживания кредитов соответствуют его требованиям, и выпускает на их основе облигации, по которым государство гарантирует платежи и доходность. Средства, полученные от выпуска облигаций, вновь направляются на приобретение у банка пула закладных.

В соответствии со схемой деятельности, утвержденной Правительством РФ [41], АИЖК рефинансирует деятельность кредитных организаций под гарантии государства. При этом инвестиционный потенциал, возникающий в результате деятельности АИЖК, не отвечает критериям эффективного использования бюджетных средств. Реализуемый агентством механизм рефинансирования подразумевает, что происходит выкуп именно тех кредитов, которые выданы на приобретение жилья на вторичном рынке, поскольку объектом залога выступает жилье (в связи с высокими рисками при его приобретении в период строительства, в случае привлечения кредита, жилье покупается, как правило, на вторичном рынке). Минимизация рисков кредитными организациями приводит к тому, что более 90% кредитов, которые выдаются в соответствии с требованиями АИЖК, направляются на вторичный рынок. В этом случае система ипотечного жилищного кредитования при ее расширении способствует развитию спекулятивных настроений на рынке недвижимости. Отсутствие взаимосвязи с реальным сектором ведет к тому, что происходит потеря экономического эффекта от развития ипотечного жилищного кредитования. Механизм рефинансирования АИЖК не создает предпосылок для инвестирования в строительство и расширения предложения жилья [42, с. 214-216].

В 2002 г. в Государственную Думу РФ был внесен проект Федерального закона «О строительных сберегательных кассах», предусматривающий внедрение в ипотечную систему Российской Федерации элементов одноуровневой (европейской) модели ипотечного кредитования, однако в феврале 2004 г. его сняли с рассмотрения. Тем не менее, в мае 2004 г. на рассмотрение в Государственную Думу РФ был внесен проект Федерального закона «О жилищных накопительных кооперативах», принятый в декабре того же года [43]. Указанным законом, в отличие от стран с одноуровневой моделью ипотечного кредитования, государственная поддержка посредством дополнительных бюджетных субсидий (премий) на счета вкладчиков предусмотрена не была. Соответственно, как заметила Е. В. Дударева,

«такой способ кредитования не нашел поддержки на законодательном уровне» [44, с. 17].

По нашему мнению, большинство современных проблем, связанных с ипотечным кредитованием, в нашей стране зародились в 90-е годы XX века и связаны с построением в Российской Федерации двухуровневой (американской) модели ипотечного кредитования, которая по целому ряду причин эффективно применяться в России не может.

Российская правовая система построена на принципах европейской континентальной школы права, в ее основе лежит единая концепция права собственности. Как отметил проф. Е. А. Суханов, нельзя быть «собственником права», ибо в европейском континентальном правопорядке нельзя установить вещное право на право требования. Право собственности в его континентальном, в том числе российском, понимании невозможно «расщепить»: оно либо полностью сохраняется за собственником, либо полностью утрачивается им [45, с. 322, 491]. Вместо теории расщепления собственности и конструкций из множества правомочий собственника российская правовая доктрина использует теорию вещных прав [46, с. 40-50]. Англо-саксонской правовой системе деление прав на вещные и обязательственные, в свою очередь, неизвестно.

Построение двухуровневой (американской) модели ипотечного кредитования с использованием конструкций континентального залога затруднено ввиду необходимости использования механизмов цессии при передаче прав по ипотечным кредитам, а также ввиду коренных различий в правовой природе ценных бумаг по российскому праву и ценных бумаг в англо-саксонской правовой системе [47, с. 10]. Таким образом, нельзя механически переносить институты англо-американского права в российское, которое обладает своей исторической спецификой и имеет принципы, выработанные веками [48, с. 15].

При двухуровневой (американской) модели ипотечного кредитования залог недвижимости, служащий средством минимизации имущественного риска, которому подвергается кредитор, сам становится уязвимым для рисков, порождаемых наделением оборотоспособностью притязаний, обеспеченных ипотекой. Эти риски, или «риски второго порядка», способны материализоваться, примером их материализации служит трудно преодолеваемый ипотечный кризис в США [49, с. 8], который в конечном итоге в 2008 году «перерос» в мировой финансово-экономический кризис.

Причина заключается в тесной взаимосвязанности участников рынка ипотечного жилищного кредитования между собой при двухуровневой (американской) модели. Невыполнение обязательств одним из участников ведет к неисполнению обязательств другими участниками рынка ипотечного кредитования, то есть к «эффекту карточного домика».

В отличие от двухуровневой (американской) модели ипотечного кредитования, одноуровневая (европейская) модель экономически более устойчива, следовательно, в российских условиях является более предпочтительной. Одноуровневая модель ипотечного кредитования ближе России и с точки зрения построения системы права, и исторически. До 1917 года в нашей стране существовала одноуровневая модель ипотечного кредитования. При этом за все время существования системы ипотечного кредитования в дореволюционной России только один ипотечный банк потерпел крах и прекратил свою работу. Таким образом, *оптимальной для России является именно одноуровневая (европейская) модель ипотечного кредитования.*

Построение эффективно функционирующей системы ипотечного кредитования жилищного строительства, построенной на одноуровневой модели ипотечного кредитования, может стать ключевым инструментом экономической политики в Российской Федерации. Для этого необходимо максимально использовать все возможности по поддержке массового строительства жилья с привлечением ипотечных кредитов за счет создания правовых, организационных и финансовых стимулов, а также целенаправленного участия государства в этом социально важном секторе экономики.

Список литературы

1. Кошман. Н. П., Глинский К. К., Пономарев Н. Н. Состояние жилищной сферы в Российской Федерации. Новый подход к формированию жилищной политики // Сайт НЧКЗ. URL: <http://www.nchkz.ru/lib/50/50385/index.htm>.
2. Ветхий и аварийный жилищный фонд // Сайт Федеральной службы государственной статистики. URL: http://www.gks.ru/free_doc/new_site/population/jil-f/jkh42.htm.
3. Предоставление жилых помещений // Сайт Федеральной службы государственной статистики. URL: http://www.gks.ru/free_doc/new_site/population/jil-f/jkh46.htm.
4. О жилищном строительстве в 2011 году // Сайт Федеральной службы государственной статистики. URL: http://www.gks.ru/bgd/free/b04_03/IssWWW.exe/Stg/d03/21.htm.
5. Демография // Сайт Федеральной службы государственной статистики. URL: http://www.gks.ru/bgd/free/b11_00/IssWWW.exe/Stg/dk12/8-0.htm.
6. Инфраструктурный комплекс России в зеркале мировой экономики // Федеральное интернет-издание «Капитал страны». URL: <http://www.kapital-rus.ru/articles/article/965/>.

7. Яковлев В. А. Национальный проект «Доступное, комфортное жилье – гражданам России» и Федеральная целевая программа «Жилище» // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. 2005. № 5. URL: http://dpr.ru/journal/journal_25_15.htm.
8. Путин В. В. Послание Президента РФ Федеральному Собранию РФ.// Российская газета. 2004. № 109.
9. Макаренко М. П. Ипотека как фактор повышения совокупного спроса. Дис. на соиск. ... канд. экон. наук: 08.00.01; 08.00.05. СПб.: 2009.
10. Клевцов В. В. Формирование регионального рынка ипотечного жилищного строительства (на примере Тверской области). Дис. на соиск. ...канд. экон. наук: 08.00.05; 08.00.10. М.: 2006.
11. Стенина Н.П. Залог как способ обеспечения финансирования застройщика при строительстве жилых и нежилых зданий// Современное право. 2008. № 8.
12. Быстревский С. В. Ипотека как один из способов обеспечения исполнения кредитных обязательств. Автореф. дис. на соиск. ... канд. юрид. наук: 12.00.14. М.: 2007.
13. Основы ипотечного кредитования / Под ред. Н. Б. Косаревой. М.: ИНФРА-М, 2007.
14. Фесенко В. Ипотека. Записал Новиков А.// Аналитический банковский журнал. 2006. № 4.
15. Цылина Г. А. Ипотека: жилье в кредит. М.: ЗАО «Издательство «Экономика», 2001. – 358 с.
16. Степанов А. Г. Об ипотечном жилищном кредитовании в России// Жилищное право. 2005. № 9.
17. Коган Ю. И. Жилищное кредитование в Российской Федерации. Дисс. на соиск. ... канд. экон. наук: 08.00.10. М.: 2003.
18. Абрамова М. А., Александрова Л. С. Финансы и кредит. М.: Юриспруденция, 2003.- 245 с.
19. Калинин М. И. Ипотечное жилищное кредитование и пути его совершенствования. Дис. на соиск. ... канд. экон. наук: 08.00.10. М.: 2005.
20. Ковалева О. А. Кредитный договор с ипотечным обеспечением, его место и роль в регулировании обязательственных отношений. Дис. на соиск. ...канд. юрид. наук: 12.00.03. Оренбург: 2007.
21. Якушев А. М. Развитие механизма финансирования жилищного строительства. Дисс. на соиск. ... канд. экон. наук: 08.00.10 М.: 2006.
22. Южелевский В. К. Какая ипотека нужна России. Тверь: 2004.
23. Программа по стимулированию предоставления кредитов (займов) на цели строительства и приобретения жилья.// Сайт Агентства по ипотечному жилищному кредитованию. URL: http://www.ahml.ru/ru/participants/Proekt_stimul_kredit.
24. Постановление администрации Тверской области «Об утверждении долгосрочной целевой программы Тверской области «Ипотечное

- жилищное кредитование в Тверской области на 2009 - 2013 годы» от 1 сентября 2008 № 279-па.// Тверская жизнь. 2009. № 18-19.
25. Российский статистический ежегодник 2011 // Сайт Федеральной службы государственной статистики. URL: <http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat/rosstatsite/main/news/14f2bf004995c30eb898fd3a2dfc23c6>.
 26. О жилищном строительстве в 2011 году // Сайт Федеральной службы государственной статистики. URL: http://www.gks.ru/bgd/free/b04_03/IssWWW.exe/Stg/d03/21.htm.
 27. Путин В. В. Выступление Президента Российской Федерации // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. 2005. № 2. URL: http://dpr.ru/journal/journal_23_5.htm.
 28. Ужегов А. Н. Квартира в кредит: ипотечная сделка. СПб.: Питер, 2001.
 29. Mortgage banks and the Mortgage bond in Europe. Hypothekenverband bei der EG. Baden-Baden: Nomos Verl. Ges.-Losebl, 2003.
 30. Gesetz ueber Bausparkassen vom 16 November 1972 J.// BGBl. I. S. 2097.
 31. Boleat M. National Housing Finance Systems: A Comparative Study. Croom Helm, 1985.
 32. Черемисин Т. П. Жилье в России. Экономические механизмы активизации и оздоровления в сфере жилищного строительства.// ЭКО. Экономика и организация промышленного производства. 2006. № 4.
 33. Страйк Р., Косарева Н. Б., Сучков А. Ю. Жилищное ипотечное кредитование в условиях современной России.// Деньги и кредит. 1995. № 8.
 34. Hard J., Manning D. European Mortgage markets: structure, funding and future development. OECD, 2000.
 35. Hypothekenbankgesetz vom 13 Juli 1899 J.// RGBl. I. 1899.
 36. Меркулов В. В. Мировой опыт ипотечного жилищного кредитования и перспективы его использования в России. СПб.: Юридический центр Пресс, 2003. - 360 с.
 37. Распоряжение Правительства РФ от 22 декабря 1993 г. № 96-РЗ.// Российская газета. 1994. № 3.
 38. Леванов А. Ю. Гражданско-правовое регулирование жилищного кредитования. Дисс. на соиск. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Краснодар: 2002.
 39. Полтерович В., Старков О., Черных Е. Строительное общество: ипотечный институт для России.// Вопросы экономики. 2005. № 1.
 40. Тюменцев С. Ю. Развитие института ипотеки в современной российской экономике. Дис. на соиск. ... канд. экон. наук: 08.00.01. Волгоград: 2009.
 41. Постановление Правительства РФ «Об утверждении Правил предоставления государственных гарантий Российской Федерации по заимствованиям открытого акционерного общества «Агентство

- по ипотечному жилищному кредитованию» от 25 августа 2001 г. № 628 // Собрание законодательства РФ. 2001. № 36. Ст. 3576.
42. Аверченко В., Вессели Р., Наумов Г., Файкс Э., Эртл И. Принципы жилищного кредитования. М.: Альпина Бизнес Букс, 2006. – 261 с.
43. Федеральный закон «О жилищных накопительных кооперативах» от 30 декабря 2004 г. № 215-ФЗ. // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 41.
44. Дударева Е. В. Особенности правового регулирования ипотечного жилищного кредитования. Дис. на соиск. ...канд. юрид. наук: 12.00.03. М.: 2006.
45. Гражданское право: В 2 т. Том I Учебник /отв. ред. проф.Е.А. Суханов. - 2-е изд., перераб. и доп. –М.: Издательство БЕК, 1998. – 816с.
46. Грибанов В. П., Суханов Е. А. Правовые формы реализации отношений собственности // Вестник Московского университета. Право. 1989. № 4.
47. Рогова Е. С. Гражданско-правовые проблемы вторичного рынка ипотечного кредитования. Дисс. на соиск. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. М.: 2002.
48. Фархиуллина О. Р. Гражданско-правовое регулирование ипотеки земельных участков в Российской Федерации и зарубежных странах. Автореф. дисс. на соиск. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. М.: 2010.
49. Овчинников С. В. Правовое регулирование ипотечных отношений в РФ и США. Автореф. дисс. на соиск. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. М.: 2008.

PROBLEMS AND PROSPECTS OF MORTGAGE LENDING OF HOUSING CONSTRUCTION IN THE RUSSIAN FEDERATION

I.A. Lepekhin

Branch of the Russian State Humanitarian University in Tver
Chair of Economics and Management and Legal disciplines

The problem of housing construction and providing citizens with affordable and comfortable housing is especially actual in Russia. In modern conditions the most acceptable way of financing of housing construction there should be a mortgage lending. This article is devoted to research of problems and prospects of development of mortgage lending of housing construction in Russia.

Keywords: *mortgage, lending, housing construction, model of mortgage lending*

Об авторах:

ЛЕПЕХИН Илья Александрович – кандидат юридических наук, заведующий кафедрой экономико-управленческих и правовых дисциплин, ФГБОУ ВПО «Российский государственный гуманитарный университет» филиал в г. Твери», e-mail: ilja-lepehin@rambler.ru

Научная библиотека ТВГУ