

Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой:

<https://stuservis.ru/magisterskaya-rabota/123643>

Тип работы: Магистерская работа

Предмет: Нет данных

СОДЕРЖАНИЕ ВВЕДЕНИЕ 3 1 СОВРЕМЕННЫЕ ПОДХОДЫ ЭКОНОМИЧЕСКИХ ШКОЛ ПО ФОРМИРОВАНИЮ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ 7 1.1 ТРАКТОВКА ПОНЯТИЯ «ИПОТЕКА» И ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ 7 1.2 ОСОБЕННОСТИ ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВОГО МЕХАНИЗМА УПРАВЛЕНИЯ ИПОТЕЧНЫМ КРЕДИТОВАНИЕМ 13 1.3 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ЗАРУБЕЖНЫХ И РОССИЙСКИХ МОДЕЛЕЙ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ 17 2 ПРАКТИКА И МЕТОДИКИ ФОРМИРОВАНИЯ РОССИЙСКОГО ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ 26 2.1 СПЕЦИФИКА МОДЕЛИРОВАНИЯ МЕТОДИК ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИЙСКОЙ И ЗАПАДНОЙ ПРАКТИКЕ 26 РАССМОТРИМ ОПЫТ ФОРМИРОВАНИЯ СИСТЕМЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТА В ЗАРУБЕЖНЫХ СТРАНАХ. 27 2.2 АНАЛИЗ ОПЫТА И МЕТОДИК ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ НА РОССИЙСКОМ РЫНКЕ 35 2.3 ОСНОВЫ ВЫБОРА МОДЕЛИ АДАПТАЦИИ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ И СТАНОВЛЕНИЯ ИПОТЕЧНОГО РЫНКА 40 3 РАЗРАБОТКА ЭЛЕМЕНТОВ СИСТЕМЫ (МОДЕЛИ, МЕХАНИЗМА) УПРАВЛЕНИЯ МЕТОДИК ИПОТЕЧНЫМ КРЕДИТОВАНИЕМ (ВНЕДРЕНИЯ ЦИФРОВЫХ ТЕХНОЛОГИЙ) НА ПРИМЕРЕ ТРАНСФОРМАЦИИ ТЕХНОЛОГИИ В КОММЕРЧЕСКИХ БАНКАХ 48

2

3.1 ВЫЯВЛЕНИЕ И СТРУКТУРИРОВАНИЕ ДОЛГОСРОЧНЫХ МЕХАНИЗМОВ И ТРЕНДЫ В РАЗВИТИИ ЦИФРОВЫХ МЕТОДИК ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ 48 3.2 ВНЕДРЕНИЕ И ЭФФЕКТИВНОСТЬ ОРГАНИЗАЦИОННОПРАВОВОГО МЕХАНИЗМА УПРАВЛЕНИЯ ИПОТЕКОЙ 65 ЗАКЛЮЧЕНИЕ 74 ПРИЛОЖЕНИЯ 81

ВВЕДЕНИЕ ПРАКТИКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В ТЕЧЕНИЕ ДЛИТЕЛЬНОГО ПЕРИОДА ПОКАЗЫВАЕТ ПРИМЕР ФОРМИРОВАНИЯ АЛЬТЕРНАТИВНОЙ СИСТЕМЫ ЭФФЕКТИВНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЛЬЕМ ГРАЖДАН СО СРЕДНИМ УРОВНЕМ ДОХОДА. ПОКУПКА СОБСТВЕННОГО ЖИЛЬЯ ДЛЯ КАЖДОЙ СЕМЬИ ЯВЛЯЕТСЯ НЕ ТОЛЬКО ФОРМОЙ РЕАЛИЗАЦИИ КОНСТИТУЦИОННОГО ПРАВА ГРАЖДАН НА ДОСТОЙНОЕ ЖИЛЬЕ, НО И ВАЖНЫМ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИМ УСЛОВИЕМ РЕШЕНИЯ МАСШТАБНЫХ ПРОБЛЕМ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ПОВЫШЕНИЯ БЛАГОСОСТОЯНИЯ ЛЮДЕЙ, УЛУЧШЕНИЯ ИХ ФИЗИЧЕСКОГО И МОРАЛЬНОГО САМОЧУВСТВИЯ. РАЗВИТИЕ РЫНОЧНОЙ СИСТЕМЫ ХОЗЯЙСТВОВАНИЯ ПОСТЕПЕННО СФОРМИРОВАЛА ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ИСТОЧНИК НЕ ТОЛЬКО ДЛЯ ПОКУПКИ ЖИЛЬЯ И ОБЕСПЕЧЕНИЯ НАСЕЛЕНИЯ ЖИЛЬЕМ ЗА СЧЕТ СОБСТВЕННЫХ СРЕДСТВ, НО И ЗА СЧЕТ ФИНАНСИРОВАНИЯ НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ДОЛГОСРОЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. РОССИЙСКИЙ И ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ ПОКАЗЫВАЮТ, ЧТО ОРГАНИЗАЦИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОЛИТИКИ ИПОТЕЧНОГО

3

КРЕДИТОВАНИЯ, КАК ЧАСТИ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ПОЛИТИКИ ГОСУДАРСТВА ПРИЗВАНА НЕ ТОЛЬКО РАСШИРИТЬ ПЛАТЕЖЕСПОСОБНЫЙ СПРОС НАСЕЛЕНИЯ, НО И СТИМУЛИРОВАТЬ НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО, УВЕЛИЧИВАТЬ ВЫПУСК ОТЕЧЕСТВЕННЫХ СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ, УЛУЧШАТЬ ТЕХНИЧЕСКУЮ СОСТАВЛЯЮЩУЮ СТРОИТЕЛЬСТВА, СОВЕРШЕНСТВОВАТЬ АРХИТЕКТУРНЫЕ ПРОЕКТЫ, УСКОРЯТЬ РАЗВИТИЕ СОПУТСТВУЮЩИМ СТРОИТЕЛЬСТВУ ОТРАСЛЯМ НАЦИОНАЛЬНОЙ ЭКОНОМИКИ. АКТУАЛЬНОСТЬ ИССЛЕДОВАНИЯ ВОПРОСОВ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ И ЕГО МЕХАНИЗМОВ УПРАВЛЕНИЯ В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ ПРЕДСТАВЛЯЕТ СОБОЙ ВАЖНОСТЬ КАК С ПОЗИЦИИ ГОСУДАРСТВА, ТАК И СО СТОРОНЫ ГРАЖДАН, РЕШАЮЩИХ СВОИ ПЕРВОСТЕПЕННЫЕ ВОПРОСЫ ПОТРЕБЛЕНИЯ И БЛАГОСОСТОЯНИЯ. ЗАДЕЙСТВОВАНИЕ В ЭТИХ ПРОЦЕССАХ ЦИФРОВЫХ ТЕХНОЛОГИЙ ТРЕБУЕТ НЕ ТОЛЬКО ОСМЫСЛЕНИЯ ПРОЦЕССОВ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ С ПОЗИЦИЙ ВНЕДРЕНИЯ, НО С РАСЧЕТОМ РАЗРАБОТКИ НОВЫХ МОДЕЛЕЙ, СХЕМ И АЛГОРИТМОВ УСКОРЕНИЯ ОПРЕДЕЛЕННЫХ ПРОЦЕССОВ.

1. СОВРЕМЕННЫЕ ПОДХОДЫ ЭКОНОМИЧЕСКИХ ШКОЛ ПО ФОРМИРОВАНИЮ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ 1.1 ТРАКТОВКА ПОНЯТИЯ «ИПОТЕКА» И ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ

ПРОГРАММА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В НАШЕ ВРЕМЯ ЯВЛЯЕТСЯ ПОПУЛЯРНЫМ БАНКОВСКИМ ПРОДУКТОМ ВО ВСЕМ МИРЕ. ЭТО ОБУСЛОВЛЕНО ТЕМ, ЧТО ДОСТАТОЧНО ЧАСТО СЛОЖНО ПРИОБРЕСТИ

ПОЛНУЮ СТОИМОСТЬ. ВСЛЕДСТВИЕ ЭТОГО ДЛЯ МНОГИХ ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ ЯВЛЯЕТСЯ ПОДХОДЯЩЕЙ ФОРМОЙ ПОКУПКИ НЕДВИЖИМОСТИ В КРЕДИТ. РАССМАТРИВАЯ СУЩНОСТЬ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ СЛЕДУЕТ ПРИНЯТЬ ВО ВНИМАНИЕ ТО, ЧТО ЭТИ ОТНОШЕНИЯ ИМЕЮТ ГЛУБОКУЮ ИСТОРИЮ И ДЛИТЕЛЬНУЮ ЭВОЛЮЦИЮ РАЗВИТИЯ ВИДОВ И ФОРМ. САМА СУЩНОСТЬ КРЕДИТОВАНИЯ ФОРМИРОВАЛАСЬ ДЛИТЕЛЬНЫЙ ПЕРИОД КАК РАЗНОВИДНОСТЬ КРЕДИТНЫХ ОТНОШЕНИЙ. ТЕРМИН «ИПОТЕКА» ВПЕРВЫЕ ПРОЗВУЧАЛО В ГРЕЦИИ ПРИМЕРНО В 5 000 ГОДУ ДО Н. Э. ДРЕВНИЕ ГРЕКИ МОГЛИ ПОЛУЧИТЬ ЗАЕМ ПОД ЗАЛОГ ИМЕЮЩЕЙСЯ ЗЕМЛИ. ЧТОБ СМЕКАЛИСТЫЙ ЗЕМЛЕВЛАДЕЛЕЦ НЕ ОФОРМИЛ НЕСКОЛЬКО КРЕДИТОВ ПОД ЗАЛОГ ОДНОГО УЧАСТКА, НА УЧАСТКЕ СТАВИЛИ СПЕЦИАЛЬНЫЙ СТОЛБ. НА НЕМ РАЗМЕЩАЛИ ВСЮ ЗАЛОГОВУЮ ИНФОРМАЦИЮ. ИМЕННО ЭТОТ СТОЛБ ДРЕВНИЕ НАЗЫВАЛИ ИПОТЕКОЙ. ТЕРМИН «ИПОТЕКА» (ОТ ГРЕЧ. НΥΡΟΤΗΚΗ – ЗАЛОГ, ЗАКЛАД) – ЭТО ОДИН ИЗ ПОДВИДОВ ЗАЛОГА БЕЗ ПЕРЕДАЧИ ЗАЛОЖЕННОГО ИМУЩЕСТВА ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ. ДАННАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ ИСПОЛЬЗУЕТСЯ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВАХ РАЗЛИЧНЫХ СТРАН ДЛЯ ОБОЗНАЧЕНИЯ ТРЕХ ПРАВОВЫХ КАТЕГОРИЙ: ДЛЯ ТОГО ЧТОБЫ ПОЛУЧИТЬ ОТДЕЛЬНЫЙ КРЕДИТ (ЮРИДИЧЕСКАЯ ФУНКЦИЯ РЕАЛЬНОЙ ИПОТЕКИ.); ЕСТЬ И ДРУГИЕ НАЗВАНИЯ ДОЛГОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПРАВА ПО ИПОТЕЧНОМУ ОБЯЗАТЕЛЬСТВУ.); ИПОТЕЧНЫЙ КРЕДИТ (ДЕНЕЖНЫЙ ЗАЕМ) ПРЕДОСТАВЛЯЕТСЯ ЗАЕМЩИКАМ ИЗ КРЕДИТНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ПОД ЗАЛОГ

5

НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА (ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ФУНКЦИОНИРОВАНИЕ ИПОТЕКИ). СОГЛАСНО МНЕНИЮ ЛАВРУШИНА О.И.: «ИПОТЕКА – ЭТО ОДИН ИЗ СПОСОБОВ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ, В КОТОРОМ ПОДОЗРЕНИЕ ЯВЛЯЕТСЯ ПРАВОМ В СЛУЧАЕ НЕСПОСОБНОСТИ КРУПНОГО БРЕНДА ПОЛУЧИТЬ УДОВЛЕТВОРЕНИЕ ОТ ОБЕЩАННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ». М.П. ЛОГИНОВ ТРАКТУЕТ ИПОТЕЧНЫЙ КРЕДИТ НА ЖИЛЬЕ КАК «ОТНОШЕНИЯ, ЦЕЛЮЮ КОТОРЫХ ЯВЛЯЕТСЯ ПОКУПКА ЖИЛЬЯ, В ПРОЦЕССЕ КРЕДИТОВАНИЯ, ОБЕСПЕЧИВАЕМОГО ОБЕЩАНИЕМ ЖИЛЬЯ, ВЫПОЛНЕНИЕМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ ИПОТЕКИ УЧАСТНИКАМИ, СНЯТИЕМ ПРЕДМЕТА ГАРАНТИИ И ЕЕ РЕАЛИЗАЦИЕЙ.» [15, С. 67]. ТОЧКОЙ ОТСЧЕТА РОССИЙСКОЙ ИПОТЕКИ МОЖНО СЧИТАТЬ 1754 ГОД – ИМЕННО ТОГДА, БЛАГОДАРЯ ИНИЦИАТИВЕ ГРАФА ПЕТРА ИВАНОВИЧА ШУВАЛОВА, ПОЯВИЛИСЬ ПЕРВЫЕ ГОСУДАРСТВЕННЫЕ КРЕДИТНЫЕ УЧРЕЖДЕНИЯ – ДВОРЯНСКИЕ БАНКИ. СОЗДАНЫ ОНИ БЫЛИ РАДИ «УМЕНЬШЕНИЯ ВО ВСЕМ ГОСУДАРСТВЕ ПРОЦЕНТНЫХ ДЕНЕГ», КАК СРЕДСТВО БОРЬБЫ ПРОТИВ РОСТОВЩИЧЕСТВА И ДЛЯ ТОГО, ЧТОБЫ СОЗДАТЬ «ЩАДЯЩИЕ» УСЛОВИЯ КРЕДИТА ДЛЯ ДВОРЯНЗЕМЛЕВЛАДЕЛЬЦЕВ. РАЗВИТИЕ ИПОТЕКИ ПРЕРВАЛОСЬ В 1917 Г. ОКТЯБРЬСКОЙ РЕВОЛЮЦИЕЙ. НА СОВРЕМЕННОМ ЭТАПЕ, РАЗВИТИЕ НАЧАЛОСЬ В 90-Е ГГ. XX В. В 1998 Г. ПРИНЯТ ЗАКОН «ОБ ИПОТЕКЕ». С 2005 Г. ИПОТЕЧНЫЙ РЫНОК ПРИОБРЕТАЕТ СТРЕМИТЕЛЬНЫЙ РОСТ. ИПОТЕЧНЫЙ КРЕДИТ (ОТ ГРЕЧЕСКОГО НΥΡΟΤΗΚΗ – ЗАКЛАД, ЗАЛОГ)- ДОЛГОСРОЧНАЯ ССУДА, ПРЕДОСТАВЛЯЕМАЯ БАНКОМ, ФИЗИЧЕСКОМУ ИЛИ ЮРИДИЧЕСКОМУ ЛИЦУ ДЛЯ ПРИОБРЕТЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПОД ЕЕ ЗАЛОГ КАК

6

ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ[1]. СОГЛАСНО ФЕДЕРАЛЬНОМУ ЗАКОНУ ОТ 16.07.1998 Г. №102-ФЗ («ОБ ИПОТЕКЕ (ЗАЛОГЕ НЕДВИЖИМОСТИ)»: ИПОТЕКА – ЭТО КРЕДИТ НА СТРОИТЕЛЬСТВО ИЛИ ПОКУПКУ ЖИЛЬЯ, ПРИ КОТОРОМ ЗАЕМЩИК СОГЛАСНО ДОГОВОРУ, ПЕРЕДАЕТ ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ В ЗАЛОГ.

1.2 ОСОБЕННОСТИ ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВОГО МЕХАНИЗМА УПРАВЛЕНИЯ ИПОТЕЧНЫМ КРЕДИТОВАНИЕМ

МЕХАНИЗМ РАБОТЫ СИСТЕМЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ МОЖНО ПРОДЕМОНСТРИРОВАТЬ СЛЕДУЮЩИМ ОБРАЗОМ. ГРАЖДАНЕ, ИМЕЮЩИЕ ОПРЕДЕЛЕННУЮ НАКОПЛЕННУЮ СУММУ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ И СТАБИЛЬНЫЙ ДЕНЕЖНЫЙ ДОХОД, ПРИНИМАЮТ РЕШЕНИЕ О ПРИОБРЕТЕНИИ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПОСРЕДСТВОМ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТА [12]. В СВОЮ ОЧЕРЕДЬ КРЕДИТОР ПРОВЕРЯЕТ ПЛАТЁЖЕСПОСОБНОСТЬ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ЗАЕМЩИКА, ТАК ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ ОЦЕНКА ЕГО ВОЗМОЖНОСТИ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ЕЖЕМЕСЯЧНЫХ ВЫПЛАТ, ПРОПИСАННЫХ ДОГОВОРОМ ПО ИПОТЕЧНОМУ КРЕДИТУ. СУЩЕСТВУЕТ «ЗОЛОТОЕ БАНКОВСКОЕ ПРАВИЛО»- НА ВЫПЛАТЫ ПО КРЕДИТУ ЗАЕМЩИК НЕ ДОЛЖЕН ЗАТРАЧИВАТЬ БОЛЕЕ 30% ОТ СВОЕГО ЕЖЕМЕСЯЧНОГО ДОХОДА. В СЛУЧАИ ЕСЛИ ПРОЦЕНТ ПРЕВЫШАЕТСЯ, ТО ВЫДАЧА КРЕДИТА ДАННОМУ ЗАЕМЩИКУ СТАНОВИТСЯ РИСКОВАННОЙ. В СВЯЗИ С ЭТИМ, БАНК ОЦЕНИВАЕТ ВЕЛИЧИНУ КРЕДИТА, КОТОРЫЙ ОН МОЖЕТ ПРЕДОСТАВИТЬ, ИСХОДЯ ИЗ ДОХОДА ЗАЕМЩИКА [20]. В ТОМ СЛУЧАЕ, ЕСЛИ БАНК ОДОБРИЛ

НА ПРИОБРЕТЕНИЕ ВЫБРАННОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. В ИПОТЕЧНОМ ДОГОВОРЕ ДОЛЖНЫ БЫТЬ УКАЗАНЫ: 1. ПРЕДМЕТ ИПОТЕКИ; 2. ОЦЕНКА ПРИОБРЕТАЕМОЙ НЕДВИЖИМОСТИ; 3. ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ; 4. СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ. ПРЕДМЕТ ИПОТЕКИ ОПРЕДЕЛЯЕТСЯ В ДОГОВОРЕ С УКАЗАНИЕМ ЕГО НАИМЕНОВАНИЯ, ТОЧНОГО АДРЕСА (МЕСТА НАХОЖДЕНИЯ) И ПОЛНЫМ ОПИСАНИЕМ. ПРИОБРЕТЕНИЕ ЖИЛЫХ ДОМОВ, ЗДАНИЙ, КВАРТИР, КОТОРЫЕ НАХОДЯТСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ, НЕВОЗМОЖНО [16]. УЖЕ ПОСЛЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ИПОТЕЧНОГО ДОГОВОРА БАНК, ЧАЩЕ ВСЕГО, ТРЕБУЕТ ЗАЕМЩИКА ВНЕСТИ ОПРЕДЕЛЕННЫЙ ПЕРВОНАЧАЛЬНЫЙ ВЗНОС. БАНК-КРЕДИТОР ИМЕЕТ ЗАИНТЕРЕСОВАННОСТЬ В ТОМ, ЧТОБЫ РАЗМЕР ВЗНОСА БЫЛ КАК МОЖНО БОЛЬШЕ, ПОСКОЛЬКУ ЧЕМ БОЛЬШЕ ПЕРВОНАЧАЛЬНЫЙ ВЗНОС, ТЕМ МЕНЬШЕ РИСКОВАННОСТЬ СДЕЛКИ. В НАСТОЯЩИЙ МОМЕНТ В РОССИИ ПРЕДПОЛАГАЕТ, ЧТО ПЕРВЫЙ ВЗНОС ДОЛЖЕН СОСТАВЛЯТЬ ОТ 10% СТОИМОСТИ ПРИОБРЕТАЕМОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, А НА 70% ЗАЕМЩИК ВПРАВЕ ВЗЯТЬ КРЕДИТ [13]. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ЗАЕМЩИКА, ОБЕСПЕЧЕННЫЕ ЗАЛОГОМ ПРИОБРЕТАЕМОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, ОФОРМЛЯЮТСЯ В ВИДЕ ЗАКЛАДНЫХ. ПУЛЫ ЗАКЛАДНЫХ ПРОДАЮТСЯ КРЕДИТОРАМИ ИПОТЕЧНЫМ АГЕНТАМ, КОТОРЫЕ ОБЕСПЕЧИВАЮТ ПОКРЫТИЕ ИПОТЕЧНЫХ ЦЕННЫХ БУМАГ, СООТВЕТСТВУЮЩИХ ТРЕБОВАНИЯМ ФКЦБ РОССИИ И БАНКА РОССИИ, ПРИОБРЕТАЕМЫХ ИНВЕСТИТОРАМИ, БАНКАМИ. В СВЯЗИ С ЭТИМ, УСЛОВИЯМИ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ ЯВЛЯЮТСЯ- НАЛИЧИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА

8

ЖИЛИЩНОМ РЫНКЕ И ВЫСОКОГО СПРОСА НА ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ. В ДАННЫЙ МОМЕНТ В РОССИЙСКОЙ ПРАКТИКЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ СУЩЕСТВУЕТ ТРИ ОСНОВНЫЕ СХЕМЫ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТОВ ДЛЯ ПОКУПКИ ЖИЛЬЯ: СХЕМА КРЕДИТОВАНИЯ С ОФОРМЛЕНИЕМ ДОГОВОРА ЗАЛОГА (ПРИЛОЖЕНИЕ Б). ЭТА СХЕМА ЯВЛЯЕТСЯ ОСНОВНОЙ В СОЗДАНИИ ВСЕЙ ПРОГРАММЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ. НЕОСПОРИМОЕ ПРЕИМУЩЕСТВО ДАННОЙ СХЕМЫ ЗАКЛЮЧАЕТСЯ В ТОМ, ЧТО ОНА ПРЕДУСМОТРЕНА ФЕДЕРАЛЬНЫМ ЗАКОНОМ №102-ФЗ «ОБ ИПОТЕКЕ (ЗАЛОГЕ НЕДВИЖИМОСТИ)» [8].

1.3 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ЗАРУБЕЖНЫХ И РОССИЙСКИХ МОДЕЛЕЙ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

В РАЗВИТЫХ ЗАРУБЕЖНЫХ СТРАНАХ СИСТЕМА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ ПРЕДСТАВЛЯЕТ СОБОЙ НАРЯДУ С ТРАДИЦИОННЫМИ ЭЛЕМЕНТАМИ, ОТЛИЧНЫЕ ОТ СИСТЕМЫ КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИЙСКИХ БАНКАХ. К ПРИМЕРУ, ОПЫТ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В США ДЕМОНИСТРИРУЕТ ЦЕЛЕСООБРАЗНОСТЬ ИСПОЛЬЗОВАТЬ В КАЧЕСТВЕ ПОСРЕДНИКОВ –ЛИЦЕНЗИРОВАННЫХ ИПОТЕЧНЫХ БРОКЕРОВ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ НЕПОСРЕДСТВЕННЫЙ ДОСТУП К БОЛЬШОМУ КОЛИЧЕСТВУ ПРОГРАММ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ, В ОТЛИЧИЕ ОТ РОССИИ, ГДЕ ПОСРЕДНИКОМ ВЫСТУПАЕТ АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ, ПРЕДСТАВЛЯЮЩЕЕ УЗКИЙ КРУГ ИПОТЕЧНЫХ ПРОГРАММ [17]. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВОЗМОЖНОСТЕЙ ПОЛУЧЕНИЯ КРЕДИТА, ПРИВЛЕКАЯ УСЛУГИ ИПОТЕЧНЫХ БРОКЕРОВ, ПОЗВОЛЯЮТ ТАК

9

ИЛИ ИНАЧЕ СНИЗИТЬ ЕГО СТОИМОСТЬ. ТАКЖЕ В ЗАРУБЕЖНЫХ СТРАНАХ НЕКОТОРЫЕ АГЕНТСТВА НЕДВИЖИМОСТИ ПРЕДОСТАВЛЯЮТ СВОИ УСЛУГИ ИПОТЕЧНОГО БРОКЕРА В ВИДЕ БОНУСА, НО ПРИ ЭТОМ ДОЛЖНЫ СОБЛЮДАТЬСЯ СЛЕДУЮЩЕЕ УСЛОВИЕ - ПОИСК И ПРИОБРЕТЕНИЕ ЖИЛЬЯ ЗАЕМЩИК ОСУЩЕСТВЛЯЕТ С ПОМОЩЬЮ ЭТОГО АГЕНТСТВА. ПО СУЩЕСТВУЮЩЕЙ СТАТИСТИКЕ, В США ОКОЛО 100% КЛИЕНТОВ, НАПРАВИВШИХ СВОЕ ОБРАЩЕНИЕ К ИПОТЕЧНОМУ БРОКЕРУ, ПОЛУЧАЮТ ИПОТЕЧНЫЙ КРЕДИТ ДАЖЕ В СЛУЧАИ ПОЛНОГО ОТСУТСТВИЯ КРЕДИТНОЙ ИСТОРИИ ИЛИ ПРИ НАЛИЧИИ В НЕЙ КАКИХ-ЛИБО ПРОБЛЕМ, А ТАКЖЕ ПРИ ОТСУТСТВИИ ВОЗМОЖНОСТИ ПОДТВЕРДИТЬ СОБСТВЕННЫЕ ДОХОДЫ, ОТСУТСТВИЯ ГРАЖДАНСТВА И ВИДА НА ЖИТЕЛЬСТВО. СТОИТ ОТМЕТИТЬ И ТО, ЧТО ВЕЛИЧИНА ПРОЦЕНТНОЙ СТАВКИ ЗАРУБЕЖНЫХ СТРАН ЗНАЧИТЕЛЬНО НИЖЕ, ЧЕМ НА ТЕРРИТОРИИ РОССИИ, ЧТО ТАКЖЕ СПОСОБСТВУЕТ УЛУЧШЕНИЮ ЖИЛИЩНЫХ УСЛОВИЙ ГРАЖДАН, ПРОЖИВАЮЩИХ ЗА ГРАНИЦЕЙ (РИСУНКЕ 3). НЕМАЛО ВАЖНЫМ ЯВЛЯЕТСЯ ТАКЖЕ ТО, ЧТО ДЛЯ МЕНЕЕ «БЛАГОПОЛУЧНЫХ» КЛИЕНТОВ, ПО ОЦЕНКЕ КРЕДИТОРА, В ЗАГРАНИЧНЫХ СТРАНАХ ПРЕДЛАГАЮТСЯ ПРОГРАММЫ С БОЛЕЕ ВЫСОКОЙ ПРОЦЕНТНОЙ СТАВКОЙ (ВЫШЕ НА 1-2%), С УВЕЛИЧЕНИЕМ ПРОЦЕНТА ПЕРВОНАЧАЛЬНОГО ВЗНОСА (С 10 ДО 25-35%) ИЛИ НА ДРУГИХ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ УСЛОВИЯХ. В АМЕРИКЕ, ГЕРМАНИИ, АНГЛИИ, А ТАКЖЕ РЯДЕ ДРУГИХ СТРАН, ЗАКЛАДНАЯ ИГРАЕТ ГЛАВНУЮ РОЛЬ В РЕАЛИЗАЦИИ ПРОГРАММ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ, СВИДЕТЕЛЬСТВУЮЩАЯ О

ЗАЛОГЕ НЕДВИЖИМОСТИ. ЭТО ОБУСЛОВЛЕНО ТЕМ, ЧТО ЗАКЛАДНАЯ ПРОДАЕТСЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЦЕННЫХ

10

БУМАГ, А ДАЛЕЕ ОПЕРАТОРЫ ВТОРИЧНОГО РЫНКА(КОМПАНИИ), КОТОРЫЕ ОСУЩЕСТВЛЯЛИ ВЫДАЧУ КРЕДИТА ПОД ЗАЛОГ НЕДВИЖИМОСТИ, ВЫПУСКАЮТ ЦЕННЫЕ БУМАГИ, ОБЕСПЕЧЕННЫЕ ЗАКЛАДНЫМИ. ПОСЛЕ ЧЕГО ВЫПУЩЕННЫЕ ЦЕННЫЕ БУМАГИ ПРОДАЮТСЯ ДРУГИМ ИНВЕСТОРАМ, ЧТО СПОСОБСТВУЕТ ВОСПРОИЗВОДСТВУ ИПОТЕЧНОГО КАПИТАЛА.

2 ПРАКТИКА И МЕТОДИКИ ФОРМИРОВАНИЯ РОССИЙСКОГО ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ 2.1 СПЕЦИФИКА МОДЕЛИРОВАНИЯ МЕТОДИК ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИЙСКОЙ И ЗАПАДНОЙ ПРАКТИКЕ

ДЛЯ АНАЛИЗА БЫЛИ ВЫБРАНЫ ЧЕТЫРЕ СТРАНЫ: США, КАНАДА, ВЕЛИКОБРИТАНИЯ И ГЕРМАНИЯ, КАК СТРАНЫ С САМЫМИ РАЗВИТЫМИ ЭКОНОМИЧЕСКИМИ ИНСТИТУТАМИ АМЕРИКИ И ЕВРОПЫ. ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ В США ЯВЛЯЕТСЯ КРУПНОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТРАСЛЬЮ. ПРАВИТЕЛЬСТВО США СОЗДАЛО НЕСКОЛЬКО ПРОГРАММ, КОТОРЫЕ ФИНАНСОВО ПОДДЕРЖИВАЮТ СТРОИТЕЛЬНУЮ ОТРАСЛЬ И ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ. ЭТИ ПРОГРАММЫ ВКЛЮЧАЮТ В СЕБЯ ГОСУДАРСТВЕННУЮ НАЦИОНАЛЬНУЮ ИПОТЕЧНУЮ АССОЦИАЦИЮ, ФЕДЕРАЛЬНУЮ НАЦИОНАЛЬНУЮ ИПОТЕЧНУЮ АССОЦИАЦИЮ, ФЕДЕРАЛЬНУЮ КОРПОРАЦИЮ ЖИЛИЩНОГО (ИПОТЕЧНОГО) КРЕДИТА. В СООТВЕТСТВИИ С УКАЗАННЫМИ ПРОГРАММАМИ БАНКАМ ПРЕДОСТАВЛЯЮТСЯ ГАРАНТИИ ПО СТАНДАРТНЫМ ИПОТЕЧНЫМ КРЕДИТАМ. ДАЛЕЕ КРЕДИТЫ СОБИРАЮТСЯ В ПУЛ И ПРОДАЮТСЯ ИНВЕСТОРАМ КАК ЦЕННЫЕ БУМАГИ,

11

ОБЕСПЕЧЕННЫЕ ЗАКЛАДНОЙ. ОДНАКО СУЩЕСТВУЮТ КОМПАНИИ, КОТОРЫЕ СЕКЬЮРИТИЗИРУЮТ И НЕСТАНДАРТНЫЕ ИПОТЕЧНЫЕ КРЕДИТЫ. СЕКЬЮРИТИЗАЦИЯ ПОЗВОЛЯЕТ БАНКАМ ПРИВЛЕКАТЬ СРЕДСТВА ИНВЕСТОРОВ ПО УЖЕ ВЫДАННЫМ ИПОТЕЧНЫМ КРЕДИТАМ И НА ПОЛУЧЕННЫЕ СРЕДСТВА ВЫДАВАТЬ НОВЫЕ КРЕДИТЫ. В НАСТОЯЩЕЕ ВРЕМЯ СИТУАЦИЯ НА ИПОТЕЧНОМ РЫНКЕ США СТАБИЛИЗИРОВАЛАСЬ, ГОСУДАРСТВО ОБЕСПЕЧИВАЕТ ЗНАЧИТЕЛЬНУЮ ПОДДЕРЖКУ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ ПУТЁМ СТРАХОВАНИЯ, СУБСИДИРОВАНИЯ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ НАЛОГОВЫХ ЛЬГОТ. БЛАГОДАРЯ РАЗВИТОМУ ФИНАНСОВОМУ РЫНКУ ИПОТЕЧНЫЕ КРЕДИТЫ СЕКЬЮРИТИЗИРУЮТСЯ, ЧТО ОБЕСПЕЧИВАЕТ ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ ПРИВЛЕЧЕНИЕ СРЕДСТВ ИНВЕСТОРОВ И ВОЗМОЖНОСТЬ ВЫДАЧИ ИПОТЕКИ БОЛЕЕ ШИРОКОМУ КРУГУ ЛИЦ. ДЛЯ ОЦЕНКИ КРЕДИТОСПОСОБНОСТИ ЗАЁМЩИКА БАНКИ АКТИВНО ПРИМЕНЯЮТ СКОРРИНГ, КОТОРЫЙ УЧИТЫВАЕТ СЛЕДУЮЩИЕ ФАКТОРЫ: ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ДОХОД, ПЕРВОНАЧАЛЬНЫЙ ВЗНОС, ДОЛГОВАЯ НАГРУЗКА, КРЕДИТНАЯ ИСТОРИЯ, ИСТОРИЯ ПЛАТЕЖЕЙ, ИНФОРМАЦИЯ О ЗАНЯТОСТИ И ПРОЖИВАНИИ И НЕКОТОРЫЕ ДРУГИЕ. ВМЕСТЕ С ОБЫЧНОЙ ПРОЦЕНТНОЙ СТАВКОЙ (INTERESTRATE) В США ПРИМЕНЯЕТСЯ ГОДОВАЯ СТАВКА ПРОЦЕНТНЫХ ОТЧИСЛЕНИЙ (ANNUALPERCENTAGERATE -APR). APR ВКЛЮЧАЕТ В СЕБЯ НЕ ТОЛЬКО ПРОЦЕНТНУЮ СТАВКУ, НО И ПЕРВОНАЧАЛЬНЫЙ ВЗНОС, ЗАТРАТЫ НА ОФОРМЛЕНИЕ СДЕЛКИ, КОМИССИОННЫЕ РАСХОДЫ, РАЗЛИЧНЫЕ СБОРЫ. МОЖНО ВЫДЕЛИТЬ ДВЕ ОСНОВНЫЕ ЧЕРТЫ МОДЕЛИ

12

ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В США: - ИПОТЕЧНАЯ МОДЕЛЬ ЯВЛЯЕТСЯ ДВУХУРОВНЕВОЙ: БАНКИ ВЫДАЮТ ИПОТЕЧНЫЕ КРЕДИТЫ ЗАЁМЩИКА НЕ ЗА СЧЁТ СБЕРЕГАТЕЛЬНЫХ СРЕДСТВ, НО БЛАГОДАРЯ СРЕДСТВАМ ИНВЕСТОРОВ, КУПИВШИХ СЕКЬЮРИТИЗИРОВАННЫЕ ИПОТЕЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА. ЭТОТ ПОДХОД ОБЕСПЕЧИВАЕТ БОЛЕЕ НИЗКИЕ ПРОЦЕНТНЫЕ СТАВКИ ПРИ ЛУЧШИХ УСЛОВИЯХ ДЛЯ ЗАЁМЩИКОВ, СНИЖАЕТ РИСКИ САМИХ БАНКОВ; - ГОСУДАРСТВО ОКАЗЫВАЕТ ЗНАЧИТЕЛЬНУЮ ПОДДЕРЖКУ ИПОТЕЧНОМУ СЕКТОРУ В ВИДЕ СУБСИДИЙ, ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ ОТДЕЛЬНЫХ ИПОТЕЧНЫХ ПРОГРАММ.

2.2 АНАЛИЗ ОПЫТА И МЕТОДИК ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ НА РОССИЙСКОМ РЫНКЕ

В СТАНОВЛЕНИИ СИСТЕМЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ ОСОБУЮ МЕТОДОЛОГИЧЕСКУЮ РОЛЬ СЫГРАЛИ «ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ЗАЛОГЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА - ИПОТЕКЕ», КОТОРЫЕ БЫЛИ ПРИНЯТЫ ПРАВИТЕЛЬСТВОМ РФ ОТ 22 ДЕКАБРЯ 1993 ГОДА. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ЭТОГО ДОКУМЕНТА БЫЛИ ПОДГОТОВЛЕНЫ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИМ ЦЕНТРОМ ЧАСТНОГО ПРАВА В ВИДЕ МОДЕЛИ

ЗАКОНОДАТЕЛЬНОГО АКТА ОБ ИПОТЕКЕ. ПО МНЕНИЮ СПЕЦИАЛИСТОВ В ДАННОМ ДОКУМЕНТЕ РАЗРАБОТЧИКИ ПОПРОБОВАЛИ ПРИМЕНИТЬ ОТДЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ЧАСТНОГО ПРАВА В АНГЛОСАКСОНСКОЙ ТРАДИЦИИ К ИПОТЕЧНОМУ ПРАВУ РФ, ПОСКОЛЬКУ ГЛАВНЫМ «ПОСТАВЩИКОМ» ИПОТЕЧНЫХ ИНСТИТУТОВ, ПРЕДЛОЖИВШИМ В 1992 ГОДУ ПРАВИТЕЛЬСТВУ РФ ПРОЕКТЫ И ТЕХНИЧЕСКУЮ ПОДДЕРЖКУ В ПРОВЕДЕНИИ РЕФОРМ, БЫЛО АГЕНТСТВО США

13

ПО МЕЖДУНАРОДНОМУ РАЗВИТИЮ (USAID). ТАКИМ ОБРАЗОМ, НА ПЕРВОНАЧАЛЬНОМ ЭТАПЕ СТАНОВЛЕНИЯ ИНСТИТУТА ИПОТЕКИ В РОССИИ ПРАВИТЕЛЬСТВО РФ СДЕЛАЛО СТАВКУ НА ПОСТРОЕНИЕ ДВУХУРОВНЕВОЙ (АМЕРИКАНСКОЙ) МОДЕЛИ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ. ДВУХУРОВНЕВЫЙ ХАРАКТЕР ИМЕЕТ И СОВРЕМЕННАЯ СИСТЕМА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ: -НА ПЕРВОМ УРОВНЕ - АГЕНТСТВО ПО ИПОТЕЧНОМУ ЖИЛИЩНОМУ КРЕДИТОВАНИЮ (АИЖК), «ИЗНАЧАЛЬНО ПРЕДСТАВЛЯЮЩЕЕ СОБОЙ РЕЗУЛЬТАТ ТРАНСПЛАНТАЦИИ ИНСТИТУТА ИПОТЕЧНЫХ АГЕНТСТВ ИЗ США («FANNIE MAE», «GINNIE MAE» И «FREDDIEMAC»)); -НА ВТОРОМ УРОВНЕ - БАНКИ И ИНЫЕ КРЕДИТНЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИЕ ИПОТЕЧНУЮ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ. КРЕДИТНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ, ЗАНИМАЮЩАЯСЯ ИПОТЕЧНЫМ КРЕДИТОВАНИЕМ, ИМЕЕТ ВОЗМОЖНОСТЬ ОБРАТИТЬСЯ В АИЖК С ПРОСЬБОЙ О РЕФИНАНСИРОВАНИИ СФОРМИРОВАННОГО ЕЮ ПУЛА КРЕДИТОВ, ОБЕСПЕЧЕННЫХ ИПОТЕКОЙ. АИЖК ВЫКУПАЕТ ЗАКЛАДНЫЕ, ЕСЛИ УСЛОВИЯ ВЫДАЧИ И ОБСЛУЖИВАНИЯ КРЕДИТОВ ОТВЕЧАЮТ ЕГО ТРЕБОВАНИЯМ, И ИЗДАЁТ НА ИХ ОСНОВЕ ОБЛИГАЦИИ, ПО КОТОРЫМ ПРАВИТЕЛЬСТВО ДАЕТ ГАРАНТИЮ ПРОИЗВОДСТВА ПЛАТЕЖЕЙ И ПРИБЫЛЬНОСТИ. СРЕДСТВА, ПОЛУЧЕННЫЕ ОТ ВЫПУСКА ОБЛИГАЦИЙ, ВНОВЬ НАПРАВЛЯЮТСЯ НА ПРИОБРЕТЕНИЕ У КРЕДИТНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ПУЛА ЗАКЛАДНЫХ. В СООТВЕТСТВИИ СО СХЕМОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, УТВЕРЖДЕННОЙ ПРАВИТЕЛЬСТВОМ РФ, АИЖК РЕФИНАНСИРУЕТ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ КРЕДИТНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ ПОД ГАРАНТИИ ГОСУДАРСТВА. ПРИ ЭТОМ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПОТЕНЦИАЛ, ПО МНЕНИЮ Е. ДУДАРЕВОЙ, ВОЗНИКАЮЩИЙ В РЕЗУЛЬТАТЕ

14

ДЕЯТЕЛЬНОСТИ АИЖК, НЕ ОТВЕЧАЕТ КРИТЕРИЯМ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ БЮДЖЕТНЫХ СРЕДСТВ [17].

2.3 ОСНОВЫ ВЫБОРА МОДЕЛИ АДАПТАЦИИ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ И СТАНОВЛЕНИЯ ИПОТЕЧНОГО РЫНКА

В РОССИИ НЕ РАЗ ОСУЩЕСТВЛЯЛИСЬ БЕЗУСПЕШНЫЕ ПОПЫТКИ ВНЕДРЕНИЯ АМЕРИКАНСКОЙ ДВУХУРОВНЕВОЙ СИСТЕМЫ, ОПИРАЮЩЕЙСЯ НА ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК ЦЕННЫХ БУМАГ. ОДНАКО, НЕ УЧИТЫВАЛОСЬ КЛЮЧЕВОЕ ОТЛИЧИЕ ВНЕШНИХ УСЛОВИЙ ФОРМИРОВАНИЯ СИСТЕМ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В 30-Е ГОДЫ В США И В СОВРЕМЕННОЙ РОССИИ, А ИМЕННО – УРОВЕНЬ РАЗВИТИЯ РЫНОЧНЫХ ОТНОШЕНИЙ. ДЕЙСТВИТЕЛЬНО, АМЕРИКАНСКИЕ УСЛОВИЯ ПРАКТИЧЕСКИ НИКАК НЕ КОРРЕЛИРУЮТ С НАШИМИ РОССИЙСКИМИ РЕАЛИЯМИ. ТАК, ПЛАТЕЖЕСПОСОБНОСТЬ РОССИЯН СУЩЕСТВЕННО ОТЛИЧАЕТСЯ ОТ АМЕРИКАНСКИХ ГРАЖДАН. К ТОМУ ЖЕ В РОССИИ СУЩЕСТВУЕТ ОСТРАЯ ПРОБЛЕМА ЗАНЯТОСТИ НАСЕЛЕНИЯ. ЭТИ УСЛОВИЯ ТАКЖЕ НЕОБХОДИМО УЧИТЫВАТЬ ПРИ ВНЕДРЕНИИ СИСТЕМЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ. АМЕРИКАНСКАЯ СИСТЕМА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ ХАРАКТЕРИЗУЕТСЯ ОЧЕНЬ СЛОЖНЫМИ ФИНАНСОВЫМИ СХЕМАМИ, ШИРОКИМ НАБОРОМ ЗАЛОГОВЫХ ИНСТРУМЕНТОВ В ЖИЛИЩНОМ ФИНАНСИРОВАНИИ, СЛОЖНОЙ СТРУКТУРОЙ ЖИЛИЩНОГО ИНВЕСТИРОВАНИЯ. МОЖЕТ, ИМЕННО ПОЭТОМУ ДАННАЯ СИСТЕМА НАИБОЛЕЕ УСПЕШНО РАБОТАЕТ ТОЛЬКО В СВОЕЙ ХОРОШО ОТЛАЖЕННОЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СРЕДЕ, СО СВОИМИ ЭВОЛЮЦИОННО СФОРМИРОВАННЫМИ ИНСТИТУЦИОНАЛЬНЫМИ ОСНОВАМИ, ПЕРЕИЗБЫТКОМ

15

СВОБОДНЫХ ФИНАНСОВЫХ СРЕДСТВ, ВЫСОКИМИ ДОХОДАМИ ГРАЖДАН, ХОРОШО ОТЛАЖЕННОЙ СОЦИАЛЬНОЙ ПОДДЕРЖКОЙ БЕДНЫХ СЛОЕВ НАСЕЛЕНИЯ, НАЛИЧИЕМ НА ЖИЛИЩНОМ РЫНКЕ БОЛЬШОГО ОБЪЕМА СВОБОДНОГО ЖИЛЬЯ, А ГЛАВНОЕ, ЭФФЕКТИВНЫМ ГОСУДАРСТВЕННЫМ РЕГУЛИРОВАНИЕМ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЦЕССА. КАК ПОКАЗЫВАЕТ МИРОВОЙ ОПЫТ, ДЛЯ ДВУХУРОВНЕВОЙ СИСТЕМЫ НЕОБХОДИМЫМ УСЛОВИЕМ ЯВЛЯЕТСЯ НАЛИЧИЕ В СТРАНЕ СТРАХОВЫХ И ИНВЕСТИЦИОННЫХ КОМПАНИЙ, ПЕНСИОННЫХ И ВЗАИМНЫХ ПАЕВЫХ ФОНДОВ И ДРУГИХ ИНВЕСТИТОРОВ, ОБЛАДАЮЩИХ БОЛЬШИМ ОБЪЕМОМ СВОБОДНЫХ КАПИТАЛОВ. ЭТА СИСТЕМА НЕ МОЖЕТ СЛУЖИТЬ РЕАЛЬНОЙ ОСНОВОЙ ДЛЯ РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОГО ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ БЕЗ НАЛИЧИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕЙ ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЙ БАЗЫ,

ОСОБЕННО В ОТНОШЕНИИ ВЫПУСКА КРЕДИТОРАМИ ЭМИССИОННЫХ ЦЕННЫХ БУМАГ И ИХ РЕАЛИЗАЦИИ НА ФИНАНСОВОМ РЫНКЕ. КРОМЕ ТОГО, НЕОБХОДИМЫМ БАЗИСОМ ДЛЯ РЕАЛЬНОГО ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ АМЕРИКАНСКОЙ СИСТЕМЫ ЯВЛЯЕТСЯ НАЛИЧИЕ НАДЕЖНОЙ КРЕДИТНО-ФИНАНСОВОЙ СИСТЕМЫ, ВЫСОКОРАЗВИТОГО РЫНКА ЦЕННЫХ БУМАГ, ЭКОНОМИЧЕСКИ АКТИВНОГО И ВЫСОКООБЕСПЕЧЕННОГО НАСЕЛЕНИЯ, СИЛЬНОЙ ПОДДЕРЖКИ ГОСУДАРСТВА, ПРЕЖДЕ ВСЕГО, ОТНОШЕНИЕ К ГОСУДАРСТВУ КАК К ГАРАНТУ ДОЛГОВРЕМЕННОЙ УСТОЙЧИВОСТИ ИПОТЕЧНЫХ ОТНОШЕНИЙ СО СТОРОНЫ ВСЕХ ВОЗМОЖНЫХ УЧАСТНИКОВ ЭТОГО ПРОЦЕССА. ОСНОВНЫЕ НЕДОСТАТКИ АДАПТАЦИИ ДВУХУРОВНЕВОЙ СИСТЕМЫ ДЛЯ РОССИЙСКИХ УСЛОВИЙ СЛЕДУЮЩИЕ: ВО-ПЕРВЫХ, ДВУХУРОВНЕВАЯ СИСТЕМА ЯВЛЯЕТСЯ ОЧЕНЬ СЛОЖНОЙ, КАК С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ НОРМАТИВНО-ПРАВОВОГО

16

РЕГУЛИРОВАНИЯ, ТАК И В ОРГАНИЗАЦИОННОЭКОНОМИЧЕСКОМ ОТНОШЕНИИ. ЭТО СВЯЗАНО С ТЕМ, ЧТО В ДАННОЙ СИСТЕМЕ БОЛЬШОЕ ЧИСЛО СУБЪЕКТОВ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ. ОТСУТСТВИЕ ХОТЯ БЫ ОДНОГО ИЗ СУБЪЕКТОВ МОЖЕТ ПАРАЛИЗОВАТЬ ВСЮ СИСТЕМУ: МЕЖДУ УЧАСТНИКАМИ ИПОТЕЧНОГО РЫНКА ОБЯЗАТЕЛЬНО ДОЛЖНЫ БЫТЬ ЗАКЛЮЧЕНЫ ОПРЕДЕЛЕННЫЕ ДОГОВОРЫ. ВО-ВТОРЫХ, ДВУХУРОВНЕВАЯ СИСТЕМА ВЕСЬМА ДОРОГА, КАК ДЛЯ ЗАЕМЩИКА, ТАК И ДЛЯ ГОСУДАРСТВА. ЕЕ ФУНКЦИОНИРОВАНИЕ ОБЕСПЕЧИВАЕТСЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ РЯДА ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ ЗВЕНЬЕВ, ЧТО ПРИВОДИТ К УВЕЛИЧЕНИЮ СТОИМОСТИ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТА. СЛЕДОВАТЕЛЬНО, ВСЕ ЭТО ПРИВОДИТ К ПОВЫШЕНИЮ ПРОЦЕНТНЫХ СТАВОК И АГЕНТСКИХ ПЛАТЕЖЕЙ. ОДНОУРОВНЕВАЯ СИСТЕМА ОСНОВАНА НА МЕХАНИЗМЕ, КОГДА САМ КРЕДИТОР ВЫПУСКАЕТ ИПОТЕЧНЫЕ ЦЕННЫЕ БУМАГИ ОБЛИГАЦИОННОГО ТИПА – ЗАКЛАДНЫЕ ЛИСТЫ ПОД ОБЕСПЕЧЕНИЕ ВЫДАННЫХ ИМ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ, ПРИВЛЕКАЯ ТЕМ САМЫМ РЕСУРСЫ ДЛЯ ВЫДАЧИ НОВЫХ КРЕДИТОВ. ВЫПУСК И ОБРАЩЕНИЕ ЗАКЛАДНЫХ ЛИСТОВ РЕГУЛИРУЮТСЯ СПЕЦИАЛЬНЫМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ. ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИПОТЕЧНЫХ БАНКОВ СТРОГО КОНТРОЛИРУЕТСЯ ГОСУДАРСТВОМ И ОРГАНАМИ БАНКОВСКОГО НАДЗОРА. ПРОБЛЕМА ДОСТУПНОСТИ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТА ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ В РЕШАЮЩЕЙ СТЕПЕНИ ОПРЕДЕЛЯЕТСЯ РАЗВИТИЕМ ПРОЦЕССОВ ЕГО РЕФИНАНСИРОВАНИЯ И СЕКЬЮРИТИЗАЦИИ КАК МЕТОДА РЕФИНАНСИРОВАНИЯ.

17

3 РАЗРАБОТКА ЭЛЕМЕНТОВ СИСТЕМЫ (МОДЕЛИ, МЕХАНИЗМА) УПРАВЛЕНИЯ МЕТОДИК ИПОТЕЧНЫМ КРЕДИТОВАНИЕМ (ВНЕДРЕНИЯ ЦИФРОВЫХ ТЕХНОЛОГИЙ) НА ПРИМЕРЕ ТРАНСФОРМАЦИИ ТЕХНОЛОГИИ В КОММЕРЧЕСКИХ БАНКАХ 3.1 ВЫЯВЛЕНИЕ И СТРУКТУРИРОВАНИЕ ДОЛГОСРОЧНЫХ МЕХАНИЗМОВ И ТРЕНДЫ В РАЗВИТИИ ЦИФРОВЫХ МЕТОДИК ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

ПОКА ИПОТЕЧНЫЙ РЫНОК ОТЛИЧАЕТСЯ ОТСУТСТВИЕМ ЧЕТКОЙ АВТОМАТИЗАЦИИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ СДЕЛОК. СУЩЕСТВУЮТ РАЗЛИЧНЫЕ ТЕХНИЧЕСКИЕ НЕДОРАБОТКИ, ВЛИЯЮЩИЕ НА ПРОЦЕСС РАЗВИТИЯ СИСТЕМЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ. УРОВЕНЬ ПРОГРАММНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЗНАЧИТЕЛЬНО УСТУПАЕТ АНАЛОГИЧНОМУ СЕГМЕНТУ В ИНОСТРАННЫХ ГОСУДАРСТВАХ. СИСТЕМНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ПОКА НЕ ПОЗВОЛЯЕТ В ПОЛНОЙ МЕРЕ УВЕЛИЧИТЬ СКОРОСТЬ ОБРАБОТКИ ДАННЫХ [4, С. 153]. ПОЛУЧЕНИЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТА ДОСТАТОЧНО СЛОЖНЫЙ МНОГОЭТАПНЫЙ ПРОЦЕСС. ЗАЕМЩИК, РЕШАЯСЬ ПОЛУЧИТЬ НЕДВИЖИМОСТЬ В ИПОТЕЧНЫЙ КРЕДИТ, МЫСЛЕННО ГОТОВИТ СЕБЯ К ДЛИТЕЛЬНОМУ ПРОЦЕССУ И ОН ДОЛЖЕН ОБРАТИТЬСЯ В БАНК С КРЕДИТНОЙ ЗАЯВКОЙ И ПРИНЕСТИ В БАНК ПАКЕТ ДОКУМЕНТОВ ДЛЯ РАССМОТРЕНИЯ КРЕДИТНОЙ ЗАЯВКИ, ЗАТЕМ ДОЖДАТЬСЯ ПОЛОЖИТЕЛЬНОГО РЕШЕНИЯ. ОТДЕЛЬНО НУЖНО САМОСТОЯТЕЛЬНО ПОДОБРАТЬ ПОДХОДЯЩУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ. ДЛЯ ВТОРИЧНОГО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ХАРАКТЕРНО АКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ УСЛУГ РИЕЛТОРОВ, ЧТО НАЛАГАЕТ НА ПОКУПАТЕЛЯ

18

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ РАСХОДЫ. ПОСЛЕ ВЫБОРА НЕДВИЖИМОСТИ ЗАЕМЩИК ДОЛЖЕН ПРЕДОСТАВИТЬ ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ПО ДАННОМУ НЕДВИЖИМОМУ ИМУЩЕСТВУ. СЛЕДУЮЩИЙ ЭТАП– ПОДПИСАНИЕ КРЕДИТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ. КОГДА ОФОРМЛЕНЫ ДОКУМЕНТЫ ПО ИПОТЕЧНОМУ КРЕДИТУ, ЗАЕМЩИКУ НЕОБХОДИМО ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬ ПРАВА НА НЕДВИЖИМОСТЬ В РОСРЕЕСТРЕ. В СРЕДНЕМ ПРОЦЕДУРА ОФОРМЛЕНИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТА ПО ТАКОЙ СХЕМЕ ЗАНИМАЕТ ТРИ НЕДЕЛИ, ПРИ ЭТОМ НУЖНО ОСУЩЕСТВИТЬ 4ВЗИТА В БАНК. ЧЕМ МОЩНЕЕ ВНЕДРЯЕМЫЕ ТЕХНОЛОГИИ, ТЕМ СИЛЬНЕЕ ОНИ МОГУТ ИЗМЕНИТЬ УПРАВЛЕНИЕ НЕ ТОЛЬКО ИПОТЕЧНЫМ, НО И ВСЕМ БИЗНЕСОМ КОММЕРЧЕСКОГО БАНКА. В ПЕРИОД

СЛОЖНЫХ ЭКОНОМИЧЕСКИХ И ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИХ ОБСТОЯТЕЛЬСТВ, ВСЕ БОЛЬШЕ ВОЗНИКАЕТ ПОТРЕБНОСТЬ В ИНФОРМАЦИОННЫХ ТЕХНОЛОГИЯХ, ЧЕМУ ПОСПОСОБСТВУЮТ И НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ: СОЗДАНИЕ ЕДИНОГО ИНФОРМАЦИОННОГО ПРОСТРАНСТВА И СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ПРОГРАММНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ, ЧТОБЫ В НЕМ МОГЛИ РАБОТАТЬ ЗАСТРОЙЩИКИ, БАНКИ, ГОСУДАРСТВЕННЫЕ СТРУКТУРЫ, РИЭЛТОРЫ И ПОКУПАТЕЛИ. ЗНАЧИТЕЛЬНЫЕ ОБЪЕМЫ ВЫДАЧИ ИПОТЕКИ ТРЕБУЮТ ВЫСОКОЙ СКОРОСТИ ПРОВЕДЕНИЯ СДЕЛОК. ОСНОВНАЯ ПРОБЛЕМА ЗДЕСЬ В ТОМ, ЧТО НЕОБХОДИМОЕ ПРОГРАММНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ КАЖДЫЙ БАНК СОЗДАЕТ САМОСТОЯТЕЛЬНО, А СЕГОДНЯ ВАЖНО СОЗДАТЬ ЕДИНОЕ ИНФОРМАЦИОННОЕ ПРОСТРАНСТВО, КОТОРОЕ ОХВАТИТ ВСЕ ЭТАПЫ ОФОРМЛЕНИЯ ИПОТЕКИ И ОБЪЕДИНИТ КЛИЕНТОВ, РИЭЛТОРОВ, БАНКИ, ЗАСТРОЙЩИКОВ, А ТАКЖЕ СТРАХОВЫЕ КОМПАНИИ И

19

НОТАРИУСОВ. ТАКУЮ ВОЗМОЖНОСТЬ ДАЮТ ТЕХНОЛОГИИ БЛОКЧЕЙН. УСЛОВИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ У КРУПНЕЙШИХ БАНКОВ СЕЙЧАС АНАЛОГИЧНЫ, И ПРЕИМУЩЕСТВО У ТЕХ, КТО ВЫДАЕТ КРЕДИТЫ БЫСТРЕЕ, ПОЭТОМУ НУЖНА ЕДИНАЯ ЦИФРОВАЯ ПЛАТФОРМА, ГДЕ МОЖНО СОЗДАВАТЬ ЛИЧНЫЕ КАБИНЕТЫ С ОТДЕЛЬНЫМИ ФУНКЦИЯМИ ДЛЯ УЧАСТНИКОВ ИПОТЕЧНОГО РЫНКА. ПРИ ЭТОМ КЛИЕНТ БУДЕТ ВИДЕТЬ ВСЕ ДОСТУПНЫЕ ВАРИАНТЫ КВАРТИР, ВОЗМОЖНЫЕ ВАРИАНТЫ ФИНАНСИРОВАНИЯ И НОВЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ. РЕШЕНИЕМ ЭТОЙ ПРОБЛЕМЫ ЯВЛЯЕТСЯ СОЗДАНИЕ ЕДИНОГО ИНФОРМАЦИОННОГО ПРОСТРАНСТВА, В КОТОРОМ МОГЛИ БЫ ВЗАИМОДЕЙСТВОВАТЬ ЗАСТРОЙЩИКИ, БАНКИ, ГОСУДАРСТВЕННЫЕ СТРУКТУРЫ, ПОКУПАТЕЛИ ЖИЛЬЯ, РИЭЛТОРЫ. ТАК, БУДУЩЕЕ СИСТЕМЫ ВИДИТСЯ ВО ВНЕДРЕНИИ ПРОГРАММНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ, СУЩЕСТВЕННО УПРОСТИВШЕГО БЫ ПРОЦЕСС ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ИПОТЕЧНОЙ СДЕЛКИ. ДАННУЮ ИНФОРМАЦИОННУЮ СИСТЕМУ МОЖНО ВЕСТИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ БАЗЫ ДАННЫХ - БЛОКЧЕЙН. ОСНОВНЫМИ ПРИНЦИПАМИ РАБОТЫ СИСТЕМЫ БЛОКЧЕЙН ЯВЛЯЮТСЯ ДЕЦЕНТРАЛИЗАЦИЯ, БЕЗОПАСНОСТЬ, ОТКРЫТОСТЬ ИНФОРМАЦИИ, НЕИЗМЕННОСТЬ УЖЕ ЗАПИСАННОГО. СИСТЕМА ГАРАНТИРУЕТ ПРОЗРАЧНОСТЬ ОПЕРАЦИЙ И ВОЗМОЖНОСТЬ СУБЪЕКТАМ ВЗАИМОДЕЙСТВОВАТЬ ДРУГ С ДРУГОМ БЕЗ ПОСРЕДНИКОВ. ОТМЕТИМ, ЧТО В НАСТОЯЩЕЕ ВРЕМЯ ПРОВОДЯТСЯ РАБОТЫ ПО СОЗДАНИЮ ТАКИХ ПЛАТФОРМ ВО МНОГИХ РОССИЙСКИХ ВЕДУЩИХ БАНКАХ, ПРЕДОСТАВЛЯЮЩИХ УСЛУГИ ПО ИПОТЕЧНОМУ КРЕДИТОВАНИЮ.

20

3.2 ВНЕДРЕНИЕ И ЭФФЕКТИВНОСТЬ ОРГАНИЗАЦИОННОПРАВОВОГО МЕХАНИЗМА УПРАВЛЕНИЯ ИПОТЕКОЙ

С ЦЕЛЬЮ ОПТИМИЗАЦИИ НЕОБХОДИМО СФОРМИРОВАТЬ ЕДИНУЮ ЭЛЕКТРОННУЮ ПЛОЩАДКУ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ ВСЕЙ РОССИИ. РЕКОМЕНДУЕТСЯ ИСПОЛЬЗОВАТЬ СИСТЕМУ БАНКИ. РУ. КОНТРОЛЬНЫЕ ФУНКЦИИ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ И ФОРМИРОВАНИЕМ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ СЛЕДУЕТ ВОЗЛОЖИТЬ НА ДОМ.РФ, ТАК КАК ОН ЯВЛЯЕТСЯ ФИНАНСОВЫМ ИНСТИТУТОМ РАЗВИТИЯ, КОТОРЫЙ ЗАНИМАЕТСЯ РЕШЕНИЕМ НАЦИОНАЛЬНЫХ ЗАДАЧ В ОБЛАСТИ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ИПОТЕКИ. ДОМ.РФ ЯВЛЯЕТСЯ ПОСРЕДНИКОМ МЕЖДУ ОРГАНАМИ ВЛАСТИ, БАНКАМИ И НАСЕЛЕНИЕМ. НА БАЗЕ УПРАВЛЕНИЯ РАЗРАБАТЫВАЮТСЯ СТАНДАРТЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ, ДЕЛАЯ СОВРЕМЕННОЕ И КОМФОРТНОЕ ЖИЛЬЕ ДОСТУПНЫМ ДЛЯ ВСЕХ КАТЕГОРИЙ ГРАЖДАН. СОВМЕСТНО С ПАРТНЕРАМИ РАЗРАБАТЫВАЕТСЯ КОМПЛЕКСНЫЙ ПОДХОД К РАЗВИТИЮ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ. ПОМОГАЕТ ЛЮДЯМ РАЗОБРАТЬСЯ В ВОПРОСАХ ИПОТЕКИ, РЫНКА ЖИЛЬЯ И КАЧЕСТВЕННОЙ ЖИЛОЙ СРЕДЫ. НА ОФИЦИАЛЬНОМ САЙТЕ [HTTPS://ДОМ.РФ/MORTGAGE/](https://дом.рф/mortgage/) МОЖНО ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ, В НАСТОЯЩЕЕ ВРЕМЯ СТАВКА ВАРИИРУЕТСЯ ОТ 4,7%, КРЕДИТОВАНИЕ ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ ПО ИПОТЕЧНЫМ ПРОГРАММАМ АО «БАНК ДОМ.РФ», 100% АКЦИЙ КОТОРОГО ПРИНАДЛЕЖАТ АО «ДОМ.РФ». НЕ СМОТЯ НА СТРЕМИТЕЛЬНОЕ РАЗВИТИЕ ОРГАНИЗАЦИИ ЕДИНОЙ ИНФОРМАЦИОННОЙ ПЛОЩАДКИ НЕ РАЗРАБОТАНО, ЧТО ЯВЛЯЕТСЯ ПРЕДПОСЫЛКОЙ

21

ДЛЯ ЕЕ СОЗДАНИЯ. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ЕДИНОЙ ИНФОРМАЦИОННОЙ ПЛОЩАДКИ ЗАКЛЮЧАЮТСЯ В СЛЕДУЮЩЕМ: - ПОВЫШЕНИЕ КАЧЕСТВА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ, - УВЕЛИЧЕНИЕ ОБЪЕМОВ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ, - ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДОСТУПНОСТИ ИПОТЕКИ ДЛЯ ВСЕХ ГРУПП НАСЕЛЕНИЯ, - РАЗРАБОТКА ЭФФЕКТИВНЫХ СИСТЕМ СТРАХОВАНИЯ В СЛУЧАЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ, - УВЕЛИЧЕНИЕ ОБЪЕМОВ ЖИЛОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, - РАСШИРЕНИЕ ГОРИЗОНТОВ ПЛАНИРОВАНИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ, - ОБЕСПЕЧЕНИЕ НАСЕЛЕНИЯ ВЫСОКОКАЧЕСТВЕННЫМ СТРОИТЕЛЬСТВОМ, - УЛУЧШЕНИЕ УСЛОВИЙ ПРОЖИВАНИЯ ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ. СТОИТ ОТМЕТИТЬ, ЧТО ДОМ.РФ РАЗРАБОТАЛ НАЦПРОЕКТ «ЖИЛЬЕ

И ГОРОДСКАЯ СРЕДА» ПРИЗВАН ПОМОЧЬ РОССИЯНАМ УЛУЧШИТЬ СВОИ ЖИЛИЩНЫЕ УСЛОВИЯ, СДЕЛАТЬ СТРОИТЕЛЬНУЮ ОТРАСЛЬ СОВРЕМЕННОЙ, А ГОРОДА - КРАСИВЫМИ И КОМФОРТНЫМИ, ИЗБАВЛЯЯ ИХ ОТ АВАРИЙНЫХ ДОМОВ. ИПОТЕКА, КОТОРУЮ ПЕРЕВЕДУТ В ЭЛЕКТРОННЫЙ ВИД, ДОЛЖНА СТАТЬ ДОСТУПНЕЕ, А ПОКУПАТЬ СТРОЯЩИЕСЯ ОБЪЕКТЫ В КРЕДИТ БУДЕТ БЕЗОПАСНО - ДЕНЬГИ ДОЛЬЩИКОВ ЗАЩИТЯТ НА СЧЕТАХ ЭСКРОУ. НАЦПРОЕКТ ПОЗВОЛИТ ЕЖЕГОДНО 5 МИЛЛИОНАМ СЕМЕЙ УЛУЧШАТЬ СВОИ ЖИЛИЩНЫЕ УСЛОВИЯ. ВОПРОСЫ ЛЬГОТНОЙ ИПОТЕКИ ДЛЯ СЕМЕЙ УЧТЕНЫ В НАЦПРОЕКТЕ «ДЕМОГРАФИЯ». СЕМЬИ, В КОТОРЫХ РОДИЛСЯ ВТОРОЙ И ТРЕТИЙ РЕБЕНОК, СМОГУТ ВЗЯТЬ ЖИЛЬЕ В ИПОТЕКУ ПО СТАВКЕ 6% ГОДОВЫХ. В НАСТОЯЩЕЕ ВРЕМЯ РАЗРАБОТАНЫ ИПОТЕЧНЫЕ ПРОГРАММЫ

22

С ГОСПОДДЕРЖКОЙ: - ЛЬГОТНАЯ ИПОТЕКА, - ПРОГРАММА ПОМОЩИ ЗАЕМЩИКАМ, - СЕМЕЙНАЯ ИПОТЕКА, - ПРОГРАММА ПОДДЕРЖКИ СЕМЕЙ С ДЕТЬМИ, - ДАЛЬНЕВОСТОЧНАЯ ИПОТЕКА. ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ПРОЕКТ «ИПОТЕКА» ПРИ ВНЕДРЕНИИ ЕДИНОЙ ИНФОРМАЦИОННОЙ ПЛОЩАДКИ ПРЕДПОЛАГАЕТ, ЧТО К КОНЦУ 2024 ГОДА РОССИЯНЕ ПОЛУЧАТ ВОЗМОЖНОСТЬ ВЗЯТЬ ЖИЛЬЕ В ИПОТЕКУ ПО СТАВКЕ МЕНЕЕ 8% ГОДОВЫХ, А ПОКУПАТЬ СТРОЯЩИЕСЯ ОБЪЕКТЫ В КРЕДИТ БУДЕТ БЕЗОПАСНО - ДЕНЬГИ ДОЛЬЩИКОВ БУДУТ ЗАЩИЩЕНЫ НА СЧЕТАХ ЭСКРОУ.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

НА ОСНОВЕ ПРОВЕДЕННОГО В ДИССЕРТАЦИОННОЙ МАГИСТЕРСКОЙ РАБОТЕ ИССЛЕДОВАНИЯ СЛЕДУЕТ СФОРМУЛИРОВАТЬ РЯД ПОЛОЖЕНИЙ: ОБЗОР ОСНОВНЫХ ПРЕДСТАВЛЕНИЙ ОБ ИПОТЕКЕ И ИПОТЕЧНОМ КРЕДИТОВАНИИ ПОЗВОЛЯЕТ СФОРМУЛИРОВАТЬ ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ПРЕДСТАВЛЕНИЯХ И ИСТОРИИ РАЗВИТИЯ ВОПРОСА: ВО-ПЕРВЫХ, ПОНЯТИЕ ИПОТЕКИ ПРЕДСТАВЛЯЕТ СОБОЙ ОДНУ ИЗ ФОРМ ИМУЩЕСТВЕННОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ДОЛЖНИКА, ПРИ КОТОРОЙ НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО ОСТАЕТСЯ В СОБСТВЕННОСТИ ДОЛЖНИКА, А КРЕДИТОР В СЛУЧАЕ НЕВЫПОЛНЕНИЯ ПОСЛЕДНИМ СВОЕГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПРИОБРЕТАЕТ ПРАВО ПОЛУЧИТЬ

23

УДОВЛЕТВОРЕНИЕ ЗА СЧЕТ РЕАЛИЗАЦИИ ДАННОГО ИМУЩЕСТВА ВО-ВТОРЫХ, СТРУКТУРА ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТА ОБЯЗАТЕЛЬНО ВКЛЮЧАЕТ В СЕБЯ ОБЕСПЕЧЕНИЕ В ВИДЕ ЗАЛОГА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ФУНКЦИОНИРУЮЩАЯ СИСТЕМА ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ ДОЛЖНА: ОБЕСПЕЧИВАТЬ МОБИЛИЗАЦИЮ СРЕДСТВ НА ФИНАНСИРОВАНИЕ ЖИЛИЩНЫХ КРЕДИТОВ; ПРЕДОСТАВЛЯТЬ И ОБСЛУЖИВАТЬ КРЕДИТЫ; ОСУЩЕСТВЛЯТЬ ФУНКЦИЮ ИНВЕСТОРА. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ СИСТЕМЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ И ЗА РУБЕЖОМ ПОКАЗАЛ: ВО-ПЕРВЫХ, В МИРОВОЙ ПРАКТИКЕ, НА СЕГОДНЯШНИЙ ДЕНЬ, ПРИМЕНЯЮТСЯ ДВЕ ГЛАВНЫЕ МОДЕЛИ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ: ДВУХУРОВНЕВАЯ И ОДНОУРОВНЕВАЯ. ОДНОУРОВНЕВАЯ МОДЕЛЬ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ ЗАКЛЮЧАЕТСЯ В ТОМ, ЧТО КРЕДИТОРЫ, ОСТАВИВ ТРЕБОВАНИЯ ПО КРЕДИТАМ В СВОЕМ ПОРТФЕЛЕ, ПРИВЛЕКАЮТ ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА ПОСРЕДСТВОМ ЭМИССИИ СОБСТВЕННЫХ ЦЕННЫХ БУМАГ И ДРУГИХ ПАССИВНЫХ ОПЕРАЦИЙ, ВКЛЮЧАЯ ЗАЕМНЫЕ, ПРИМЕНЯЯ В КАЧЕСТВЕ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ВЫПОЛНЕНИЯ УЖЕ СВОИХ ДОЛГОВЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ИМЕЮЩИХСЯ У НИХ ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ ПО ИПОТЕЧНЫМ КРЕДИТАМ.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН ОТ 16.07.1998 Г. №102-ФЗ (РЕД. ОТ

24

05.10.2016 Г.) «ОБ ИПОТЕКЕ (ЗАЛОГЕ НЕДВИЖИМОСТИ)» // СПС КОНСУЛЬТАНТ ПЛЮС: БАЗА ДАННЫХ. - FS: (СЕРВЕР КГТУ) 2. ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ ОТ 07.11.2005 Г. № 655 (РЕД. ОТ 17.09.2014 Г.) «О ПОРЯДКЕ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ НАКОПИТЕЛЬНО-ИПОТЕЧНОЙ СИСТЕМЫ ЖИЛИЩНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ВОЕННОСЛУЖАЩИХ» 3. РАСПОРЯЖЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ОТ 8.11.2015 Г. № 2242-Р «ОБ УТВЕРЖДЕНИИ СТРАТЕГИИ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ДО 2020 ГОДА» 4. «ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ ФИНАНСОВЫХ ТЕХНОЛОГИЙ НА ПЕРИОД 2018-2020 ГОДОВ» (РАЗРАБОТАНЫ БАНКОМ РОССИИ) // СПС «КОНСУЛЬТАНТПЛЮС» 5. АВЕРЧЕНКО, В.

ПРИНЦИПЫ ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ / В. АВЕРЧЕНКО. - М.: АЛЬПИНА БИЗНЕС БУКС (ЮНАЙТЕД ПРЕСС), 2017. - 276 С. 6. БАЛАБАНОВ И.Т. ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ. — СПб.: ПИТЕР, 2002. -208 С. 1. БЛАГИХ И.А., ЯКОВЛЕВ А.А. ФИНАНСОВО-КРЕДИТНАЯ СИСТЕМА: БЮДЖЕТНОЕ, ВАЛЮТНОЕ И КРЕДИТНОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ЭКОНОМИКИ, ИНВЕСТИЦИОННЫЕ РЕСУРСЫ // ПРОБЛЕМЫ СОВРЕМЕННОЙ ЭКОНОМИКИ, 2010, № 3 (35). 2. ВЛАДИМИРОВА Т.А., ОСЕЛЕДЕЦ В.М. ТЕОРИЯ И ПРАКТИКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ. [HTTP://WWW.SIFBD.RU/INNOVATION-PERSONS/IPOTEKA/TIPIK](http://www.sifbd.ru/innovation-persons/ipoteka/tipik) 3. ГОЛИЦЫН Ю.П. ФОНДОВЫЙ РЫНОК ДОРЕВОЛЮЦИОННОЙ РОССИИ: ОЧЕРКИ ИСТОРИИ. — М.: ДЕЛОВОЙ ЭКСПРЕСС, 1998. 4. ГРЕТЧЕНКО Е.С. ЦИФРОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ В ИПОТЕКЕ КАК ОДНО ИЗ ПРИОРИТЕТНЫХ НАПРАВЛЕНИЙ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ // СИНЕРГИЯ НАУК. 2017. № 18. — С.

25

475-481. 5. ГРИГОРЬЕВА Т.И., КАБЕКОВА В.О., ДМИТРИЕВА А.А. ИНФОРМАЦИОННЫЕ ТЕХНОЛОГИИ В ИПОТЕЧНОМ КРЕДИТОВАНИИ. -ИННОВАЦИОННЫЕ ТЕХНОЛОГИИ В ОБРАЗОВАНИИ И НАУКЕ. ЧЕБОКСАРЫ, 2017. С. 45-47. 7. ГУЛЬКО А. А., КОЛЕСНИКОВА И. В. СОВРЕМЕННЫЕ РЕАЛИИ БАНКОВСКОГО ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В РОССИИ - 2017. - № 7. - С. 27-33. 8. ДАРБЕКА Е. М., ШУШУНОВА Ю. В. - АНАЛИЗ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ – 2019 9. ЖУРКИНА, Н.Г. СОВРЕМЕННАЯ ИПОТЕКА: СОСТОЯНИЕ, ПРОБЛЕМЫ, РЕШЕНИЯ / Н.Г. ЖУРКИНА, 2016 10. ИВАНОВ, В.В. ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ / В.В. ИВАНОВ, 2017 11. КИБИРЕВ, С.Ф. ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ /С.А. КИБИРЕВ, 2016 12. КОРОСТЕЛЕВА Т.С. ПОИСК ДОСТУПНЫХ ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ МОДЕЛЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В УСЛОВИЯХ БАНКОВСКОГО КРИЗИСА 2015 Г. // ЖИЛИЩНЫЕ СТРАТЕГИИ – 2015. - № 1 6. КОРОСТЕЛЕВА Т.С., ЦЕЛИН В.Е. АНАЛИЗ СОВРЕМЕННЫХ ФОРМ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКИ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РФ КАК ФАКТОРА РОСТА ДОСТУПНОСТИ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ // ЖИЛИЩНЫЕ СТРАТЕГИИ. 2018, № 2. 13. КОРСУНОВА Н.Н. РАЗВИТИЕ СИСТЕМЫ ИЖК РОССИИ В 2018 Г. / ИЗДАТЕЛЬСТВО «ПРОБЛЕМЫ НАУКИ» // ВЕСТНИК НАУКИ И ОБРАЗОВАНИЯ.- №12(36). – 2018. – С. 61 14. КОСТРИКИН, П.Н. ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ В РОССИИ /П.Н. КОСТРИКИН, А. Н. КУЗЬМИНОВ, 2017

26

15. КРЯЧКОВА Л.И., КРЯЧКОВ И.Т., ПЕТРАЧКОВА Ю.Л. ХАРАКТЕРИСТИКА ФАКТОРОВ, СДЕРЖИВАЮЩИХ РАЗВИТИЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ– ВЕСТНИК БЕЛГОРОДСКОГО УНИВЕРСИТЕТА КООПЕРАЦИИ, ЭКОНОМИКИ И ПРАВА. БЕЛГОРОД, 2014. С. 153-155. 16. ЛОГИНОВ, М.П. ИПОТЕЧНОЕ ЖИЛИЩНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ В РОССИИ / М.П. ЛОГИНОВ, 2016 17. ЛЯХ А.Ф. ВОЗМОЖНОСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ИНТЕРНЕТТЕХНОЛОГИЙ ДЛЯ ПОПУЛЯРИЗАЦИИ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ [ЭЛЕКТРОННЫЙ РЕСУРС].– РЕЖИМ ДОСТУПА: [HTTP://IUPR.RU](http://iupr.ru) 18. МУРАВЬЕВА Н.Н. ПРОБЛЕМЫ РОССИЙСКОГО ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В УСЛОВИЯХ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ НЕСТАБИЛЬНОСТИ [ТЕКСТ]. – ПРОБЛЕМЫ ЭКОНОМИКИ И МЕНЕДЖМЕНТА. – 2015. - NO5. 19. МАТЮХИН Г.Г. ТЕРНИСТЫЙ ПУТЬ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ // БАНКОВСКОЕ ДЕЛО. — 2004. — № 3 — С. 34-36. 20. НЕДВИЖИМОСТЬ СПБ: МНЕНИЯ ЭКСПЕРТОВ. [HTTP://SPB.RBC.RU/REALTY/COMMENTS/30/09/2018/249296.SHTML](http://spb.rbc.ru/realty/comments/30/09/2018/249296.shtml) 21. ПИРКИНА, И.И. ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ / И.И. ПИРКИНА, 2015 22. РАЗУМОВА И.А. ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ. / И.А.РАЗУМОВА, ПИТЕР, 2016 23. СМЕРНОВ В.В., ЛУКИНА З.П. ИПОТЕЧНОЕ ЖИЛИЩНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ. — М.: ИЗД. ДОМ «АУДИТОР», 1999Г. — 112 С. 24. СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ НАЦИОНАЛЬНОЙ ФИНАНСОВО-КРЕДИТНОЙ СИСТЕМЫ [ТЕКСТ] : СБОРНИК МАТЕРИАЛОВ III МЕЖДУНАРОДНОЙ НАУЧНОЙ КОНФЕРЕНЦИИ СТУДЕНТОВ СПЕЦИАЛИТЕТА, БАКАЛАВРИАТА И МАГИСТРАТУРЫ (30 НОЯБРЯ 2018 Г.) / ПОД РЕД. Д-РА ЭКОН. НАУК

27

С. П. ФЕДОСОВОЙ [И ДР.] ; ВОРОНЕЖСКИЙ ФИЛИАЛ РЭУ ИМ. Г. В. ПЛЕХАНОВА. – ВОРОНЕЖ : ИЗДАТЕЛЬСКО-ПОЛИГРАФИЧЕСКИЙ ЦЕНТР «НАУЧНАЯ КНИГА», 2019. – 441 С 25. СТЕРНИК Г.М., КОРОБОВА М.В., ВЛИЯНИЕ ГАЛОПИРУЮЩЕГО РЫНКА ЖИЛЬЯ НА ДИНАМИКУ РЫНКА ИПОТЕЧНЫХ СДЕЛОК. [HTTP://WWW.REALTYMARKET.ORG/II-PETERBURGSKII-IPOTE-NIIFORUM/VLIYANIE-PARAMETROV-IPOTE-NOGO-KREDITOVANIYANA-KOEFFICIENT-DOSTUPNOSTI-JILYA-.HTML](http://www.realtymarket.org/ii-peterburgskii-ipote-niiforum/vliyanie-parametrov-ipote-nogo-kreditovaniyana-koefficient-dostupnosti-jilya-.html) 17. ТЮЛЬКИНА М. КЛАССИЧЕСКИЕ МОДЕЛИ ИПОТЕКИ. [HTTP://WWW.NEDV.INFO/MAIN/ESTATE_ABROAD/2009/4/10/318/](http://www.nedv.info/main/estate_abroad/2009/4/10/318/) 26. ЦИФРОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ И ИПОТЕКА: КАК КУПИТЬ КВАРТИРУ В ДВА КЛИКА [ЭЛЕКТРОННЫЙ РЕСУРС]. – РЕЖИМ ДОСТУПА: [HTTP://NOVOSTROY-M.RU](http://novostroy-m.ru) 27. ЦЫЛИГНА Г.А. ИПОТЕКА: ЖИЛЬЕ В КРЕДИТ. - М.: ЭКОНОМИКА, 2012 28. ОФИЦИАЛЬНЫЙ САЙТ ЦЕНТРАЛЬНОГО БАНКА РОССИИ [HTTP://CBR.RU](http://cbr.ru) 29. ОФИЦИАЛЬНЫЙ САЙТ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ СТАТИСТИКИ -[HTTP://WWW.GKS.RU/](http://www.gks.ru/)

Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой:

<https://stuservis.ru/magisterskaya-rabota/123643>