

**Казакова Г.Я.
Саряев О-Г. В.**

Система ипотечного кредитования сельского населения в РФ

Ещё несколько лет назад слово "ипотека" в России было знакомо лишь очень узкому кругу специалистов и эрудитов. Поверхностными знаниями об организации ипотечного кредитования владели единицы, а профессиональными знаниями и опытом не владел никто.

Сегодня ситуация в этой сфере уже существенно изменилась. Понимание необходимости интеграции финансового рынка и рынка недвижимости через ипотеку как средство развития каждого из них уже находит должное проявление в среде финансистов, банкиров, а через них - и у представителей законодательной и исполнительной власти. Более того, миллионы простых

А

граждан сегодня уже вполне заинтересованно следят за развитием ипотеки, возлагая на неё определённые надежды в расширении своего бизнеса или в решении индивидуальной жилищной проблемы.

Однако наряду с этими радужными надеждами всё чаще приходится испытывать разочарование от первых попыток приживать на российской почве ростки ипотеки.

Страны англо-американской системы права используют двухуровневую модель рынка ипотечного кредитования, которая возникла по двум причинам.

Во-первых, ввести единую систему ипотечного кредитования путем принятия единого федерального законодательства не представлялось возможным, так как это затрагивало бы исключительную компетенцию штатов в области законотворчества.

Во-вторых, необходимо было экономически стимулировать жилищное строительство после Великой депрессии, а сделать это за счет частного капитала без мощной государственной поддержки также было невозможно.

Суть двухуровневой модели состоит в том, что ипотечные кредиты, сделанные на первичном ипотечном рынке, переуступаются специально созданным агентствам. Эти агентства могут поступить с полученными ипотечными кредитами различным способом:

- переуступить их вторичным инвесторам;
- сформировать из единообразных ипотечных кредитов пулы и продать вторичным инвесторам такие неделимые пулы ипотек или же права участия (доли) в таких пулах;
- выпустить и разместить ипотечные ценные бумаги.

Выбор двухуровневой модели объясняется не только государственными интересами, но и особенностями самой англо-американской системы права. Концепция собственности предполагает ее "расщепление". На одно и то же имущество возможно установление нескольких титулов собственности, "разделение" содержания права собственности между различными лицами.

Система вторичного ипотечного рынка основана на использовании для ипотечного кредитования средств институциональных инвесторов - прежде всего пенсионных фондов и компаний по страхованию жизни.

Эта система предназначена для аккумулирования в ипотечные кредиты самых дешевых и долгосрочных средств на рынке. Самые долгосрочные средства находятся в распоряжении пенсионных фондов и компаний, занимающихся страхованием жизни. В эти организации средства вкладываются надолго и не могут быть досрочно изъяты в отличие от средств с депозитов коммерческих банков.

В России двухуровневая модель ипотечного кредитования развивается довольно динамично. Судить о перспективном развитии данной модели позволяют такие факторы, как наличие финансовых ресурсов, потенциальных и реальных заёмщиков и количество кредитов, выданных банками.

В настоящее время разработаны различные модели системы ипотечного кредитования, опирающиеся на рыночные механизмы финансирования. При рассмотрении применения ипотечного кредитования в регионах России можно сделать вывод о том, что бюджетная модель ипотечного кредитования является обоснованным и необходимым шагом на начальном этапе становления системы ипотечного жилищного кредитования.

Модели системы ипотечного жилищного кредитования должны иметь социальную направленность, в связи с чем основными целями должны являться: улучшение жилищных условий граждан, увеличение объёмов жилищного строительства в муниципальных образованиях, развитие рынка ипотечных кредитов, доступных для граждан-заёмщиков.

Деятельность субъектов рынка ипотечных жилищных кредитов, в первую очередь граждан-заёмщиков и банков-кредиторов, особенно в период формирования и становления системы ипотечного жилищного кредитования, без специальных мер поддержки муниципалитета практически не осуществима.

Для повышения заинтересованности региональных и местных властей представляет интерес бюджетная модель системы ипотечного кредитования, в основе которой лежит финансирование строительства и создание вторичного рынка закладных за счёт привлечения средств внебюджетных фондов, под гарантии федеральных и региональных властей. При этом основании расчёт должен быть сделан на привлечение средств населения.

Финансирование строительства жилья должно осуществляться в виде субвенций, при этом размер субвенций на строительство вновь вводимого жилья для муниципалитета не должен быть ограничен.

Особенностью этой модели является то, что местные власти сами определяют размер кредита, проценты и срок погашения, в зависимости от местных условий и доходов населения, в соответствии с принимаемыми программами ипотечного кредитования. Возврат денежных средств по ипотечным кредитам должен оставаться в бюджете муниципалитета, что будет являться одним из основных источников дохода местных бюджетов.

Для оплаты первоначального взноса при ипотечном кредитовании могут быть использованы денежные сбережения заёмщика или средства, полученные от продажи уже имеющегося у него в собственности жилья.

Преимущества покупки квартиры (жилого дома) с помощью продукта «Малозэтажное жилье»: