

УДК 342.737.4
В-58

Власов Александр Викторович
преподаватель МГУТУ филиал г. Волоколамск
тел.: (926) 003-55-66
a.vlasov@bigmir.net

Предложения по совершенствованию правового регулирования деятельности отдельных ипотечных институтов в России

Аннотация:

С ростом ипотечного жилищного кредитования все чаще и чаще возникают проблемы с кредитами: не возвраты ипотечных кредитов, высокие процентные ставки, просрочка платежей по кредитам. В данной статье представлены некоторые предложения по совершенствованию правового регулирования деятельности ипотечных институтов в России.

Ключевые слова: ипотека, доступное жилье, банки, кредит, система ипотечных кредитов, ипотечные институты.

Не смотря на проблемы ипотечного рынка в России, в настоящее время многие экономисты, юристы и политики сходятся во мнении, что этот рынок будет расти. Это объективно обуславливает необходимость формирования эффективных механизмов реализации приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» посредством развития системы ипотечного кредитования. Должны быть созданы необходимые институты и выработаны соответствующие механизмы, которые обеспечивали возможность функционирования доступного ипотечного жилищного кредитования.

Первоначально необходимо создать работающую систему ипотечных кредитных институтов – банков и (или) иных ипотечных организаций, которые непосредственно осуществляют ипотечные кредитные операции. Эффективность данной системы зависит от:

- системы профессиональной оценки стоимости недвижимого имущества;
- страховых компаний;
- системы регистраций оборота недвижимого имущества;
- организаций, осуществляющих свою деятельность на вторичном рынке ипотечных кредитов и т.д.

Одним из важнейших принципов формирования и функционирования системы ипотечного кредитования является принцип «адекватного правового обеспечения». Деятельность каждого элемента данной системы нуждается в подробной правовой регламентации. Основное и решающее значение имеет полнота законодательной базы, ее адекватность уже существующим экономическим процессам, которые проходят в стране и мире, ее непротиворечивость и своевременность разработки.

Основными элементами системы ипотечного кредитования в России являются ипотечные кредитные институты, органы регистрации оборота недвижимого имущества, профессиональные оценщики стоимости недвижимого имущества, страховые компании, специализированные компании вторичного рынка и также иные организации.

Развитие ипотечного кредитования в рамках приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» [1] нацелено на создание вторичного рынка ипотечного кредитования и, в первую очередь, связано с созданием и развитием на федеральном уровне «Агентства по ипотечному жилищному кредитованию» и последующему формированию с его помощью эффективного механизма рефинансирования уже выданных ипотечных кредитов. Делается акцент не

только на первичный рынок ипотечных кредитов (на уровне ипотечных и универсальных банков), но и на вторичный рынок ипотечных кредитов, в который средства направляются с помощью соответствующих механизмов от долгосрочных инвесторов. Главным элементом системы ипотечного жилищного кредитования должно быть «Агентство по Ипотечному Жилищному Кредитованию» [2]. При этом Агентство является единственной организацией, позволяющей осуществлять государственную поддержку (рефинансирование ипотечных кредитов) кредиторов – участников федеральной системы ипотечного жилищного кредитования.

На сегодняшний день у российских банков нет собственных долгосрочных финансовых ресурсов, для того чтобы кредитовать физические или юридические лица на срок свыше 10 лет [3, с. 44]. А нормальным сроком для ипотечного кредита является даже не 10, а 20 или 30 лет, если брать «западные стандарты».

В существующей мировой практике есть два наиболее распространенных способа решения данной проблемы:

- выпуск банками долгосрочных ипотечных облигаций, позволяющих им привлечь средства инвесторов, они могут быть частными или юридическими лицами. Чем больше денежных средств будет у банка, тем больше он сможет выдать ипотечных кредитов под более низкие проценты;

- огромную роль в развитии ипотеки играет рефинансирование ипотечных кредитов – возможность уступать требования по ипотечным кредитам другому финансовому институту, который самостоятельно выпускает ипотечные ценные бумаги и размещает их на фондовом рынке. За счет этого банки могут расширять объемы кредитования даже в условиях ограниченного доступа к долгосрочным финансовым ресурсам, снижать процентные ставки по кредитам и увеличивать срок кредитования.

По нашему мнению, рефинансирование ипотечных жилищных кредитов должно привести к снижению процентной ставки и увеличить срок кредитования на покупку жилья. Некоторые банки уже сегодня в ограниченном объеме проводят операции по рефинансированию кредитов, но из-за их небольшого объема это практически не влияет на рынок ипотечного кредитования [3, с. 44]. Ограниченность проведения такого рода операций вызвана не только экономическими факторами, но и отсутствием должного правового регулирования данного вопроса.

Обсуждая проблему адаптации западной системы ипотечного кредитования в современной России, следует сделать вывод о невозможности массового, социально-значимого рынка ипотечного кредитования в условиях предъявления к ипотечным банкам универсальных нормативов как к любым иным коммерческим банкам, а также без должного нормативно-правового регулирования строительных сберегательных банков.

Однако наше законодательство не предусматривает особой формы кредитных организаций, работающих по контрактной сберегательной схеме. В действующем законодательстве не существует понятия строительных сберегательных касс или иного схожего понятия, поэтому сложно определить, будут ли строительные сберегательные кассы осуществлять свою деятельность как банки, либо как небанковские кредитные организации.

По нашему мнению, выходом из этой проблемы, послужит принятие специального закона о строительных сберегательных банках, устанавливающего особые нормативы деятельности, правовой режим указанных организаций, формы и методы государственного контроля над их операциями.

В развитие указанного выше предположения, рассматривая строительно-сберегательные учреждения как разновидность ипотечного кредитного института, применительно к специфике Российской Федерации, одной из важнейших задач на современном этапе, на наш взгляд, является законодательное оформление отношений, которые бы защитили от мошеннических действий как сами строительные сберегательные банки, а также лиц, которые к ним обратились, и строительные компании. Вполне естественно, что решить указанные проблемы без поддержки Банка России, определяющего «правила игры» на этом поле, невозможно.

Рассматривая проблематику регулирования строительных сберегательных банков в России, следует определиться по трем наиболее важным вопросам.

Во-первых, вводя строительные сберегательные банки как один из видов ипотечных институтов, необходимо принятие соответствующего закона, регулирующего их деятельность.

Во-вторых, важным вопросом является вопрос определения статуса строительных сберегательных банков. Для разработчиков законопроекта «О строительных сберегательных банках» вопрос отнесения стройсбербанка к банковским или небанковским кредитным организациям является не принципиальным, однако для Центрального Банка Российской Федерации, как курирующего деятельность всех кредитных организаций органа, этот вопрос очень важен, так как именно на него ложится ответственность за разработку нормативно-правовой базы и надзора за деятельностью строительных сберегательных банков.

По действующему банковскому законодательству небанковские кредитные организации не имеют права работать со средствами физических лиц. Так, в соответствии с Положением Банка России № 153-П от 21 сентября 2001 г. [4, с. 39] небанковская кредитная организация не вправе осуществлять банковские операции по открытию и ведению счетов физических лиц, осуществлению расчетов физических лиц, осуществлению переводов физических лиц и другие банковские операции по обслуживанию физических лиц.

Третий момент связан непосредственно с характером нормативных актов. Очевидно, что деятельность строительных сберегательных банков должна жестко регламентироваться, так как указанные ипотечные кредитные институты призваны работать с денежными средствами населения, а эти средства должны направляться на строго определенные цели. Поэтому, по нашему мнению, в законе должны быть четко определены все операции, которые может осуществлять стройсбербанк, а также перечень ограничений для их деятельности.

Таким образом, подводя итог рассмотрению проблем нормативного правового регулирования ипотечных кредитных институтов – строительных сберегательных банков, универсальных и ипотечных коммерческих банков – можно сделать вывод о том, что все рассмотренные выше проблемы сводятся и основываются на несовершенстве российского банковского законодательства. Так, статьи 1 и 2 Закона о банках и банковской деятельности содержит классификацию кредитных организаций, имеющих право осуществлять предпринимательскую деятельность в российской Федерации, в которую не входит понятие «специализированная кредитная организация».

В связи с изложенным, по нашему мнению, необходимо внести в перечень кредитных организаций, имеющих право осуществлять предпринимательскую деятельность, специализированную кредитную организацию, осуществляющую свою деятельность на основании специального закона (например, федерального закона «О строительных сберегательных банках»).

На основании проведенных правовых исследований проблем регулирования ипотеки при осуществлении кредитования физических лиц на приобретение жилых помещений, предлагаем внести ряд изменений и дополнений в действующие законодательные акты, регулирующие ипотечное кредитование в России.

Указанные изменения призваны устранить имеющиеся пробелы правового регулирования и снизить риски банков-кредиторов, участвующих в системе ипотечного жилищного кредитования, что должно способствовать формированию рынка доступного и качественного жилья в целом, и в частности:

- расширению линейки кредитных продуктов в области ипотечного кредитования, которая будет рассчитана на разные слои населения;
- увеличению перечня (категорий) объектов жилого фонда, которые возможно приобрести с помощью ипотечных кредитов;
- снижению процентных ставок по ипотечным кредитам;

- уменьшение первоначального взноса по ипотечному кредиту, сделать его в размере 5–8 % от стоимости объекта;
- создать специализированные кредитные организации для развития системы ипотечного жилищного кредитования.

Ссылки:

1. Пресс-конференция на тему: «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) как институт развития российского рынка ипотечного кредитования. Первые 10 лет работы» // РИА Новости. 03.10.2007

2. Впервые концепция деятельности Агентства разрабатывалась по инициативе Министерства финансов Российской Федерации и Государственного комитета России по строительству и жилищно-коммунальному комплексу в 1995–1996 годах. Работа велась силами объединенной рабочей группы представителей государственных органов и иностранных консультантов.

3. См.: Казанцев В.О. Приоритетные национальные проекты и новая идеология для России. М., 2007.

4. См.: Приоритетные национальные проекты: цифры, факты, документы. М., 2007.

5. См.: Положение Центрального Банка Российской Федерации от 21 сентября 2001 года «Об особенностях регулирования деятельности небанковских кредитных организаций, осуществляющих депозитарные и кредитные операции» // Вестник Банка России. 2001. № 60.