

Инфраструктура кредитных отношений при ипотечном жилищном кредитовании

В статье рассмотрены проблемные аспекты формирования инфраструктуры при ипотечном жилищном кредитовании в кризисных и посткризисных условиях. Дано авторское определение «инфраструктуры кредитных отношений», отличающееся от известных введением оговорки о том, что это регулируемая система, имеющая устойчивые внутренние связи. В статье предложена авторская классификация инфраструктуры кредитных отношений при ипотечном жилищном кредитовании.

До сих пор в финансовой литературе отсутствует однозначное понимание сущности «инфраструктуры кредитных отношений». При этом инфраструктура кредитных отношений является жизнеобеспечивающим звеном кредитной системы. В её состав помимо кредитора и заёмщика входит комплекс взаимосвязанных обслуживающих структур, обеспечивающих реализацию кредитных отношений.

Понятие инфраструктуры происходит от латинских слов «infra» - под и «structure» — структура и означает взаиморасположение, строение. В общенаучных словарях можно найти несколько толкований данному понятию (это и «совокупность отраслей экономики, обслуживающих основное производство и население», и «комплекс производственных и непроизводственных отраслей, обслуживающих определенную отрасль...», и другие).¹

Для раскрытия инфраструктуры кредитных отношений мы будем использовать то из общих определений, которое под «инфраструктурой» подразумевает «структуру видов деятельности, которая способствует эффективному функционированию определенной отрасли хозяйственной деятельности».

В большинстве литературных источников² инфраструктура кредитных отношений представлена как система, обслуживающая кредитные отношения

¹ Современный экономический словарь. URL: <http://slovari.yandex.ru/инфраструктура/Экономический%20словарь/Инфраструктура>. Дата обращения 09.09.2010; Экономический словарь / Под ред. А.Н. Азриляна. – 2-е изд. – М.: Институт новой экономики, 2008. – 1152 с. – с.318 – 319.

² Белова, А.А. Преимущества развития инфраструктуры потребительского кредитования / А.А.Белова // Управление экономическими системами: электрон. науч. журн. / Кисловодский институт экономики и права, МЦНИП - [Электронный ресурс]. – Киров: Международный центр научно-исследовательских проектов, 2008. № 2 (14). - № рег. статьи 0048. - Режим доступа к журн.: <http://uecs.mcniip.ru>. Дата обращения: 10.10.10.; Быстров С. Инфраструктура потребительского кредитования // Аудит и налогообложение. 2009. № 4. URL: <http://www.cfa.su/article593.html>. Дата обращения 25.04.10.; Шор И.М. Ломбард в инфраструктуре кредитных отношений с населением: Перепринт. Волгоград: Изд-во ВолГУ, 2003. 40 с.

между банком и заёмщиками - с момента их возникновения и до момента прекращения. В её состав помимо кредиторов и заёмщиков входит комплекс взаимосвязанных обслуживающих структур, обеспечивающих основу реализации кредитных отношений между субъектами кредитования.

Под кредитными отношениями понимаются «отношения, складывающиеся между кредитором и заёмщиком по поводу сделки ссуды, т.е. передачи денег или иных материальных ценностей на условиях возврата в определённый срок и, как правило, с уплатой ссудного процента».³

Лаврушин О.И. отмечает, что «субъектами кредитования являются юридические либо физические лица, дееспособные и имеющие материальные или иные гарантии совершать экономические, в том числе кредитные, сделки».⁴

К субъектам инфраструктуры кредитных отношений при ипотечном жилищном кредитовании относятся: государство, региональные институциональные структуры, заёмщики, кредиторы, инвесторы, специализированные посредники, предприятия и другие элементы системы ипотечного жилищного кредитования. Каждый из субъектов имеет специфические функции и задачи, но преследует общую цель — обеспечение бесперебойности кредитного процесса, способствуя при этом систематическому снижению сопровождающих процесс кредитования населения рисков.⁵

Значительный перечень субъектов кредитных отношений, разнообразие выполняемых ими функций и задач, а также многообразие связей между ними предопределяет возможность их классификации по ряду признаков.

Во-первых, *по уровню воздействия на кредитные отношения:*

Макроуровень: Государство, Центральный Банк РФ, Минфин РФ, Минрегионразвития РФ, Счетная Палата РФ, АИЖК, АРИЖК, СК АИЖК.

Мезоуровень: Администрации субъектов РФ, ипотечные корпорации (фонды), созданные при администрациях субъектов РФ, региональные операторы АИЖК, региональные операторы АРИЖК, БТИ, регистрационная палата, органы опеки и попечительства, налоговые органы, служба судебных приставов.

Микроуровень: коммерческие банки, страховые организации, оценочные компании, нотариат, работодатели, риэлтерские конторы, аудиторские фирмы, коллекторские агентства, строительные организации.

Во-вторых, *по функциональному назначению субъектов кредитных отношений:*

- *регулирующие:* Законодатель, Центральный Банк РФ, АИЖК, АРИЖК, администрации субъектов РФ, уполномоченный орган по реализации региональных программ ипотечного жилищного кредитования;

³ Банковское дело: Учебник / под ред. д-ра экон. наук. проф. Г.Г. Коробовой. М.: Экономистъ, 2003. 751 с. с. 20.

⁴ Банковское дело. Экспресс-курс: учебное пособие / кол. авторов; под ред. О.И. Лаврушина. – 3-е изд., перераб. и доп. М.: КНОРУС, 2009. 352 с. с. 176.

⁵ Белова. А.А. Преимущества развития инфраструктуры потребительского кредитования.

- *кредитные*: коммерческие банки (универсальные и специализированные ипотечные банки), стройсберкассы;
- *страховые*: страховые компании, пенсионные фонды, СК АРИЖК;
- *правовые*: нотариат, органы опеки и попечительства, юридические консультации, служба судебных приставов;
- *сопроводительные*: региональные операторы АИЖК, региональные операторы АРИЖК, ипотечные корпорации (фонды), созданные при администрациях субъектов РФ, бюро кредитных историй, ипотечные брокеры, оценочные компании, коллекторские агентства, строительные организации;
- *контролирующие*: Центральный Банк РФ, Минфин РФ, Минрегионразвития РФ, Счетная Палата РФ, Росстрахнадзор, аудиторские фирмы.

В-третьих, *по мере участия в кредитных отношениях*:

- *основные*: Центральный Банк РФ, АИЖК, АРИЖК, СК АИЖК, коммерческие банки, региональные операторы АИЖК, региональные операторы АРИЖК, ипотечные корпорации (фонды), стройсберкассы, бюро кредитных историй, страховые компании, заёмщики, оценочные компании, БТИ, регистрационная палата;
- *вспомогательные*: нотариат, органы опеки и попечительства, юридические консультации, служба судебных приставов, ипотечные брокеры, коллекторские агентства, аудиторские организации и др.

Развивающиеся между субъектами кредитных отношений связи принимают многообразные формы, но всегда влекут изменения в составе активов и (или) обязательств этих субъектов и в основе их взаимодействия лежит система договоров.

Строго говоря, «кредитные отношения предполагают принятие кредитором и заёмщиком ряда обязательств».⁶ Например, при выдаче ипотечного кредита в соответствии с кредитным договором у кредитора возникает обязательство предоставить кредит, а у заёмщика обязательство своевременно погашать основной долг и проценты по кредиту. Это обстоятельство свидетельствует о том, что инфраструктура кредитных отношений при ипотечном жилищном кредитовании должна развиваться в рамках единого правового поля, не противореча законодательству. Поэтому инфраструктуру кредитных отношений следует изучать как объект управления.

С этой точки зрения важным элементом инфраструктуры кредитных отношений является система ответственности экономических субъектов за нарушения действующего законодательства при совершении операций ипотечного жилищного кредитования и система контроля кредитных отношений.

Система ответственности включает в себя нормы, определённые законодательной системой, регламентирующей и регулирующей кредитные

⁶ Трошин А.Н., Мазурина Т.Ю., Фомкина В.И. Финансы и кредит: Учебник. М.: ИНФРА-М, 2009. 408 с. с. 257.

отношения с использованием финансовых рычагов. К их числу относятся: штрафы, пени, неустойки за нарушение договоров долевого участия, переуступки права требования, кредитного договора, договора страхования и др..

Система ответственности функционирует наряду с системой контроля финансовых и кредитных отношений, осуществляющей наблюдение, мониторинг и проверку соответствия процессов организации кредитных и финансовых отношений экономическими субъектами действующей нормативно – правовой базе.⁷

Таким образом, автором под *инфраструктурой кредитных отношений при ипотечном жилищном кредитовании* понимается регулируемая система, обслуживающая кредитные отношения, имеющая устойчивые внутренние связи.

Важными элементами кредитных отношений выступают объекты кредитования. «В узком смысле объект (от лат. *objectum* – предмет) – это вещь, под которую выдаётся ссуда и ради которой заключается кредитная сделка» - пишет О.И. Лаврушин.⁸

Объектами кредитных отношений при ипотечном жилищном кредитовании являются жилая недвижимость, предлагаемая на первичном и вторичном рынках недвижимости, строительство и реконструкция жилья.

В процессе ипотечного кредитования жилая недвижимость рассматривается не только как объект кредитования (объект системы контроля), но и как предмет залога (объект системы ответственности), т.е. как форма обеспечения возврата ипотечного жилищного кредита, а, соответственно, и как инструмент снижения финансовых рисков субъектов ипотечного жилищного кредитования.

Кроме того, объект кредитования служит одной из основ выбора вида ипотечного кредита, методов его предоставления и обслуживания, выбора формы предоставления государственной поддержки гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий.

Инфраструктура кредитных отношений обеспечивает бесперебойность кредитного процесса посредством механизма финансового взаимодействия субъектов кредитных отношений, который определяет характер связей между элементами инфраструктуры кредитных отношений, их эффективность и значимость для финансово-кредитной сферы экономики.

Особая роль в формировании и развитии инфраструктуры кредитных отношений отводится регионам и реализуемым ими региональным программам ипотечного жилищного кредитования. Механизм реализации, которых позволяет развивать ипотечное жилищное кредитование в

⁷ Мельникова Е.И. Финансово-инвестиционный механизм формирования и использования сбережений населения в постцентрализованно управляемой экономике: Дисс. ... доктора экон. наук. 08.00.10. / Елена Ивановна. Екатеринбург. 2003. 398 с. с. 125-126. РГБ ОД, 71:04-8/199. URL: <http://www.diss.rsl.ru>. Дата обращения: 20.03.10.

⁸ Банковское дело. Экспресс-курс. с. 176.

соответствии с потребностями и возможностями регионов.

На сегодняшний день ситуация в области ипотечного жилищного кредитования складывается таким образом, что система ипотечного жилищного кредитования не может самостоятельно функционировать без помощи государства. Это объясняется низким уровнем жизни большей части населения, диспропорциями социально-экономического развития регионов, нехваткой качественного жилья, несоответствием уровня доходов граждан и высокой стоимости жилья, а также рядом других проблем как экономического, так и социального характера.

Государственная политика в области ипотечного жилищного кредитования развивается в рамках приоритетного Национального проекта «Доступное и комфортное жильё – гражданам России» центральным звеном, которого является ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию». В его функции, помимо прочего, входит формирование инфраструктуры ипотечного жилищного кредитования.

В настоящее время для развития инфраструктуры кредитных отношений при ипотечном жилищном кредитовании характерно недостаточное законодательно – правовое и нормативное обеспечение, склонность контрагентов к нарушению взаимных обязательств, высокий уровень рисков, высокий уровень транзакционных издержек при оформлении сделок по ипотечному кредитованию, отсутствие «длинных финансовых ресурсов», не соответствие современным требованиям системы государственного финансового контроля.

До начала кризиса банки активно стимулировали продажи ипотечных кредитных продуктов, ипотечные кредиты выдавали около 600 коммерческих банков.⁹ К началу 2008 года ипотечные кредиты выдавались во всех регионах РФ, при сохранении высокого уровня региональной дифференциации. Объём выданных ипотечных кредитов к концу 2008 года составил в рублях более 768 млрд. и более 205 млрд. в иностранной валюте.¹⁰

Рост объёмов выданных ипотечных кредитов стал возможен благодаря либерализации условий предоставления ипотечных кредитных продуктов. К началу 2007 года некоторые банки выдавали ипотечные кредиты без первоначального взноса, кредиты в «экзотической» валюте по низким процентным ставкам (например, в иенах под 4-6% годовых), зачастую для получения ипотечного кредита не требовалось подтверждения официальных доходов заёмщика.

При этом наблюдалась положительная динамика в отношении снижения процентных ставок по ипотечным кредитам, увеличения сроков кредитования и увеличения сумм кредита. Подобные тенденции развития кредитных

⁹Стратегия развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2030 года: URL: http://www.ahml.ru/file.res?src=about/conz/Strategiya_HML.pdf (01.08.2010).

¹⁰Показатели рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования: URL/<http://www.cbr.ru/statistics/?prtid=ipoteka> (01.08.2010).

отношений привели к росту ипотечной задолженности (в конце 2008 года задолженность по ипотечным жилищным кредитам превысила 1 трлн. руб., что составило более 2% к ВВП).¹¹

В 2009 году в результате кризисных явлений происходящих в экономике, произошли изменения условий выдачи ипотечных кредитов. Ужесточились требования коммерческих банков к платёжеспособности заёмщиков. Размер первоначального взноса по ипотечным кредитам, выдаваемым по стандартам АИЖК, увеличился до 30%. Произошло сокращение сроков предоставления ипотечных кредитов (на 1,5 года по кредитам в рублях и на 5,6 года – в иностранной валюте), в среднем срок кредитования составил 16,5 года. Выросли процентные ставки по ипотечным кредитам (средневзвешенная процентная ставка в рублях увеличилась на 1,4 процентных пункта, в иностранной валюте – на 1,9 процентных пункта до уровня 14,3% и 12,7% соответственно). Средний размер кредита снизился на 38%, сократилась доля кредитов в иностранной валюте до 6,6% по сравнению с 14,5% в 2008 году.¹²

В 2009 году 61% выданных ипотечных кредитов приходился на пять крупных банков с государственным участием в капитале: Сбербанк, ВТБ 24, Газпромбанк, Россельхозбанк и Банк Москвы.¹³

Падение темпов ввода жилья в эксплуатацию составило 6,7 % (до 59,8 млн. м.²). При этом цены на первичном рынке жилья за год снизились на 9,1% на вторичном рынке жилья – на 6,3%.¹⁴

Снижение доходов населения (реальная среднемесячная начисленная заработная плата снизилась на 2,8%),¹⁵ рост безработицы (до 8,4% в 2009 году), в совокупности с ростом ставок по ипотечным кредитам и снижением курса рубля, а также участвовавшие случаи невыполнения или ненадлежащего выполнения застройщиками своих обязательств – привели к росту просроченной ссудной задолженности по ипотечным кредитам. По итогам 2009 года объём просроченной ссудной задолженности по ипотечным кредитам увеличился в три раза и составил 31,031 млрд. руб. или 2,6 % от общего объёма ипотечного портфеля российских банков.¹⁶ Просроченная задолженность по ипотечным кредитам в рублях увеличилась по сравнению с 2008 годом в 3,5 раза, в иностранной валюте – в 2 раза, и составила по состоянию на 1 января 2010 года 18,5 и 12,5 рублей соответственно.¹⁷

Реакцией Правительства РФ на сложившуюся экономическую ситуацию стало принятие антикризисных мер, внесение существенных поправок в

¹¹ Стратегия развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2030 года: URL: http://www.ahml.ru/file.res?src=about/conz/Strategiya_HML.pdf (01.08.2010).

¹² Рынок жилья и ипотечного кредитования: итоги 2009 года / Аналитический центр АИЖК: URL: <http://www.ahml.ru/common/img/uploaded/files/agency/repoting/quarterly/report4g2010.pdf> (25.06.2010).

¹³ Там же.

¹⁴ Там же.

¹⁵ Там же.

¹⁶ Там же.

¹⁷ О состоянии рынка ипотечного жилищного кредитования в 2009 году: URL: <http://www.cbr.ru/statistics/?Prtid=ipoteka> (01.08.2010).

законодательные акты, регулирующие вопросы ипотечного жилищного кредитования, принятие Стратегии развития ипотечного жилищного кредитования в России до 2030 года.

Правительством РФ разработан проект Федеральной целевой программы «Жилище» на 2011 – 2015 гг. с общим объемом финансирования из федерального бюджета 301 млрд. руб.

Основная цель программы: формирование рынка доступного жилья эконом-класса; выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством. Программа ориентирована на мероприятия по поддержке развития ипотечного жилищного кредитования, предусматривающие целевое финансирование кредитных организаций для кредитования застройщиков, осуществляющих реализацию проектов строительства жилья эконом-класса, и физических лиц, приобретающих жилые помещения в рамках данных проектов.¹⁸

Кризисные явления в экономике привели к расширению инфраструктуры кредитных отношений процесса ипотечного жилищного кредитования. Правительство РФ совместно с банками с государственным участием и АИЖК проводит работу по реструктуризации задолженности по ипотечным кредитам для лиц временно потерявших работу, в том числе в этих целях уставный капитал АИЖК увеличен на 60 млрд. рублей. Создано Агентство по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов (АРИЖК). В регионах активно создаются региональные операторы АРИЖК.

Для повышения доступности ипотечных кредитов создана Страховая компания Агентства ипотечного жилищного кредитования (СК АИЖК).

Реализация названных мер, поддерживаемая некоторой стабилизацией экономики, дала первые результаты: в первой половине 2010 года объем выданных ипотечных кредитов в России вырос на 60% против аналогичного показателя первого полугодия 2009 года.¹⁹ Это стало возможно в первую очередь благодаря снижению процентных ставок по ипотечным кредитам, снижению требований к размеру первоначального взноса по ипотечным продуктам, внедрению в практику ипотечного жилищного кредитования плавающих процентных ставок. Многие банки снизили размер единовременной комиссии при выдаче кредита, а Сбербанк и вовсе объявил об отмене комиссии. На ипотечный рынок вернулся ряд коммерческих банков.

Банки, выдающие ипотечные кредиты, смягчили требования к заемщикам: в частности, всё чаще встречается разрешение подтверждать доходы для оформления ипотечного кредита не только справкой по форме 2-НДФЛ, но и по форме банка.

Кризис заставил некоторые банки сформировать программы

¹⁸ Проект Федеральной целевой программы «Жилище» на 2011 – 2015 годы: URL // http://www.minregion.ru/press_office/news/440.html (24.08.2010).

¹⁹ Изменение политики ипотечных банков – от депрессии к развитию: Мониторинг рынка Аналитического центра Русипотеки: URL: [http://www.rusipoteka.ru/rusnow/\(20.10.10\)](http://www.rusipoteka.ru/rusnow/(20.10.10)).

кредитования для реструктуризации заложенного жилья. Кроме того, следствием кризиса стали специальные программы реструктуризации просроченной задолженности (Альфа-банк, ОТП Банк, Юниаструм Банк), позволяющие изменить график погашения кредита, чтобы отсрочить или рассрочить выплату просроченного долга, а также прекратить начисление штрафных санкций за просрочку.²⁰

Привходящие изменения доказывают динамичность такой экономической категории как инфраструктура кредитных отношений при ипотечном жилищном кредитовании и предъявляют новые требования к её организации в части формулировки принципов развития инфраструктуры кредитных отношений, развития новых форм и методов кредитных отношений.

Дальнейшее развитие инфраструктуры кредитных отношений при ипотечном жилищном кредитовании создаёт базовые условия для устойчивого экономического роста, улучшения инвестиционного климата в регионе, ведёт к созданию рабочих мест, в т.ч. требующих кадров высокой квалификации, определяет достижение ключевой цели Национального проекта «Доступное и комфортное жильё – гражданам России» - роста уровня и качества жизни населения.

Список литературы.

1. Банковское дело: Учебник / под ред. д-ра экон. наук. проф. Г.Г. Коробовой. М.: Экономистъ, 2003. 751 с.

2. Банковское дело. Экспресс-курс: учебное пособие / кол. авторов; под ред. О.И. Лаврушина. – 3-е изд., перераб. и доп. М.: КНОРУС, 2009. 352 с.

3. Белова А.А. Преимущества развития инфраструктуры потребительского кредитования / А.А.Белова // Управление экономическими системами: электрон. науч. журн. / Кисловодский институт экономики и права, МЦНИП - [Электронный ресурс]. – Киров: Международный центр научно-исследовательских проектов, 2008. № 2 (14). - № рег. статьи 0048. - Режим доступа к журн.: <http://uecs.mcniip.ru>. Дата обращения: 10.10.10.

4. Быстров С. Инфраструктура потребительского кредитования // Аудит и налогообложение. 2009. № 4. URL: <http://www.cfa.su/article593.html>. Дата обращения 25.04.10.

5. Изменение политики ипотечных банков – от депрессии к развитию: Мониторинг рынка Аналитического центра Русипотеки: URL: <http://www.rusipoteka.ru/rusnow>. Дата обращения: 20.10.10.

6. Мельникова Е.И. Финансово-инвестиционный механизм формирования и использования сбережений населения в постцентрализованно управляемой экономике: Дисс. ... доктора экон. наук. 08.00.10. / Елена Ивановна. Екатеринбург. 2003. 398 с. РГБ ОД, 71:04-8/199. URL:<http://www.diss.rsl.ru>

²⁰ Там же.

Дата обращения: 20.03.10.

7. О состоянии рынка ипотечного жилищного кредитования в 2009 году:
URL:<http://www.cbr.ru/statistics/?Prtid=ipoteka> . Дата обращения: 01.08.2010.

8. Показатели рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования:
URL:<http://www.cbr.ru/statistics/?prtid=ipoteka> . Дата обращения: 01.08.2010.

9. Проект Федеральной целевой программы «Жилище» на 2011 – 2015 годы: URL: http://www.minregion.ru/press_office/news/440.html. Дата обращения: 24.08.2010.

10. Рынок жилья и ипотечного кредитования: итоги 2009 года / Аналитический центр АИЖК: URL: <http://www.ahml.ru/common/img/uploaded/files/agency/repoting/quarterly/report4g2010.pdf> . Дата обращения: 25.06.2010.

11. Современный экономический словарь. URL: http://slovari.yandex.ru/инфраструктура/Экономический_словарь/Инфраструктура.

12. Стратегия развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2030 года: URL: http://www.ahml.ru/file.res?src=about/conz/Strategiya_HML.pdf. Дата обращения: 01.08.2010.

13. Трошин А.Н., Мазурина Т.Ю., Фомкина В.И. Финансы и кредит: Учебник. М.: ИНФРА-М, 2009. 408 с.

14. Шор И.М. Ломбард в инфраструктуре кредитных отношений с населением: Перепринт. Волгоград: Изд-во ВолГУ, 2003. 40 с.

15. Экономический словарь / Под ред. А.Н. Азрилияна. – 2-е изд. – М.: Институт новой экономики, 2008. – 1152 с.