

С. А. Грош

ЭВОЛЮЦИЯ ИПОТЕЧНЫХ ОТНОШЕНИЙ НА РАЗЛИЧНЫХ ЭТАПАХ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ОБЩЕСТВА

Рассматриваются ипотечные отношения на различных этапах социально-экономического развития общества с момента их зарождения и до настоящего времени. Предлагаются мероприятия по оживлению и дальнейшему развитию ипотечных отношений в условиях глобального финансово-экономического кризиса.

Ключевые слова: залог, ипотека, ипотечные отношения.

В России чрезвычайно острой является жилищная проблема. Большое количество семей проживают в ветхих и аварийных домах и нуждаются в улучшении жилищных условий. Как известно, лишь небольшая часть населения любой страны, в том числе и России, может позволить себе купить квартиру сразу из текущих доходов без помощи сбережений и заемных средств.

Одним из вариантов разрешения квартирного вопроса является получение банковского ипотечного кредита на приобретение жилья.

В современном праве термин «ипотека» употребляется для обозначения формы залога с оставлением предмета залога у залогодержателя независимо от того, движимое или недвижимое имущество является предметом залога. А также для обозначения особого вещного права на движимое и недвижимое имущество, позволяющего обеспечить требования кредитора путем распоряжения объектом ипотеки.

Возникновение и развитие залогового права было обусловлено состоянием складывающихся в обществе экономических отношений. На первых этапах формирования правовых отношений обеспечительную функцию выполняло поручительство. Но так как оно не всегда было эффективным, то постепенно возникла необходимость наряду с личным поручительством применять вещное. Это выражалось в форме залога, в силу которого кредитор имел преимущественное право на обращение взыскания на заложенное имущество с целью удовлетворения своего требования преимущественно перед другим кредитором.

Наиболее распространенной с древних времен из всех форм залога была ипотека. Термин «ипотека» греческого происхождения, он появился в VI в. до н. э. и означал обеспечение ответственности должника кредитором его земельным участком. Его ввел архонт Солон в VI в. до н. э. Для перевода личной ответственности в имущественную Солон предложил ставить на имени должника (обычно на пограничной меже) столб с надписью, что эта земля служит обеспечением претензий на определенную сумму.

Развитие институт ипотеки получил в классическом римском праве. Причем заложенное недвижимое имущество, согласно Институциям Гая, оставалось во владении должника. Институции являются важнейшим источником познания римского права периода, приходящегося на I–II вв. н. э. Сказанное в полной мере относится и к залоговому праву. Именно к этому времени оно сформировалось как право кредитора на чужую вещь, заключающееся в том, что в случае неудовлетворения по обязательству ему предоставляется правомочие истребовать

заложенную вещь от любого его обладателя, продать ее и из вырученной суммы получить удовлетворение.

Ипотечные банки впервые появились в Германии в XVIII в. Первый ипотечный банк был основан в Силезии в 1770 г. Это был государственный банк, оказывающий финансовую помощь крупным помещичьим хозяйствам. Для привлечения средств банк стал выпускать закладные (разновидность ипотечных облигаций). С начала XIX в. деятельность ипотечного банка распространилась на мелкие помещичьи владения, а затем и на крестьянские хозяйства.

Русский залог прошел во многом уникальный путь развития. Первые дошедшие до нас акты о залоге относятся к XIII–XIV вв. Первые же законодательные нормы о залоге появляются в Псковской судной грамоте (конец XIV – начало XV в.).

Работа Д. И. Мейера «Древнее русское право залога» явилась первым значительным трудом, посвященным развитию института залога в русском праве. Говоря о сущности залога, Д. И. Мейер писал, что «залог есть отчуждение; переставая быть им, он перестает быть и залогом» [1]. Он считал, что до начала XVIII в. залоговая сделка в Московском государстве всегда устанавливала право собственности в пользу залогодержателя, который получал не только владение и пользование, но и возможность распоряжаться заложенной вещью. Эта собственность, по мнению Д. И. Мейера, вытекает из самой передачи обеспечительного объекта, без которой нет настоящего залога.

Критикуя теорию Д. И. Мейера, Л. А. Кассо выработал свой подход к сущности древнерусского залога. Он считал характерным окончательное и бесповоротное приобретение права на вещь залогодержателем в случае неуплаты со стороны залогодателя. По его мнению, сама залоговая сделка заключается с целью устранить личность должника от всякой ответственности. При этом заложенная вещь считается безусловным эквивалентом за полученные деньги. Ипотечные отношения в России стали формироваться в XIII–XIV вв.

В конце XVI – начале XVII вв. в России разразился экономический кризис, последствия которого сказались и на развитии ипотечных отношений. Удорожание кредита неминуемо повлекло за собой унифицирование способа обращения взыскания. Соборное уложение 1649 г. предусматривает безусловный переход заложенного имущества в собственность кредитора (ст. 196, гл. X). Присвоение имущества залогодержателем в случае просрочки можно рассматривать как характерное явление русского залогового права периода XVII в.

Первые банки, выдававшие долгосрочные кредиты под залог недвижимости, появились в России в 50-х гг. XVIII столетия. Ими стали государственные дворянские банки, которые функционировали следующим образом. Помещик, нуждавшийся в деньгах, обращался в банк с просьбой предоставить ему кредит под залог имения. Стоимость недвижимости вместе с крепостными душами оценивалась специальными комиссиями, и Банк выдавал ссуды на 15, 28 лет или 33 года. Чаще всего кредит составлял 60–70 % стоимости имущества.

Первый такой банк был учрежден в 1754 г. с отделениями в Петербурге и Москве. В 1786 г. Банк для дворянства был реорганизован в Государственный заемный банк, который принимал вклады и выдавал долгосрочные ссуды под залог помещичьих земель и горнозаводских имений, фабричных строений и каменных домов в Петербурге. В 1802 г. к нему был присоединен Вспомогательный банк для дворянства. Часть средств банка направлялась на финансирование правительства.

Во второй половине XVIII в. государство начало выступать залоговым кредитором. Появились монетные конторы, кредитующие под залог предметов и слитков из драгоценных металлов. Государственному заемному банку и Вспомогательному банку для дворян, была вменена в обязанность продажа просроченного залога.

Роль дворянских банков играли также сохраненные казны, созданные в 1772 г. при опекунских советах в Петербурге и Москве, и Приказы общественного призрения. В 1859 г. система казенных кредитных учреждений, а вместе с ней и дореформенные государственные дворянские банки были ликвидированы.

В дореволюционной России становление ипотечного кредита было связано с реформой 1861 г., когда дворяне, сохранив права на недвижимость, оказались без достаточного количества наличных средств. Впоследствии и другие категории населения начали брать кредит под залог недвижимости.

После реформы 1861 г. старые кредитные учреждения были упразднены, и чуть позже возникли новые ипотечные учреждения, – дворянские банки, выдававшие долгосрочные кредиты под залог помещичьих имений, исходя из цены земельного участка.

В России это были Государственный крестьянский поземельный банк (основанный в 1882 г.), который выдавал денежные ссуды крестьянам для покупки помещичьей земли. Как правило, это были долгосрочные ссуды на срок до 35 лет, и объем последних составлял до 75 % от стоимости приобретаемого имущества, при достаточно высокой процентной ставке 7,5–8,5 % годовых. Сразу стоит оговориться, что в 1896 г. условия кредитования были существенно улучшены, размер ссуды вырос до 100 % стоимости приобретаемой земли, а ставка снизилась до 3,5–4,5 % годовых.

Государственный дворянский земельный банк (основанный в 1885 г.) в свою очередь поддерживал «помещичье» землевладение путем выдачи дворянам ипотечных ссуд на льготных условиях в размере до 100 % оценочной стоимости недвижимого имущества и сроком до 66 лет под 5 % годовых и предоставлял помещикам отсрочки платежей без взимания процентов.

Таким образом, можно сделать вывод, что система ипотечных отношений в Российской империи была дифференцирована в зависимости от класса, к которому принадлежит залогодатель. При этом высшие сословия находились в более привилегированном положении (в данном случае учитывается объем выдаваемой ссуды по отношению к стоимости недвижимого имущества, передающегося в залог, а также размер годовой процентной ставки).

Кроме государственных в России действовали и местные дворянские банки. Система дворянских банков просуществовала до середины XIX в., когда Александр II запретил выдачу государственных кредитов и ликвидировал разорившиеся дворянские банки.

Тем не менее, ипотечные отношения в России продолжали развиваться. Вскоре появились новые кредитные учреждения – городские Кредитные общества и Земельные банки. Они выдавали кредиты под залог недвижимости не деньгами, а ценными бумагами, обеспеченными закладываемой недвижимостью.

Собственники недвижимости объединялись в товарищество, внося в виде пая собственные доходные дома. Затем выпускались ценные бумаги общества, подтвержденные имеющейся недвижимостью. Кредитные товарищества добились права конвертировать свои ценные бумаги в государственные обязательства (облигации).

К концу 1880-х гг. сложилась система ипотечных отношений, просуществовавшая до 1917 г. Названная система состояла из государственных, частных, кооперативных учреждений и функционировала при участии и под контролем государства, главным образом в лице Особой канцелярии по кредитной части Министерства финансов.

К началу Первой мировой войны основополагающие нормы о залоге были включены в Свод законов Российской империи (т. X, ч. I). В начале XX в. Россия имела широкую сеть ипотечных банков. Сформировался прогрессивный вторичный рынок ценных бумаг, обеспеченных залогом на недвижимое имущество.

Дальнейшему развитию ипотечных отношений мешала революция, национализация земли и ликвидация частной собственности. Революция 1917 г. изменила государственный строй России. Первыми шагами советской власти в жилищной сфере после революции 1917 г. были отмена частной собственности на землю и крупного частного домовладения в городах, уплотнение семей буржуазии. Новая система жилищного финансирования заключалась в централизованном распределении бюджетных средств для строительства государственного жилья и в его безвозмездном распределении среди граждан, состоявших на учете по улучшению жилищных условий.

Гражданский кодекс 1922 г. вообще упразднил деление имущества на движимое и недвижимое, и ипотека прекратила свое существование почти на 80 лет. Хотя именно ипотечное кредитование является тем экономическим механизмом, посредством которого государство может эффективно решать многие проблемы, и в первую очередь жилищную.

С 1958 г. стала развиваться жилищно-строительная кооперация с фиксированными и чрезвычайно выгодными по сегодняшним меркам процентным ставкам по

кредиту от 0,5 до 2 % в год, длительными (10–25 лет) сроками кредитования и значительной предельной долей кредита (60–80 % от стоимости жилья). Указанные процентные ставки просуществовали до 1991 г. Они были на 1 % выше официального уровня инфляции, но ниже банковской ставки по вкладам сроком до одного года [2].

В 1993 г. была создана Ассоциация ипотечных банков, учредителями которой выступили 16 фирм, девять из них – ипотечные банки. Цель Ассоциации – лоббирование, поддержка законов об ипотеке, преференции банков, которые занимаются ипотечным кредитованием.

В изменившихся условиях государство попыталось определить свою жилищную политику. На свет появилась правительственная программа на 1993–1995 гг., названная коротко и ясно – «Жилище». Отношения собственности в сфере жилищного строительства изменились до неузнаваемости, источники финансирования тоже. Дома стали строить преимущественно на коммерческой основе, а механизмов, которые сделали бы жилье доступным не только для «новых русских», не появилось.

В 1996 г. Указом Президента РФ была принята федеральная целевая программа «Свой дом», в которой была предусмотрена разработка механизма долгосрочного кредитования застройщиков на срок от 10 до 25 лет. В Постановлении Правительства РФ «О федеральной целевой программе „Свой дом“» от 27 июня 1996 г. № 753 целью Программы было названо создание организационных, финансовых и правовых предпосылок для обеспечения доступным жильем граждан с привлечением их средств и долгосрочных банковских кредитов. Правительство постановило утвердить федеральную целевую программу «Свой дом» как составную часть нового этапа государственной целевой программы «Жилище», а Министерству строительства – внести предложения о выделении финансовых ресурсов для долгосрочного жилищного кредитования населения.

В 1997 г. в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 26 августа 1996 г. № 1010 «Об Агентстве по ипотечному жилищному кредитованию» было создано ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию». Государству принадлежит 100 % акций АИЖК. Задачи Агентства: создание единых стандартов ипотечного жилищного кредитования; обеспечение доступности ипотечных кредитов для широких слоев населения на всей территории России; создание возможности рефинансирования для ипотечных кредитов; создание вторичного рынка для обязательств, обеспеченных ипотекой; формирование рынка ипотечных ценных бумаг [3].

Деятельность Агентства через развитие сети региональных операторов должна была в ближайшие годы охватить все регионы России, обеспечив, таким образом, возможность рационального перераспределения привлекаемых инвестиционных ресурсов и становления единого российского рынка ипотечного кредитования.

В развитие федеральной целевой программы «Свой дом» Постановлением Правительства РФ № 28 в 2000 г. была утверждена Концепция развития системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации, которая определила место и роль ипотечного жилищно-

го кредитования в жилищном финансировании, а также стратегию государства в становлении и развитии данной сферы.

После утверждения Правительством РФ данной Концепции развития системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации Госстрой России стал проводить целенаправленную работу по формированию в субъектах Российской Федерации структур, обеспечивающих реализацию принимаемых региональных программ ипотечного жилищного кредитования.

В 1998 г. с принятием закона «Об ипотеке» начался новый этап становления ипотечных отношений в России. С этого момента все операции по кредитованию под залог недвижимости стали регулироваться именно этим законом, который значительно расширил возможность использования ипотеки в качестве надежного средства обеспечения кредита. В десятках регионов и городов России начали разрабатываться ипотечные программы и создаваться структуры для их реализации.

Одновременно с названной Концепцией Постановлением Правительства РФ № 28 был утвержден план подготовки проектов нормативных актов, обеспечивающих развитие системы ипотечного жилищного кредитования, который в настоящее время в большей части реализован. Внесены соответствующие изменения в Жилищный кодекс, Гражданский кодекс, Налоговый кодекс, Законы РФ об ипотеке, о банкротстве. В 2001 г. принят Закон «О кредитных потребительских кооперативах граждан». В 2003 г. принят новый для российской правовой системы нормативный акт – Закон «Об ипотечных ценных бумагах»; в 2004 г. – Закон «О жилищных накопительных кооперативах», Закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

Важной составляющей в системе ипотечных отношений на современном этапе являются ссудно-сберегательные организации, которые стали появляться в России с 2001 г.: жилищные накопительные кооперативы, потребительские кооперативы граждан. Данные организации привлекательны населению тем, что заемщику не требуется подтверждать платежеспособность справкой о доходах, и денежные средства пайщику предоставляются по более низкому проценту, чем в банке. Хотя имеют ряд недостатков: очередность в получении ипотечного кредита; предоставление строго определенного вида недвижимости (т. е. у пайщика отсутствует возможность выбора недвижимости); правовая незащищенность вкладчиков. Как правило, в судно-сберегательные организации пользуются спросом со стороны населения с низкими и средними доходами.

Также в 2005–2006 гг. активно формировались ипотечные закрытые паевые инвестиционные фонды (ИЗПИФ). Особенность ипотечных паевых инвестиционных фондов заключается в том, что средства пайщиков инвестируются в ипотечные кредиты банков, которые продают права требования на кредиты управляющим компаниям (которые и занимаются формированием ипотечного паевого инвестиционного фонда). Возникновение ипотечных паевых фондов в некоторой степени решает проблему отсутствия у банков необходимых ресурсов для ипотечного кредитования.

С принятием законопроектов, регламентирующих ипотечные отношения, ипотека в России начала набирать обороты. Появились различного рода ипотечные программы, как на федеральном уровне, так и на региональном. Все больше ипотечных продуктов стали предлагать коммерческие банки. Росло число банков, предоставляющих ипотечные кредиты. В России начался настоящий ипотечный бум. В 2005 г. было оформлено 144 тыс. кредитов, а в 2006 г. – уже 296 тыс. [4].

Благоприятная мировая экономическая конъюнктура расширила возможности привлечения российскими банками относительно недорогих ресурсов с международных рынков, что позволило снизить процентные ставки по ипотечным кредитам в среднем до 9,5–12 % годовых [5]. Сроки кредитования выросли до 25–30 лет [5]. Размер первоначального взноса был существенно снижен, а некоторые банки, например, «ВТБ 24» предоставляли ипотечные кредиты вообще без первоначального взноса. В условиях жесткой конкуренции банки вынуждены были снижать свои требования к потенциальным заемщикам. Увеличилось число валют, в которых предоставлялись кредиты. По ипотеке можно было приобрести жилье как на вторичном, так и на первичном рынке.

На 1 января 2008 г. кредитными организациями, предоставляющими жилищные кредиты, рублевых ипотечных кредитов было выдано на сумму 524 045 млн руб., и на сумму 126 147 млн руб. – валютных [6].

Прогнозы развития российского ипотечного рынка были весьма оптимистичны. Но все изменилось в 2008 г. с наступлением глобального финансово-экономического кризиса, который не обошел и Россию.

Нынешняя сложная ситуация в мировой экономике, по мнению ряда аналитиков, является следствием наложения друг на друга сразу двух кризисов: в международных кредитно-денежных отношениях и экономическом секторе США [7].

Первый кризис заложен в нынешнем механизме международных кредитно-денежных отношений. Прежде всего, это возведение в статус «международных валютных резервов» денежной единицы одного государства (причем единицы, эмитируемой даже не государством, а просто сообществом частных банков – акционеров Федеральной резервной системы США). При этом США сняли с себя и со своих банков всякие обязательства на эмитируемые ими доллары. В итоге все страны – владельцы долларовых валютных резервов принуждены были иметь в обороте и использовать для погашения своих долгов неденежные (и нетоварные) долговые обязательства. И эти же страны стали помещать доллары на счета в тех же американских банках, которые эту валюту и эмитировали. Американские банки тотчас столкнулись с проблемой размещения этих лишних долларов. Банки США стали «раздавать» дешевые кредиты, в том числе и ипотечные практически без всякого контроля за заемщиками. И кроме того, американские банки и другие финансовые институты стали формировать международные «горячие» деньги. Они пошли кочевать по фондовым и валютным рынкам, раскачивая их и ввергая в постоянные подъемы и кризисы.

Второй кризис – это кризис в экономическом секторе США. Причина тому – конфликт интересов у ведущих

операторов финансовых рынков и отсутствие действенного механизма их личной ответственности за свои действия. В нынешней ситуации валютные и фондовые биржи превратились в площадки, где люди играют на деньги. Но только в этом варианте азартных игр посредникам разрешено принимать участие наравне с их клиентами, что недопустимо. И при этом принимаемые законы или ограничения, как правило, не работают. В результате складывается следующая ситуация: банки и другие крупные спекулянты, которые в периоды надувания «пузырей» получают невероятные прибыли, а в периоды спада стремятся перенести на своих клиентов все потери.

Обвалы на биржах США привели к дестабилизации всех фондовых рынков планеты.

Говоря об отечественной экономике, мировой хозяйственный кризис в первую очередь коснулся банковского сектора. После цикла первых биржевых обвалов в январе-феврале 2008 г. российские банки начали всерьез ощущать недостаток платежных средств. Избыток свободных средств в мировой экономике сменился их острой нехваткой. Возможности внешнего кредитного поддержания российских компаний существенно сократились, открыв наличие внутренних экономических проблем. Дефицит платежных средств у банков оказался возможен благодаря увеличению трудностей с оплатой кредитов у должников, прежде всего относящихся к среднему классу. Рост цен в 2005–2007 гг. сочетался с расширением круга граждан, получающих зарплату от 300 до 800 евро, но практически не компенсировался ростом реальной оплаты труда. В результате расширение средних слоев почти не сопровождалось ростом их благосостояния. Практически двукратное ускорение инфляции в 2008 г. усилило негативную динамику, породив сбой в функционировании финансовых институтов.

В ходе зимнего кризиса ликвидности банки обнаружили, что средства быстро уходили, но медленно возвращались. Система начала терять эффективность. Большая доля кредитов приобрела черты невозвратных. При этом отечественные финансовые институты сами оставались должниками на мировом рынке. Вследствие паники из российских банков произошел отток иностранных капиталов, открывший недостаток собственных платежных средств. Ряд коммерческих банков закрыли ипотечные программы.

Для преодоления кризиса ликвидности правительство пошло на размещение в банках средств Пенсионного фонда. Выдача кредитов, в том числе ипотечных возобновилась, хотя условия их предоставления стали жестче: увеличены процентные ставки до 14–24 % годовых [8], увеличен размер первоначального взноса до 30 % [5], ужесточены требования к подтверждению размера дохода заемщика. При сложившейся ситуации ипотека доступна лишь малому числу россиян, даже не смотря на то, что произошло снижение цен на жилье во всех регионах России. Количество выдаваемых ипотечных кредитов резко сократилось. На 1 декабря 2009 г. ипотечных кредитов в рублях было выдано на сумму 140 453 млн руб., в валюте – на сумму лишь 9 524 млн руб. [6].

Причиной сокращения количества выдаваемых ипотечных кредитов явилось и снижение доходов населения,

а также рост безработицы в условиях глобального экономического кризиса. В совокупности с ростом ставок и снижением курса рубля снижение доходов населения и рост безработицы привели к росту просрочек по ипотечным кредитам. На 1 декабря 2009 г. просроченная задолженность составила 19 390 млн руб. по рублевым кредитам и 11 702 млн руб. – по валютным. (На 1 января 2009 г. просроченная задолженность составляла 6 142 млн руб. и 6 377 млн руб. соответственно) [6].

Таким образом, глобальный финансово-экономический кризис привел к торможению развития ипотечных отношений в России. Необходимо разработать стратегию развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации, где особое внимание должно быть обращено на повышение доступности ипотеки для граждан путем развития ипотечного страхования, формирования специальных ипотечных программ строительства и приобретения жилья экономического класса, стимулирования приобретения гражданами жилья, возводимого в рамках проектов комплексного освоения территорий. Также государству необходимо стимулировать развитие строительной отрасли в стране, развивать малоэтажное домостроение и инфраструктуру в пригородах, регулировать ценовой сегмент рынка жилья. Банкам необходимо внедрять новые ипотечные продукты, что позволило бы оживить ипотечные отношения и сделать ипотеку более доступной для россиян.

Имеющаяся на сегодняшний день нормативная база не позволяет говорить о ее совершенстве. Так, закон об ипотечных ценных бумагах до настоящего времени не получил широкого практического применения и требует новых доработок. Помимо наличия закона, необходим

налаженный механизм его применения. Процесс изменения законодательства не является в настоящее время завершенным, по мере проявления очередных пробелов появляется необходимость дополнительного внесения изменений в уже существующие нормативные акты и разработки новых законопроектов.

Лишь при этих условиях возможен существенный прорыв в совершенствовании заложенных в ипотеке экономических отношений и на этой основе радикальное решение жилищных проблем значительной части россиян.

Библиографические ссылки

1. Мейер Д. И. Древнее русское право залога. Казань, 1855.
2. Покопцева Е. Б., Никишина Т. И., Казейкин В. С. Как купить квартиру. Ипотека в России. М., 2004.
3. Об агенстве [Электронный ресурс] // Агенство по ипотечному жилищному кредитованию : офиц. сайт. URL: [//www.ayml.ru/index.shtml](http://www.ayml.ru/index.shtml).
4. Фролов Н. Е. Современное состояние ипотечного рынка: задачи, проблемы, перспективы // Деньги и кредит. 2007. № 8.
5. Рябченко Л. И. Последние тенденции на рынке ипотечного кредитования // Финансы. Деньги. Инвестиции. 2000. № 4.
6. Показатели рынка (ипотечного жилищного) кредитования [Электронный ресурс] // Банк России : офиц. сайт. URL: <http://www.cbr.ru/statistics/?Prtid=ipoteka>.
7. Кашин В. А. Причины кризиса и меры по его преодолению // Банковское дело. 2009. № 2.
8. Логинов М. П. Антикризисное управление ипотечным кредитованием // Деньги и кредит. 2009. № 3.

S. A. Grosh

EVOLUTION OF MORTGAGE RELATIONS AT DIFFERENT STAGES OF SOCIAL-ECONOMIC DEVELOPMENT OF SOCIETY

The article considers mortgage relations at different stages of social-economic development of society since the moment of mortgage emergency till the present day. The author suggests the measures of revival and further development of mortgage relations in the context of global financial-economic crisis.

Keywords: security, mortgage, mortgage relations.

© Грош С. А., 2010