

СУЩНОСТЬ И РОЛЬ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В СОВРЕМЕННОЙ РОССИИ

*С.А. Чурикова, И.М. Лукаш
г. Белгород, Россия*

За последнее время тема ипотечного кредитования приобрела чрезвычайную актуальность, благодаря активному развитию рынка недвижимости, фондового рынка и новых инструментов на рынке ценных бумаг, а также вызреванию современного финансового кризиса, который распространился в глобальном масштабе.

Ипотечный кредит (с англ. mortgage credit, real estate loan) представляет собой способ привлечения финансовых ресурсов в форме кредитов под залог недвижимости [6, с. 377]. Залогом по Федеральному закону РФ «О залоге» для ипотечного кредита могут быть: здания и сооружения; институциональные единицы всех секторов экономики, рассматриваемые как единые имущественные комплексы; жилые дома, квартиры, части жилых домов и др. Предметом залога не могут быть: государственный и лесной фонд; земли, примыкающие к государственной границе, и другие объекты, залог которых запрещен федеральным законом.

В основе понятия ипотечного кредита лежит определение кредита (от лат. creditum – ссуда, долг и credere – доверие, верить). Под кредитом подразумевается «предоставление в долг денег или товаров на условиях возвратности и, как правило, с уплатой процента» [3, с. 344], при этом банковский кредит – «денежная ссуда, выдаваемая банком на условиях возвратности и оплаты кредитного процента» [3, с. 59].

Таким образом, под ипотечным кредитом понимается кредит, обладающий всеми основными его свойствами и характеристиками и отличающийся рядом особенностей, связанных с необходимостью обеспечения дополнительной защиты прав залогодержателя посредством государственной регистрации залога и его способностью сохранять в течение длительного срока потребительские свойства объекта недвижимости (ипотеки).

Сущность ипотечного кредитования базируется на сущности такой экономической категории как ипотека.

Термин «ипотека» имеет греческие корни: hypothēke – залог, заклад. В современных словарях авторы трактуют ипотеку как «залог недвижимости с целью получения ссуды, ипотечного кредита» [6, с. 376], «заклад недвижимого имущества (земельных участков, предприятий, зданий, сооружений, квартир» [4, с. 291], «залог недвижимого имущества, главным образом земли и строений, с целью получения ипотечной ссуды» [9, с. 158].

Более ясное понятие ипотеки, с точки зрения осуществления процесса банковского кредитования, дает И.Т. Балабанов в книге «Экономика недвижимости»: «ипотека представляет собой залог недвижимости для обеспечения денежного требования кредитора (залогодержателя) к должнику (залогодателю)». Вместе с тем И.Т. Балабанов допускает и другие возможные определения ипотеки, например, «ипотека – это кредит, полученный под залог недвижимости» [2, с. 162]. С последним определением ипотеки сложно согласиться, поскольку понятия «кредит» и «ипотека» являются все же разными экономическими категориями.

Таким образом, под ипотекой следует понимать залог недвижимого имущества. В таком понимании эта категория закреплена Федеральным законом № 2872-1 «О залоге» [1, ст. 1]. Из Федерального закона о залоге следует, что основанием для возникновения ипотеки является договор о залоге недвижимого имущества, в соответствии с которым «...одна сторона – залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны – залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя...».

В своем содержании ипотека имеет две составляющие: правовую и экономическую.

В правовом отношении ипотека – это инструмент залога недвижимого имущества в целях получения кредита на приобретение объекта недвижимости, когда имущество остается у должника. В экономическом – это рыночный инструмент оборота имущественных прав на объекты недвижимости в случаях, когда другие формы отчуждения (купля – продажа, обмен) нецелесообразны, позволяющих привлечь дополнительные финансовые средства для реализации любых проектов [10, с. 79].

Необходимо отметить, что из всех способов обеспечения обязательства, преимущественное распространение при кредитовании недвижимости получила ипотека (залог) жилого помещения, что способствовало становлению и развитию системы ипотечного жилищного кредитования.

Система ипотечного жилищного кредитования (ИЖК) представляет собой взаимодействие субъектов и объектов ипотечного жилищного кредитования с учетом принципа целостности через систему финансово-экономических отношений, базовой основой которой служит финансовый механизм, результатом данного взаимодействия в соответствии с государственными приоритетами является решение жилищной проблемы.

Исходя из вышеприведенных определений, можем прийти к выводу, что ипотечное жилищное кредитование – финансово-кредитный и инвестиционный инструмент, образующий технологическую систему целевого кредитования приобретения жилищной недвижимости, в основе которой лежит залог недвижимости в качестве обеспечения гарантий возвратности кредитных средств [5, с. 13]. Таким образом, получается, что ипотечное жилищное кредитование представляет собой движение ссудного капитала в сфере жилой недвижимости, связанное с предоставлением денежных ресурсов на условиях возвратности, срочности, платности.

Причем мировой опыт показывает, что ипотечное жилищное кредитование развивается нормально только при активном участии и поддержке государства. Для государства преимущества развития системы ИЖК в целом исходят от экономического содержания ипотечного жилищного кредитования (из мировой практики). Оно несет мультипликационный эффект, являясь не только основной формой улучшения жилищных условий, но оказывая значительное воздействие на экономическую ситуацию в стране.

Ипотечное жилищное кредитование выполняет чрезвычайно важные экономические и социальные функции [8, с. 4]:

- финансирование покупки жилья и решение одного из основных вопросов повышения уровня жизни населения, разрешение противоречия между высокой стоимостью жилья и ограниченностью текущих доходов населения;
- вовлечение в хозяйственный оборот недвижимости, временно свободных средств и будущих доходов заемщиков, расширение масштабов функционирующего капитала в строительной индустрии;
- стимулирование потребительского спроса на одно из важнейших благ общества, которое влечет за собой расширение спроса и инвестиций не только в строительную, но и во многие связанные с ней отрасли: производство строительных материалов, машин и оборудования, транспортных средств, мебели, бытовой техники и т. д.
- привлечение и защита сбережений населения от инфляции и укрепление финансовой и денежно-кредитной систем страны;
- минимизация рисков участников жилищно-кредитного рынка за счет их более равномерного распределения между субъектами и предоставления государственных гарантий;
- содействие развитию и оздоровлению фондового рынка за счет использования обеспеченных недвижимостью ипотечных ценных бумаг;
- повышение социального статуса заемщиков – покупателей жилья, повышение их мотивации и эффективности труда;
- рост занятости, укрепление семьи и содействие решению демографических проблем.

Мировой опыт свидетельствует, что ипотечное кредитование является тем механизмом, который обеспечивает взаимосвязь между денежными ресурсами населения, банками и предприятиями стройиндустрии, направляя финансовые средства в реальный сектор экономики. Большое значение ипотечное кредитование имеет для повышения эффективности функционирования банковской системы страны [7, с. 17].

Итак, все сказанное позволяет сделать вывод, что развитие ипотечного жилищного кредитования как механизма решения проблемы обеспечения граждан жильем позитивно влияет на реальный сектор экономики, вследствие чего возникает возможность модернизации производства, что приводит к повышению качества и конкурентоспособности продукции практически во всех отраслях. Это в свою очередь увеличивает экономический потенциал страны.

Литература

1. О залоге [Электронный ресурс]: федер. закон: от 29.05.92 г. № 2872-1: в ред. от 30.12.08 г. // Справочная правовая система «Консультант Плюс». Разд. «Законодательство». Информ. банк «Версия Проф».
2. Балабанов, И.Т. Экономика недвижимости [Текст]: учеб. пособие / И.Т. Балабанов. – СПб.: Питер, 2002. – 208 с.
3. Борисов, А.Б. Большой экономический словарь [Текст] / А.Б. Борисов. – М.: Книжный мир, 2002. – 895 с.
4. Борисов, А.Б. Большой экономический словарь [Текст]: 2-е изд. перераб. и доп. / А.Б. Борисов. – М.: Книжный мир, 2004. – 860 с.
5. Гончаров, А. Ипотека – быть или не быть? [Текст] / А. Гончаров // Бизнес. – 2003. – № 27 – С. 12-15.
6. Грязнова, А.Г. Финансово-кредитный энциклопедический словарь [Текст] / А.Г. Грязнова – М.: Финансы и статистика, 2002. – 1168 с.
7. Калашникова, З.В. Организация ипотечного кредитования за рубежом [Текст] / З.В. Калашникова // Финансовый менеджмент. – 2002. – № 1. – С. 15-19.
8. Куликов, А.Г. Ипотека и жилищный вопрос в России [Текст] / А.Г. Куликов // Деньги и кредит – 2010. – № 11. – С. 3-12.
9. Райзберг, Б.А. Современный экономический словарь [Текст] / Б.А. Райзберг, Л.Ш. Лозовский, Е.Б. Стародубцева. – М.: ИНФРА-М, 2004. – 480 с.
10. Чинаев, Т.В. Сущность и роль ипотечного жилищного кредитования в современной экономике [Текст] / Т.В. Чинаев // Вестник Башкирского университета. – 2006. – №4. – С. 79-80.

ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ РАЗВИТИЯ БИЗНЕС – ИНКУБАТОРОВ И ТЕХНОПАРКОВ КАК ИНСТРУМЕНТ РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ЭКОНОМИКИ

В.А. Юрьева
г. Белгород, Россия

Одним из основных путей развития экономики государства в современном мире являются высокотехнологичные научные разработки и инновационные идеи. Их реализация позволяет организовать современные производства, повысить уровень экспорта, и всесторонне способствует развитию страны. Поэтому для России очень важно развитие данного сегмента экономики. Для достижения большей эффективности необходимо анализировать и использовать наиболее успешные методы развития инновационного бизнеса в зарубежной практике и использовать их в нашей стране.

Ярким примером активного развития бизнес-инкубаторов является Израиль – страна, не обладающая богатыми природными ресурсами, поэтому для экономического развития она ориентируется на наукоемкое производство.