

ИПОТЕКА – ИСТОРИЯ И СОВРЕМЕННОСТЬ

В настоящее время в прессе и с экрана телевизора все чаще и чаще звучит загадочное слово «ипотека». Как в центре, так и в регионах создаются специальные комиссии, цель работы которых - разработка специальных программ и законодательных норм, делающих ипотеку доступной. И это не случайно, ведь с помощью ипотеки можно решить как социальные, так и экономические проблемы, о чем свидетельствует зарубежный опыт. Введение в России нормально функционирующего механизма залога недвижимого имущества будет способствовать ее социально-экономической стабилизации. Социальные задачи ипотеки – это, в первую очередь, обеспечение доступным жильем большинства населения страны. Ведь 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. В России к этому добавляется также и чрезвычайно острая жилищная проблема – миллионы семей проживают в ветхих и аварийных домах и нуждаются в улучшении жилищных условий.

Экономические задачи ипотеки – это возможность использовать залог недвижимости и земельных участков в качестве инструмента привлечения необходимых для развития производства финансовых ресурсов. Реализация схем ипотечного кредитования оказывается весьма выгодной для государства, так как позволяет запустить механизм мультипликатора. Опыт российских регионов, где ипотека уже развивается, показывает, что ипотечное кредитование обладает четырехкратным мультипликационным эффектом: каждый рубль кредита в конечном счете вовлекает в хозяйственный оборот не менее 4 рублей

средств населения. Реализация программы ипотечного кредитования позволяя строить жилье, отвечающее современным требованиям, влечет помимо этого развитие строительной индустрии и сопряженных отраслей. Также с помощью ипотеки возможно создание фиктивного капитала в виде ценных бумаг, что, безусловно, способствует росту промышленного производства, причем не за счет сырьевых отраслей, а за счет обрабатываемой промышленности, и сельского хозяйства, в частности за счет роста производительности фермерских хозяйств. Все эти факторы подтверждаются и статистическими данными, например, существенным ростом индекса промышленного производства и индекса деловой активности в 2003-2004 гг., когда наблюдался наибольший подъем рынка ипотечного кредитования в новой российской истории.

За время рыночных реформ существенно изменилась структура и объем жилищного фонда в России, Благодаря изменению пропорции государственного и частного жилья недвижимость стала активно вовлекаться в хозяйственный оборот, резко увеличилось число сделок купли-продажи, однако одновременно из-за существенного сокращения государственных расходов на содержание жилья, его состояние резко ухудшилось. Так по состоянию на конец 2003 г. по данным Госстроя РФ в собственности субъектов федерации находилось 30,9 % объектов жилой недвижимости, в частной собственности – 69,1 %. На каждого гражданина РФ приходится в среднем 19,7 кв. м. жилья. Лучше всего по этому показателю дело обстоит в Москве и Московской области, Ленинградской, Курской Белгородской, Новгородской и Тверской областях, хуже всего – в республиках Тува, Калмыкия, Бурятия, Алтай. Для сравнения - на одного жителя в США приходится 65 кв. м. жилья.

Огромной проблемой остается старение и выбытие жилищного фонда. Так темпы физического выбытия, начиная с 2000 г., составляли в среднем по РФ более 10 % в год или треть объема вводимого жилья.

В противовес выше указанным тенденциям объем ввода нового жилья в 2003 г. достиг уровня 1996 г. – 30 млн. кв. метров жилья в год. Для сравнения в 1985 г. было построено 76 млн. кв. м. жилья. Основную часть вводимого в обращение жилья обеспечивают частные застройщики, ввод жилья государственной и муниципальной собственности сократился по сравнению с дореформенным периодом до 19 процентов.

Темпы роста стоимости жилья существенно опережают темпы роста денежных доходов населения. Так по данным интернет портала apn.ru средняя стоимость квадратного метра жилья в Москве в сентябре составила 0,9 %, в том числе в сегменте элитного жилья – на 1,5 %. Если рассматривать в среднем по России, то цена кв. метра жилья в 2004 г достигла 10,5 тыс. рублей при среднедушевом доходе 3868 рублей в месяц. Эти данные еще раз подтверждают тот факт, что лишь очень небольшая часть населения может позволить себе купить недвижимость сразу и без использования заемных средств.

Эта проблема во всем мире успешно решается с помощью системы ипотечного кредитования. Однако эффективность данной системы напрямую зависит от того, насколько активна роль государства в ее развитии. Так в настоящее время в Государственной Думе была создана специальная комиссия по развитию ипотечного кредитования. Депутаты, входящие в данную комиссия, должны сосредоточить свои усилия на разработке новых законодательных актов, которые позволили бы устранить все недостатки действующей правовой базы в области ипотечного кредитования и дополнить ее новыми законодательными инициативами. В своей работе депутаты должны ориентироваться на мнения представителей региональных фондов жилищного строительства и агентств по ипотечному кредитованию, банкиров, оценщиков, страховщиков и других практиков рынка недвижимости.

В отличие от Государственной Думы, являющейся органом законодательной власти, Госстрой РФ осуществляет свою деятельность как орган исполнительной власти. Так основными задачами Госстроя являются: контроль за реализацией конституционных прав граждан на жилище на доступных условиях, участие в разработке и реализации мер государственной поддержки с целью привлечения инвестиций в жилищную сферу, участие в разработке и реализации федеральных целевых программ по обеспечению жильем определенных категорий граждан. Таким образом роль Госстроя в развитии ипотечной системы огромна, Госстрою же принадлежит идея создания Национальной ассоциации участников ипотечного рынка (НАУИР).

Задачами Агентства по ипотечному жилищному кредитованию являются создание единых стандартов ипотечного кредитования, обеспечение доступности ипотечных кредитов создание возможности рефинансирования для ипотечных кредиторов. Создание вторичного рынка для обязательств, обеспеченных ипотекой, формирование рынка ипотечных ценных бумаг. Все эти задачи закреплены постановлением Правительства РФ № 1010 «Об Агентстве по ипотечному жилищному кредитованию» от 26 августа 1996 г. и постановлением Правительства РФ № 628 «Об утверждении правил предоставления государственных гарантий РФ по заимствованиям ОАО «АИЖК» от 25 августа 2001 г. В целях формирования платежеспособного спроса на жилье со стороны населения Агентством разработана и внедрена двухуровневая система ипотечного кредитования, предусматривающая рефинансирование Агентством кредитов, выдаваемых во всех регионах страны по единым стандартам. Указанная система позволяет равномерно распределить риски между всеми участниками рынка. Важной составляющей этой системы является тесное взаимодействие с администрацией субъектов РФ и их

уполномоченными ипотечными операторами, с которыми Агентство заключает трехсторонние договоры.

Центральный банк РФ регулирует деятельность банковской системы, устанавливает специальные нормативы деятельности банков и осуществляет контроль за их осуществлением. Центральный банк играет ведущую роль в части управления рисками системы ипотечного кредитования, например, вводя в действие Положение № 254-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, по ссудной задолженности и приравненной к ней задолженности» от 26 марта 2004 г.

Еще одним регулятором системы ипотечного кредитования является Федеральная комиссия по рынку ценных бумаг, которая решает вопросы, связанные с эмиссией ценных бумаг, выдачей лицензий на осуществление эмиссии, ведет контроль за правильностью ее проведения.

Однако практически со всеми проблемами, которые сейчас пытаются решить российские экономисты и политики в части ипотечного кредитования, в той или иной степени общество уже сталкивалось, причем как в России, так и в мировом сообществе. Поэтому, проследив исторический путь развития ипотеки, можно сделать полезные выводы для решения насущных проблем в сфере рынка ипотечного кредитования.

Итак, термин «ипотека» был введен в обращение в 594 г. до нашей эры афинским архонтом Солоном. Тогда ипотекой назывался столб или камень, которые устанавливались по краю заложенного участка или дома с записью о том, что владелец данной недвижимости взял деньги в долг и должен вернуть их в строго оговоренный срок. Вступая в сделки, заключая договоры, люди издревле стремились обеспечить их исполнение. Возникновение залога связано с развитием гражданского оборота и необходимостью обеспечить надлежащее исполнение обязательства, взятого на себя одной из сторон в договоре, а также

создать более доверительные отношения между сторонами. Как известно, договор основывается на свободной воле каждой из договаривающихся сторон, но одного доверия часто недостаточно, как часто недостаточно и ответственности, которая хороша для платёжеспособного должника, а поэтому важно стимулировать и усилить готовность должника к совершению действия, а кроме того дать уверенность кредитору, что даже в том случае, если должник не исполнит взятое на себя обязательство, он сможет получить удовлетворение за счёт предмета залога. Смысл отношений, которые устанавливаются между должником и кредитором в обязательстве, обеспеченном залогом, очень точно выразил М.

Брагинский. Он пишет: «В отличие от таких способов обеспечения обязательства, как неустойка и поручительство, при которых кредитор в конечном счёте “верит должнику”, в обязательстве, обеспеченном залогом, кредитор “верит вещи”»¹. Первоначально, когда залогового права не было, способом обеспечения обязательства была ответственность, причём ответственность не только имущественная, но и личная. Если проследить историческое развитие залога, то можно увидеть следующую закономерность, о которой пишет Д. Майер:

«Законодательства народов всегда строги к должнику неплатящему, о праве же залога едва в них упоминается», а затем «законодательства стран ослабляют меры взыскания и развитием права залога стараются их употребление сделать лишним, или по крайней мере более редким»².

Ипотека существовала и в Древнем Риме, и в средневековой Европе, и в Европе капиталистической. В римском праве было выработано огромное количество институтов, гарантирующих исполнение обязательств. Кроме словесных обязательств, как, например, присяга, существовали и вещные обеспечения. К ним относились поручительство и залог. Первое представляло преимущественно нравственную гарантию, во втором преобладал характер материального ручательства. По мере

развития гражданского оборота, в Риме всё чаще вместо поручительства стали прибегать к залогоу как удобнейшему и наиболее надёжному способу укрепления обязательства.

В Риме существовали три вида залога: *fiducia*, *pignus*, *hypotheca*. Исторически первой возникла *fiducia*. Установленный в этом виде залог представлял для кредитора более чем полное обеспечение, так как переходил в собственность кредитора, кредитор имел право владеть, пользоваться и распоряжаться им по своему усмотрению, имел возможность отчуждать его без предварительного согласия должника и, не дожидаясь возврата кредита. Должник же лишался права собственности на предмет залога, а следовательно, лишался права на плоды, приносимые этим имуществом и кроме того права отыскания его из рук третьих лиц. Наконец, даже удовлетворив требования кредитора, должник не мог быть в полной уверенности, что ему будет возвращено имущество, бывшее предметом залога, так как его могло уже не быть у кредитора или оно было обременено правами в чью-то пользу. В этом случае должник мог получить с кредитора только компенсацию за вред и убытки.

Наряду с *fiducia* римское право выработало другую форму залога - *pignus*. В этом случае предмет, отданный в залог, поступал не в собственность, а во владение кредитора с обязанностью возврата после получения удовлетворения. Однако и этот вид залога имел существенные недостатки, которые были связаны, во-первых, с тем, что кредитор считался лишь владельцем заложенного имущества и не имел для защиты своего права вещного иска, а значит не мог отыскать заложенного имущества у третьих лиц; а во-вторых, кредитор не имел права продать предмет залога с целью получения удовлетворения. И только при империи это право в случае просрочки долга стало признаваться. Кроме того, *fiducia* и *pignus* имели ряд общих недостатков, которые вытекали прежде

всего из того, что установление залога связывалось с передачей имущества должника кредитору.

Римские юристы сумели освободиться от указанных недостатков в другом, наиболее позднем по времени возникновении, виде залога - *hypotheca*, сложившегося под влиянием восточного греко-египетского права и развивавшегося на почве найма сельскохозяйственных участков. Ипотека - такая форма залога, при которой заложенная вещь остаётся во владении залогодателя. Кредитор, в пользу которого установлено залоговое право, является уже не собственником и не владельцем вещи, а обладателем права требования удовлетворения долга из заложенного имущества, то есть в случае неисполнения обязательства он имел право истребовать заложенную вещь, у кого бы она к тому времени не находилась, продать её и из вырученной суммы покрыть своё требование к должнику. Должник при ипотеке остаётся собственником и владельцем заложенного имущества и не лишается возможности извлекать из него выгоду, а также отчуждать его и обременять новыми залогами. Залоговое право прекращалось в случае: гибели предмета залога; слияния залогового права и права собственности на заложенную вещь; прекращения обязательства, в обеспечении которого установлен залог.

В России у ипотеки своя история. Первоначально гарантией возвратности займа служила личность должника – существовал институт закупничества, возникший в Киевской Руси, при котором свобода лица была порукой кредитору. Первой формой залога являлось предоставление кредитору права пользования имуществом должника за полученную от кредитора сумму денег, причем после оплаты долга должник имел право потребовать имущество назад. Наряду с этой формой залога существовала и другая, в которой имущество оставалось в руках должника, а кредитор вместо пользования указанным имуществом получал вознаграждение за

свой капитал в виде прироста. В таком виде залог просуществовал почти до 18 века.

И только в 1800 г. по рекомендации российских ученых, в частности Шершеневича Г.Ф., который считал, что дальнейшим развитием залога должно стать превращение владения и пользование при просрочке должника в право собственности кредитора и развитие залога должно быть направлено на то, чтобы заменить это «представление о залоге вещи, как содержащем в себе право собственности, представлением о залоге, как праве на чужую вещь, получить удовлетворение из ценности его»³, был принят Банкротский устав, окончательно отменивший старый порядок залога недвижимости. Была устранена необходимость передавать в держание кредитора заложенное имение, залоговое право приобретает характер права на чужую вещь.

Следует отметить, что при существующих спорах между российскими учеными относительно дальнейшей формы ипотеки, практически все сходились в одном - конечным результатом является утверждение системы, близкой к системе римской ипотеки. Так Звоницкий А.С. считал, что «в русском залоге абстрактное право собственности никогда не передавалось до срока залогодержателю; поэтому досрочное владение и пользование залогодержателя всегда носило производный условный характер»⁴.

Ипотечное кредитование в России зарождалось вместе с возникновением права частной собственности на землю. Еще в XIII веке существовал заклад. К XV веку относятся упоминания о возможности вторичного заклада имения в другие руки. В XVI веке широкое распространение практики залога земли привело к тому, что одни и те же наделы могли закладываться многократно разными кредиторами или же в залог отдавались чужие земли.

В 1754 г. были организованы первые государственные кредитные учреждения – Санкт-Петербургская и Московская конторы Государственного банка, кредитовавшие дворян и купцов под залог имений. Кредиты выдавались на один год, но возможны были две отсрочки, а проценты взыскивались вперед. Первое кредитное учреждение, в котором кредиты выдавались на длительный срок под залог недвижимости, появилось после 28 июня 1786 г., когда был издан манифест об учреждении Государственного заемного банка. Прежние дворянские банки были упразднены, кредиты стали выдаваться на 20 лет под 8 % годовых.

Наряду с зарождением ипотеки связано и появление страховых операций в России. Созданная в 1786 г. Страховая экспедиция была первой организацией, предназначенной для страхования передаваемых в залог каменных домов.

Отмена крепостного права в 1861 г. привела к тому, что порядка 22,5 млн. бывших крепостных крестьян должны были выкупить земельные участки общей рыночной стоимостью 544 млн. рублей. Для чего государство предоставило им ссуду в размере 80 % от стоимости надела, оставшиеся 20 % крестьянин должен был внести сам. Ссуда выдавалась на 49 лет под 6 % годовых. Для данного вида кредита были созданы частные кредитные учреждения. Вместо государственных кредитных институтов учреждались земские банки. Санкт-Петербургское городское кредитное общество стало первой частной организацией, которая предоставляла кредиты на длительный срок. В 1863 г. было учреждено Общество взаимного кредита. С 1864 г. появляются акционерные коммерческие банки, а с 1872 г. – акционерные земельные банки. К началу XX века акционерные земельные банки добились лидирующего положения в системе российского земельного кредитования. На их долю приходилась треть от общего объема выданных

ипотечных ссуд и третья часть из всех заложенных земель. Кредит в акционерных земельных банках предоставлялся закладными листами. За все время своего существования, вплоть до октябрьской революции 1917 г., из 11 акционерных земельных банков обанкротился только один. Посредством закладных листов выдавал кредиты и созданный 3 июня 1885 г. Государственный дворянский земельный банк. Ссуды выдавались на 36 лет 7 месяцев под 6 % годовых и на 48 лет 8 месяцев под 5 % годовых, а с 1890 г. стало возможным получить кредит на 66,5 лет.

Все банки, о которых говорилось выше, не имели четкой целевой структуры выдаваемых кредитов, в отличие от созданного 18 мая 1882 года Крестьянского поземельного банка, выдававшего исключительно целевые ссуды на покупку крестьянами земли у землевладельцев. В первый же год функционирования банка им было открыто 11 отделений и выдано ссуд на сумму 861163 рублей. С 1895 г. за счет собственного капитала банк смог сам покупать земли для их дальнейшей перепродажи крестьянам. Сроки, на которые выдавались ссуды и проценты по ним, отличались от условий в Дворянском банке: на 24 года под 8.5 % годовых, на 34 года под 7,5 % годовых. Огромное влияние на деятельность Крестьянского банка оказали денежная реформа Витте и аграрная реформа Столыпина, что еще раз подтверждает существование сильной корреляции между рынком ипотечного кредита и структурой экономики в целом. Еще раз следует отметить, что укрепление рубля способствовало бурному развитию ипотечных отношений и выходу ипотечных ценных бумаг на мировой рынок, то к чему должны стремиться современные экономисты и политики.

Таким образом, к концу XIX века в России сложилась разветвленная кредитная система, было заложено 102313 домов и имений с остатком долга 1131 млн. золотых рублей. Причем параллельно с государственными и частными банками не менее эффективно развивались

и альтернативные кредитные учреждения – ссудосберегательные и ссудные товарищества, общественные ссудосберегательные кассы и земские кассы, пользовавшиеся существенной поддержкой государства. Подобным организациям было позволено создавать первоначальный капитал из заемных средств и в дальнейшем погашать долг из своей прибыли. К 1905 г. существовало более 500 товариществ мелкого кредита, а к 1915 году – 15450. Создавались кредитные союзы, которых в 1914 г. было 11. Услугами мелких кредитных учреждений пользовались в 1915 г. 8 млн. человек по всей России.

Наибольшего расцвета ипотечная система достигла к 1914 г., когда из всей земли, являющейся частной собственностью, в залоге находилось примерно 60 % или 60 млн. десятин. Объем ипотечных ссуд приближался к 4,5 млрд. рублей, из которых на долю городских кредитных обществ приходилось 2,2 млрд. рублей. На рынке обращались различные виды ипотечных ценных бумаг: закладные, векселя, сертификаты. Из всех видов представленных на рынке ценных бумаг на долю закладных листов земельных банков приходилось 14 %, государственные ипотечные бумаги составляли 9,6 %. Из всех ценных бумаг, обращавшихся в Европе, российских было большинство.

Однако, несмотря на положительные тенденции, существовавшие в деле развития рынка ипотечного кредитования, дореволюционные специалисты отмечали существенные пробелы в самой системе ипотечного кредитования и в первую очередь в институте залога. Подвергались критике запреты, наложенные законодателем на продажу заложенного недвижимого имущества и на его перезаложение. Специалисты выступали против порядка, при котором на стороне должника не допускалось никакой перемены, кроме наследственного правопреемства и при котором право залога могло принадлежать в имени должника только одному кредитору. В частности, Л.В. Гантовер

пишет: «Неразвитость нашего залога заключается в стеснении должника в отношении распоряжаться имением и кредитора - в отношении передачи прав по закладной. Между тем очевидно, что стеснение это не вызывается никакими юридическими соображениями: залог в смысле права кредитора требовать удовлетворения из заложенного имения, представляется в сущности обременением этого имения, то есть таким правом, для которого переход имения в другие руки, или обременения последнего ещё другими правами представляется совершенно безразличным»⁵.

Предложения по улучшению и усовершенствованию залогового права России нашли своё отражение в разработанных в первой половине 19 века в проекте обновлённого Гражданского положения и проекте Вотчинного устава. Важнейшие черты этих проектов сводились к следующему:

1. Одно и то же имущество могло быть отдано в залог нескольким лицам. В этом случае отношения между залогодержателями определялись последовательностью внесения залоговых прав в вотчинную книгу;

2. Залоговое право носило ипотечный характер, поэтому залогодержатель не становился владельцем недвижимого имущества;

3. Приобретённые залогодержателем права на взысканные ссуды с залогодателя могли быть предметом сделок как между залогодержателями, так и между ними и посторонними лицами;

4. Залогодержатели могли уступать друг другу старшинство, а лица посторонние - приобретать права требования, обеспеченные залогом.

По мнению дореволюционных русских юристов, в проектах было достигнуто равновесие интересов залогодержателей и залогодателей, поскольку первым обеспечивалась достаточно широкая возможность удовлетворить свои требования, а вторым - право распоряжаться имуществом, служащем обеспечением.

На практике ипотечное кредитование до 1917 г. проводилось по следующей схеме. Органы местного самоуправления формировали кредитные общества, являвшиеся основой системы. Кредитные ресурсы формировались прежде всего путём использования ипотечных облигаций, выпускаемых на муниципальном уровне. Кредитное общество являлось одновременно эмитентом обязательств при их выпуске в обращение, ссудодателем при выдаче ипотечного кредита и залогодержателем при приёме закладного свидетельства в обеспечение кредита. Эти долговые обязательства были весьма надёжны и ликвидны, так как устав общества предусматривал круговое ручательство всего заложенного в нём имущества, что подкреплялось вступлением заёмщика в ряды общества. Общество принимало облигации для расчётов по капитальному долгу, но не по процентам, тем самым заёмщик мог расплачиваться с обществом его же облигациями. Сумма выдаваемого кредита была на 40 - 50 % ниже стоимости залога, что было не очень выгодно, но обеспечивало и обществу и заёмщику отсутствие кризисных ситуаций. Важно то, что по долгосрочным ипотечным обязательствам платился более низкий процент, чем по коммерческим кредитам, что отмечалось выше и в описаниях Государственного дворянского земельного банка и Крестьянского поземельного банка, а собственно кредит являлся мощнейшим стимулом для инвестиций. Одной из особенностей российского ипотечного кредитования был способ контроля государством эмиссии муниципальных бумаг - оно широко применяло практику приёма этих бумаг для оплаты по казённым подрядам.

Учитывая сложившееся положение в нынешнем гражданском законодательстве возможно было бы полезно использовать основные принципы ипотечного кредитования в дореволюционной России для формирования необходимого каркаса современной ипотеки. Скажем, выдача ипотечной ссуды не деньгами, а ценными бумагами обеспечила

бы прочность всей системы ипотеки, поскольку не требовала бы свободных средств.

Однако в 1917 г. по рынку ипотечного кредитования был нанесен серьезнейший удар. В течение первых нескольких лет после революции была создана новая система жилищного финансирования. Она заключалась в централизованном распределении бюджетных средств для строительства государственного жилья и его безвозмездном распределении среди граждан, стоящих на учете по улучшению жилищных условий. Попытки восстановить частную собственность на жилье, предпринимавшиеся в период НЭПа, были подавлены. Жилье предоставлялось либо напрямую государственными органами, в компетенции которых находился этот процесс, либо через предприятия, на которых работали нуждающиеся в жилье граждане.

Другими вариантами получения жилья были получение государственных субсидий на индивидуальное жилищное строительство, существовавшее в городах только до 1961 г., когда индивидуальное строительство в городах с населением свыше 100 тыс. человек было запрещено, участие в долевом строительстве через систему жилищно-строительных кооперативов, появившихся в 1958 г. после выхода постановления Совета Министров о целесообразности создания ЖСК в целях ускорения темпов строительства жилья. Условия кредитования кооперативом своих членов были чрезвычайно выгодны: ставка процента по кредиту была низкой и фиксированной (от 0,5 до 2 % годовых), сроки кредитования – длительными (10-25 лет), предельная доля кредита – значительной (60-80 % от стоимости жилья). Дом, построенный кооперативом, считался его собственностью, а его эксплуатация осуществлялась за счет пайщиков. К началу 1990-х гг. жилищно-строительные кооперативы составляли около 4 % жилищного фонда.

В годы перестройки те жилищно-строительные кооперативы, в которых строительство не было завершено, сильно пострадали, причиной послужил рост цен на строительные работы и материалы. С большим трудом и только спустя годы государству удалось разрешить эту проблему, регулярно направляя часть бюджетных средств на достройку таких домов. Однако положительный опыт деятельности кооперативного движения в части строительства жилых домов активно используется и в настоящее время.

После вступления российской экономики на путь рыночного развития рынок недвижимости в России стал характеризоваться очень высоким отношением стоимости жилья к доходу подавляющего большинства населения. Объему нового строительства резко сократились, упал спрос на недвижимость, а расходы на содержание жилья возросли. Процесс перевода этого сектора экономики к рыночным отношениям происходил крайне медленно. Действительно произошли изменения в некоторых секторах жилищной сферы: появились агентства недвижимости, строительные, отделочные, девелоперские фирмы. Но при этом реальных сдвигов в сфере финансирования жилищного строительства, которое является движущей силой развитого рынка недвижимости, не произошло. Оно оставалось на начальном уровне, в то время как развитие банковского сектора шло быстрыми темпами.

Коммерческие банки стали интересоваться возможностью кредитования под залог недвижимости еще в самом начале 1990-х гг., когда законодательство было совсем несовершенным, и полностью отсутствовал опыт. Для осуществления операций по выдаче таких кредитов, как правило, использовалась схема продажи недвижимости заемщиком кредитору. Для этого использовалась схема продажи недвижимости заемщиком кредитору. Заключался договор купли-продажи недвижимости, который в случае своевременного погашения кредита

расторгался. Прежде чем получить кредит, из квартиры необходимо было выписаться. Параллельно с договором купли-продажи заключался непосредственно кредитный договор, по которому заёмщик обязывался вернуть деньги и проценты по кредиту. Поскольку такая сделка была не совсем законной, некоторые фирмы вместо кредитного договора заключали договор аренды. В этом случае проценты по кредиту оформлялись как арендная плата за проживание в собственной же квартире. Сумма выдаваемого кредита составляла от 50 до 80 % от оценочной стоимости квартиры. Если заёмщик не успевал вернуть кредит в срок, то банк мог предоставить одну - две недели отсрочки, но за это начислял пеню от 0,5 до 2 % от суммы долга в день.

Столь кабальные условия объясняются прежде всего отсутствием у кредитора гарантий того, что в случае невозврата кредита он сможет реализовать квартиру, вернув таким образом затраченные средства. Плюс ко всему заёмщик, доказав, что сделка была притворной, то есть договор купли-продажи прикрывал залоговую сделку, мог добиться признания сделки ничтожной.

К числу успешных попыток реализации ипотечных операций с использованием именно залоговых схем, а не механизма продажи объектов недвижимости можно отнести практику Фора-банка по выдаче кредитов под залог квартир. Для получения гарантий реализации квартиры залогодателя сумма выдаваемого кредита ограничивалась 50% рыночной стоимости квартиры. Так что, если залогодатель не возвращал кредит, банк предоставлял ему другое жильё на сумму, составлявшую половину стоимости квартиры (рыночная цена минус выданный кредит) за вычетом процентов по кредиту и расходов банка. В этом случае не нарушалась ст. 40 Конституции РФ, гарантирующая каждому право на жилище.

Сильно пострадало и кооперативное движение, так как участие в ЖСК ассоциировалось у населения с финансовыми пирамидами, от деятельности которых пострадали многие. Кроме этого галопирующая инфляция не позволяла угнаться за ростом цен. Первые кооперативы стали появляться лишь в 2000-е гг.

Однако первые значительные изменения в жилищной сфере произошли в 1988 г., когда вышло постановление ЦК КПСС и СМ СССР от 31.03.1988 № 406 «О мерах по ускорению развития жилищной кооперации». В нем было предусмотрено оформление частной собственности на жилье теми членами ЖСК, которые полностью выплатили свой пай.

Кардинальные изменения на рынке жилья произошли после принятия Закона РФ от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации». С него начался период «массовой приватизации». Закон РФ «Об основах федеральной жилищной политики» от 24.12.1992 № 4218-1 закрепил положения о частной собственности на жилье, содержащиеся в законе о приватизации, предоставил гражданам возможность приобретать в собственность жилье без каких-либо количественных ограничений. В этом же законе были заложены основы ипотечного кредитования. Впервые в российском законодательстве понятие «ипотека» появилось в Законе РФ от 29.05.1992 № 2872-1 «О залоге». В нем залог недвижимости определялся как один из видов залога, который при выдаче кредита остается у залогодателя. В последующие годы были приняты различные нормативно-правовые акты, с помощью которых был запущен механизм ипотеки.

Решающим шагом в развитии федерального законодательства по вопросам ипотеки стало принятие Гражданского Кодекса Российской Федерации, вступившего в силу с 1 января 1995 г. В нем было предусмотрено принятие в дальнейшем специальных федеральных

законов, регулирующих вопросы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в том числе право залога, а также непосредственно вопросы ипотеки.

Так был принят Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», закон о нотариальной деятельности. И, наконец, Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». С принятием этого закона начался новый этап развития рынка ипотечного кредитования, в регионах стали разрабатываться ипотечные программы и создаваться структуры для их реализации.

Улучшаются макроэкономические показатели российской экономики, снижается уровень инфляции, стабилизируется курс рубля, постепенно растут доходы населения, растут индексы деловой активности, промышленный, торговый, финансовый индексы. В министерстве финансов уверены, что в нынешнем году впервые в истории постсоветской России частные предприятия ввезут в страну валюты больше, чем вывезут. По оценке министерства финансов чистый приток должен составить 3-4 млрд. долларов. Более того эта цифра может быть больше, так как в России в этом году будет присвоен инвестиционный рейтинг. Все крайне необходимо для эффективного развития ипотечной системы

Таким образом, можно надеяться, что российские политики и экономисты учтут мировой и российский опыт становления и развития системы ипотечного кредитования, и через эту систему смогут активно влиять на российскую экономику, что приведет в итоге Россию и российский народ к процветанию.

ПРИМЕЧАНИЯ

¹ Брагинский М. Залог и закон о залоге. Хозяйство и право, 1993. № 1.

² Майер Д. Древнерусское право залога. Казань, 1855.

³ Шершеневич Г.Ф. Указ. соч.

⁴ Зволицкий А.С. О залоге по русскому праву. Киев, 1912.

⁵ Гантовер Л.В. Указ.