

**О. Ю. Оношко,
Т. В. Домничева**

К ВОПРОСУ ОБ ИПОТЕЧНОМ КРЕДИТОВАНИИ В РОССИИ

В статье отражены этапы становления ипотечного кредитования в Российской Федерации, систематизированы подходы современных российских ученых-экономистов к понятиям «ипотечный кредит» и «ипотечное кредитование», проанализированы ипотечные программы трех видов банков: банка с государственным участием, регионального банка и банка с иностранным участием.

Ключевые слова: ипотека, ипотечный кредит, ипотечное кредитование, ипотечные программы, коммерческий банк.

**O. Yu. Onoshko,
T. V. Domnicheva**

TO THE QUESTION OF MORTGAGE LENDING IN RUSSIA

The article describes the stages of development of mortgage lending in the Russian Federation, systematic approaches of modern Russian scientists-economists to the concepts of «mortgage loan» and «mortgage lending». It demonstrates mortgage program of three types of banks: banks with state participation, a regional Bank and a Bank with foreign participation.

Keywords: mortgage, mortgage credit, mortgage lending, commercial Bank.

Формирование и становление ипотечного кредитования является одним из важных направлений не только банковской, но и государственной политики любого государства. Развитие ипотечного кредитования в России условно можно разделить на пять этапов (табл. 1).

Первый этап. До 1754 года в России не существовало ни казенных, ни общественных кредитных учреждений, которые выдавали бы кредит под залог недвижимого имущества. Многие дворяне, нуждавшиеся в денежных средствах, закладывали свои имения у частных ростовщиков под высокие проценты. Судебник 1596 г. и закон 1626 г. признали нормальную ссудную ставку в 20 % годовых. В середине XVIII в. Государство, пытаясь предотвратить переход дворянских земель в руки ростовщиков, представителей недворянского сословия, в законодательном порядке ликвидирует ростовщичество. В указе от 23 июня 1754 г. «О наказании ростовщиков» государство установило новую процентную ставку – 6 % годовых. Кроме того, в данном Указе сообщалось об

организации Государственного заемного банка с целью «уменьшения во всем государстве процентных денег». С этого момента началась история ипотечного кредита в России.

Таблица 1

Этапы развития ипотечного кредитования в России*

Этапы	Годы	Характеристика этапа
1	До 1754	Зарождение ипотечного кредита в России
2	1754 г.– сер. XIX в.	Становление Дворянских банков. Развитие ипотечного кредита в России
3	Сер. XIX в. – 1917 г.	Становление Земельных банков. Рост ипотечного кредита в России
	1917– 1919 гг.	Сокращение объемов ипотечного кредитования в России и его прекращение в результате смены общественно-экономического строя в стране после Октябрьской революции 1917 г.
4	1998 – 2008 гг.	Возрождение ипотечного кредитования в России
	2009 г.	Рост задолженности заемщиков по ипотечному кредиту в результате влияния мирового экономического кризиса 2008–2009 гг.
5	2010 – 2015 гг.	Рост объемов ипотечного кредитования в России на фоне возрождающейся экономики
–	в т.ч. 2014 г.	Падение ипотечного кредитования на фоне экономического кризиса 2014–2015 гг.

* Составлено авторами по данным [1–5], Сбербанка России [Электронный ресурс]. – Режим доступа:

<https://www.sberbank.ru/ru/person/credits/home>; Генбанка [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.genbank.ru/chasnym-litsam/ipoteka>; Росбанка [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.rosbank.ru/ru/persons/ipoteka>.

Второй этап. До отмены крепостного права банковская система России состояла в основном из дворянских банков. Государственный банк для дворянства, учрежденный в 1754 г по указу Елизаветы Петровны, создал основные конторы в Санкт-Петербурге и Москве при Сенате и Сенаторской конторе – для дворян. В 1786 г. Банк был преобразован в Государственный заемный банк.

Вспомогательный для дворянства банк, учрежденный Указом Павла I в 1797 г., отличался тем, что он занимался выдачей долгосрочных ипотечных ссуд не деньгами, а особыми банковскими билетами, выпускаемыми на срок в 25 лет.

Итогом функционирования «казенных» банков являлась огромная растрата денежных капиталов страны. Во-первых, в виде непроизводительных ссуд крепостникам – помещикам было роздано 425 млн р., по залог 7 млн крепостных душ. Во-вторых, 521 млн р. был позаимствован в казначейство на

покрытие бюджетных дефицитов и перешел в другие формы государственного долга. Назрела необходимость радикальных общественно – политических, экономических и правовых реформ, в том числе преобразование казенных кредитных учреждений в кредитно-банковскую систему страны, основанную, на принципах частного кредита.

Третий этап. С 60-х гг. XIX в. В России стали учреждаться акционерные коммерческие банки, развитие которых активизировалось в 90-е гг. XIX в. Важную роль в экономической жизни страны стали играть ипотечные банки, предоставлявшие кредиты под землю и другую недвижимость, и городские банки, находившиеся в ведении городских управлений. В 1896 г. в России был принят закон об организации мелкого кредита. Массовый характер приняло возникновение ссудно-сберегательных товариществ. В 1905 г. существовало более 500 товариществ мелкого кредита, в 1915 г. – уже 15 450. К 1917 г. в России существовала развитая система ипотечного кредитования, которая имела законодательное обеспечение и была хорошо организована.

После Октябрьской революции в России были полностью ликвидированы ипотечные кредитные организации, так же и само право на частную собственность [3].

Четвертый этап. До кризиса 1998 г. ипотечное кредитование практически не рассматривалось банками как перспективное развитие бизнеса, жилищные кредиты предлагали не более 20 банков на срок 1–3 года, под заоблачные процентные ставки. С 2000 года банки стали активно входить на рынок ипотеки, увеличивая сроки кредитования до 10–15 лет, а в рамках отдельных региональных программ – до 20–25 лет. Снизились процентные ставки до 10–15 %. За 2001–2002 гг. было предоставлено более 10 тыс. ипотечных жилищных кредитов. К 2002 году данная сумма удвоилась. В 2003–2004 гг. происходило дальнейшее увеличение темпов роста объемов ипотечного кредитования. Начиная с 2005–2008 гг. в результате формирования благоприятной законодательной базы, принятия пакета федеральных законов, направленных на повышение доступности жилья для населения, стабилизацию макроэкономической ситуации и рост реальных доходов населения.

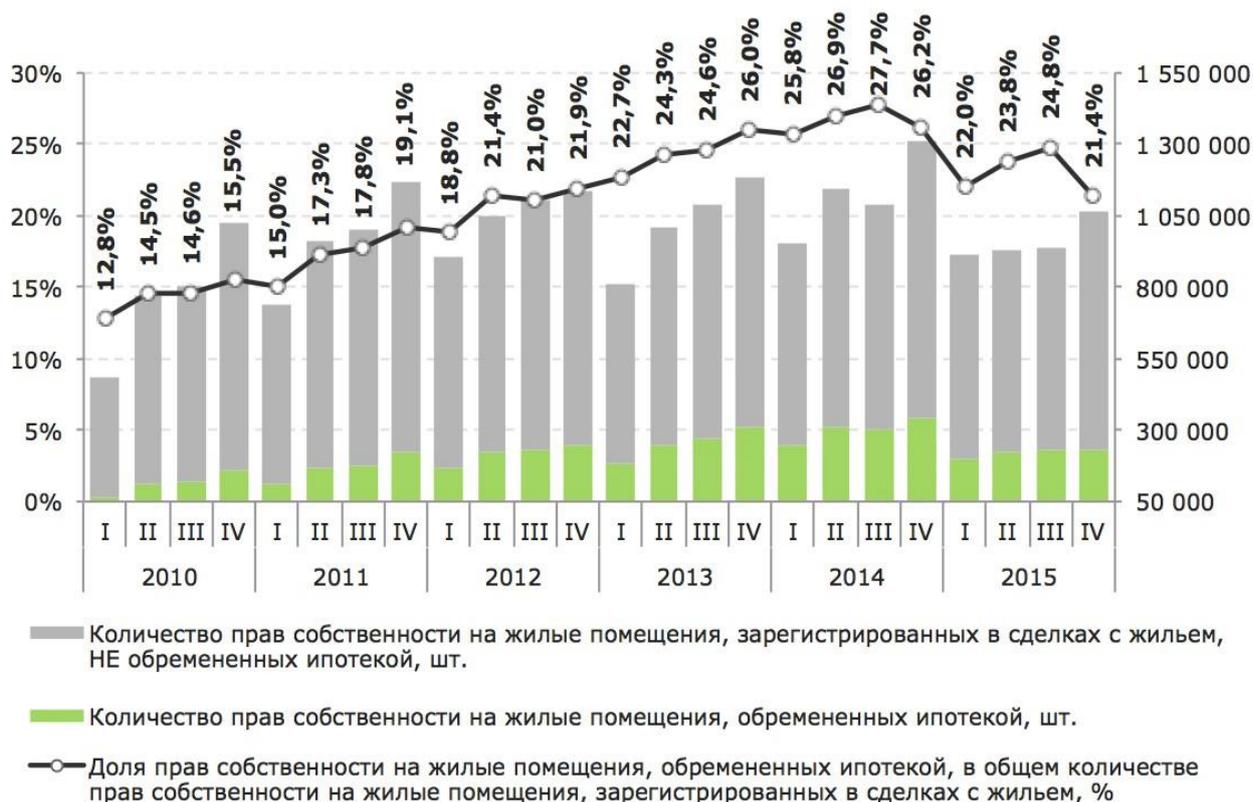
В 2009 году экономический кризис оказал существенное влияние на платежеспособность заемщиков по ипотечным кредитам, что имело следствием увеличение доли просроченных ипотечных кредитов. Основными причинами такого роста является сокращение рабочих мест, перевод работников на неполную занятость, снижение уровня дохода у заемщиков [3].

Пятый этап. Ипотечный рынок на протяжении с 2010–2014 гг. являлся одним из основных источников роста жилищного строительства в России. На первичном рынке в данный период не менее 30–50 % сделок с жильём совершалось с привлечением кредита. Развитие ипотеки было одним из

определяющих факторов для рынка жилья и вносило ощутимый вклад в рост ВВП.

Однако девальвационный и инфляционные шоки декабря 2014 –2015 года привели к изменению положительного тренда. Девальвация вызвала всплеск инфляции, а подъем ключевой ставки – рост ставок на рынке (рис.). В результате существенно сократились объемы выдачи за первые восемь месяцев 2015 года [5].

Таким образом, развитие ипотечного кредитования за всю историю своего развития претерпевает как рост, так и падение. В настоящее время, ипотечное кредитование находится в весьма шатком положении, заемщики стараются избегать данного вида кредитования и предпочитают пользоваться им лишь в случае необходимости. По сравнению с 2015 годом, процентные ставки снизились, но не на много, банки стараются сделать все возможное для поддержания ипотечного кредитования, разрабатывая ипотечные программы и улучшая условия предоставления.



Динамика рынка недвижимости и доля ипотеки в сделках с жильем по итогам 2010–2015 гг.*

* Источник: Аналитика и статистика. [Электронный ресурс] // Агентство по ипотечному жилищному кредитованию: офиц. сайт. – Режим доступа: <http://www.ahml.ru/ru/agency/analytics/diagrams>.

В настоящее время Федеральный закон Российской Федерации «Об ипотеке» трактует данное понятие как залог недвижимости. Отсюда вытекает вопрос, что такое, непосредственно, сам залог и что относится к предмету залога, а также, что именно относится к залоговой недвижимости?

В соответствии со статьей 334 Гражданского кодекса Российской Федерации «залог» трактуется следующим образом: «В силу залога кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества (предмета залога) преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит заложенное имущество (залогодателя)»¹. Иначе говоря, залог – это вещь или иное имущество, которое было отдано в обеспечение под ссуду.

Предметом залога может выступать всякое имущество, в том числе вещи и имущественные права, за исключением имущества, на которое не допускается обращение взыскания, требований, неразрывно связанных с личностью кредитора, в частности требований об алиментах, о возмещении вреда, причиненного жизни или здоровью, и иных прав, уступка которых другому лицу запрещена законом (ст. 336)².

Предметом ипотеки могут быть:

- 1) земельные участки;
- 2) предприятия, а также здания, сооружения и иное недвижимое имущество, используемое в предпринимательской деятельности;
- 3) жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат;
- 4) дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения;
- 5) воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты.

К недвижимости относят участки территории с принадлежащими этим участкам природными ресурсами, а именно:

- почва;
- вода;

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации : федер. закон от 13 нояб. 1994 г. № 51 [Электронный ресурс] : офиц. сайт / КонсультантПлюс. – Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/5ffcf44c716bba4721f855404ef34c033bed5c03. ² Там же. ³ Об ипотеке (залоге недвижимости): федер. закон РФ от 16 июля 1998 г. № 102 [Электронный ресурс]: офиц. сайт / КонсультантПлюс. – Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19396/52d1c3e7e7bfb3765425991de0ba95082c036d09.

- минеральные ресурсы;
- растительные ресурсы [1].

Однако не каждые земельные участки могут быть отнесены к залого недвижимости, а именно не допускается:

- ипотека земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности (однако и здесь Федеральный закон «Об ипотеке» предусматривает исключения);
- ипотека части земельного участка, площадь которой меньше минимального размера, установленного нормативными актами субъектов Российской Федерации и нормативными актами органов местного самоуправления для земель различного целевого назначения и разрешенного использования³.

Таким образом, залог недвижимости (ипотека) имеет ограничения и распространяется на определенное имущество.

Наряду с залогом недвижимости, существуют такие понятия как «ипотечный кредит» и «ипотечное кредитование». Данные понятие тесно взаимосвязаны друг с другом, но ни в коем случае не тождественны.

В экономической литературе встречается множество понятия ипотечного кредита и ипотечного кредитования.

Так, например, И. А. Разумова считает, что ипотечный кредит – это кредит, обязательства по возвращению, которого обеспечены залогом недвижимости (ипотекой) [4].

В. В. Иванов утверждает, что ипотечный кредит – это денежные средства, предоставленные банком клиенту займы на приобретение жилья [2].

Оба определения заключаются в том, что ипотечный кредит дает возможность приобрести необходимую для проживания или для строительства недвижимость.

Что касается, ипотечного кредитования, то, по мнению И. А. Разумовой, оно представляет собой целостный механизм реализации отношений, возникающих по поводу организации, продажи и обслуживания ипотечных кредитов [5]. В то время как А. И. Балабанов считает, что в более узком смысле, ипотечное кредитование – форма предоставления кредита под залог недвижимости различного рода [1].

Суть обоих определений заключается, в том, что ипотечное кредитование – это своего рода, услуга по предоставлению ипотечного кредита, а также всех операций, связанных с ним.

Как уже было сказано, ипотечное кредитование и ипотечный кредит это два разных понятия, можно сказать, что ипотечное кредитование заключается в

финансово-экономических отношениях между банком и клиентом, а ипотечный кредит является составляющим звеном данных отношений.

Что касается развития ипотечного кредитования в России, то, как уже было отмечено, оно развивалось, приостанавливалось и даже забывалось, но продолжало жить и совершенствоваться.

В настоящее время, в условиях сложившейся ситуации в стране, банки, не зависимо от того, каким он является, крупными или региональными, с государственным участием или с участием иностранного капитала, стараются сделать все, чтобы поддержать ипотечное кредитование. Для этого они разрабатывают специальные ипотечные программы. Ведь ипотечное кредитование пользуется большим спросом, особенно среди молодых семей, которые мечтают приобрести собственное жилье.

Таблица 2

Ипотечные программы ПАО «Сбербанк»*

Программа	Ставка	Первый взнос	Размер кредита
Ипотека с государственной поддержкой (кредиты выдаются с 24.03.2015 до 01.03.2016)	от 11,4 %	от 20 %	От стоимости приобретаемого жилого помещения
Приобретение готового жилья	от 12,50 %	от 15 %	от 300 000 рублей

Программа	Ставка	Первый взнос	Размер кредита
Приобретение строящегося жилья	от 13,00 %	от 15 %	от 300 000 рублей
Строительство жилого дома	от 13,50 %	от 25 %	от 300 000 рублей
Загородная недвижимость	от 13 %	от 25 %	от 300 000 рублей
Военная ипотека	12,5 %	–	до 1 900 000

* Составлено авторами по данным Сбербанка России [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://www.sberbank.ru/ru/person/credits/home>.

Рассмотрим ипотечные программы, предлагаемые в настоящее время коммерческими банками, работающими на территории Российской Федерации. Для примера возьмем три банка: с государственным участием – ПАО «Сбербанк» (табл. 2), региональный банк – АО «Генбанк» (табл. 3) и банк с иностранным участием – АКБ «Росбанк» (табл. 4).

Таблица 3 Ипотечные программы АО «Генбанк»*

Программа	Ставка	Первый взнос	Размер кредита
ГенЭконом	от 13,00 %	от 15 %	от 600 000 до 18 000 000 рублей
ГенИпотекаПлюс – рубли	от 13,00 %	от 15 %	от 600 000 до 18 000 000 рублей
ГЕНСТРОЙ	от 14,00 %	от 30 %	от 600 000 до 18 000 000

* Составлено авторами по данным : Генбанка [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.genbank.ru/chasnym-litsam/ipoteka>].

Поддержание ипотечного кредитования банками, дает большое преимущество как самим банкам, так и его клиентам. Ипотечные программы, представленные данными банками, имеют как отличительные черты, так и схожие.

К схожим чертам можно отнести следующее:

- ипотечные кредиты действуют как на вторичном, так и на первичном рынках;

- предоставляются как физическим, так и юридическим лицам; – срок кредитования (в основном – долгосрочный).

К отличительным чертам

относятся: – размер процентных

ставок;

- условия предоставления кредитов;

- разновидность самих программ;

– размер кредита.

Таблица 4

Ипотечные программы АКБ «Росбанк»*

Программа	Ставка	Первый взнос	Размер кредита
Квартира или доля	от 12,50 %	от 15 %	От стоимости приобретаемого жилого помещения
Комната	от 13 %	от 25 %	От стоимости приобретаемого жилого помещения

187

Программа	Ставка	Первый взнос	Размер кредита
Квартира в новостройке	от 12,50 %	от 20 %	От стоимости приобретаемого жилого помещения
На строительство дома	от 12,50 %	–	От стоимости приобретаемого жилого помещения
Гараж	от 12,50 %	от 30 %	От стоимости приобретаемого жилого помещения
Апартаменты	от 12,50 %	от 20 %	От стоимости приобретаемого жилого помещения

* Составлено авторами по данным Росбанка [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.rosbank.ru/ru/persons/ipoteka>].

Потребителями ипотечного кредитования в основном являются физические лица, а именно молодые семьи и граждане в возрасте 30–40 лет, поэтому каждый банк старается сделать ипотечное кредитование наиболее выгодным для этого сегмента рынка ипотечного кредитования.

Хочется отметить тот факт, что данные банки разрабатывают такие меры, которые, во время экономического кризиса, являются приемлемыми для потребителя. Так, например, ПАО «Сбербанк» разработал программу с государственной поддержкой, которая предоставляется под очень допустимый процент – 11,4 %, АКБ «Росбанк» снизил для всех программ процентную ставку, например, программа «Квартира или доля», предоставлялась под 13,50 %. Что касается АО «Генбанка», то следует отметить, что он является одним из немногих региональных банков, которые предоставляют ипотечный кредит. В основном региональные банки ориентированы на вклады, потребительское кредитование и автокредитование. АО «Генбанк» разработал не только программы, но и, весьма, выгодные условия для их предоставления.

Таким образом, банки стараются поддерживать ипотечное кредитование для того, чтобы в условиях кризиса потребители могли удовлетворять свои потребности в области жилья, быть уверенными, что это не опасно и получать наиболее выгодные и подходящие условия.

Список использованной литературы

1. Балобанов А. И. [и др.]. Банки и банковское дело: учеб. пособие. – СПб. : Изд-во СПбУ, 2007. – 448 с.
2. Иванов В. В. Ипотечное кредитование. – М. : Информ. Центр «Маркетинг», 2001. – 273 с.
3. Косарева Н. Б. Развитие ипотечного кредитования в Российской Федерации. – Изд-во «Дело» РАНХ, 2010. – 256 с.
4. Разумова И. А. Ипотечное кредитование. – СПбУ. : Питер, 2009. – 304 с.
5. Рябченко Л. И., Савинская К. А. Ипотечный рынок в России в 2009–2015 гг. // Банковские услуги. – 2015. – № 11. – С. 24–25.

Информация об авторах

Оношко Ольга Юрьевна – кандидат экономических наук, профессор, доцент кафедры «Банковское дело и ценные бумаги», Байкальский государственный университет, 664003, г. Иркутск, ул. Ленина 11, e-mail: olga_onoshko@mail.ru.

Домничева Тамара Владимировна – студент, Байкальский государственный университет, 664003, г. Иркутск, ул. Ленина 11, e-mail: toma.domnicheva@mail.ru.

Authors

Onoshko Olga Yuryevna – candidate of economic sciences, professor, associate professor, Baikal State University, 11, Lenin str., Irkutsk, 664003, e-mail: olga_onoshko@mail.ru.

Domnicheva Tamara Vladimirovna – student, Baikal State University, 11, Lenin str., Irkutsk, 664003, e-mail: toma.domnicheva@mail.ru.