



Российская академия народного хозяйства  
и государственной службы  
при Президенте Российской Федерации

# РАЗВИТИЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ПОЛИТИКА:  
между кризисом и модернизацией

**Н. Б. Косарева**

**А. А. Туманов**

**Д. С. Сиваев**

**Н. Н. Рогожина**

**А. Б. Копейкин**

# **Развитие ипотечного кредитования в**

# **Российской Федерации**

**Серия «Экономическая политика:  
между кризисом и модернизацией»**

*Текст предоставлен правообладателем*

*[http://www.litres.ru/pages/biblio\\_book/?art=19429668](http://www.litres.ru/pages/biblio_book/?art=19429668)*

*Развитие ипотечного кредитования в Российской Федерации / Н.Б. Косарева, А.Б. Копейкин, Н.Н. Рогожина, Д.С. Сиваев, А.А. Туманов:*

*Издательство «Дело» РАНХ; Москва; 2010*

*ISBN 978-5-7749-0638-3*

## **Аннотация**

Книга посвящена вопросам развития в России системы долгосрочного ипотечного жилищного кредитования. Приводятся результаты анализа сложившейся ситуации в

сфере ипотечного кредитования, на рынках жилья, жилищного строительства и его финансирования. Особое внимание уделено анализу мер государственной поддержки ипотечного кредитования в условиях кризиса на финансовом рынке как в России, так и за рубежом.

Для работников государственных структур, формирующих и реализующих жилищную политику, сотрудников региональных и муниципальных администраций, специалистов банков, ипотечных агентств и жилищных фондов, а также всех, кто интересуется вопросами ипотечного жилищного кредитования.

# Содержание

Введение	7
Глава 1	10
1.1 Анализ ситуации и основных проблем рынка жилья, ипотечного жилищного кредитования, жилищного строительства и его финансирования	10
1.1.1. Рынок жилья	10
1.1.2. Ипотечное жилищное кредитование	15
1.1.3. Жилищное строительство	34
1.1.4. Финансирование жилищного строительства	40
1.2 Анализ и оценка государственной политики по поддержке развития ипотечного жилищного кредитования в период до осени 2008 г	46
1.2.1. Основные направления государственной политики по поддержке развития ипотечного жилищного кредитования в период до осени 2008 г	46
Пакет федеральных законов, направленных на формирование рынка доступного жилья	48
Приоритетный национальный проект	50

«Доступное и комфортное жилье – гражданам России» на 2006–2010 гг	
Последние изменения нормативной правовой базы рынка ипотечного жилищного кредитования	54
Деятельность государственного института развития ипотечного жилищного кредитования – ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» до осени 2008 г	56
Конец ознакомительного фрагмента.	58

**Н.Б. Косарева, А.Б.  
Копейкин, Н.Н. Рогожина,  
Д.С. Сиваев, А.А. Туманов**

**Развитие ипотечного  
кредитования в  
Российской Федерации**

© Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации, 2010

Проект выполнен в рамках тематики экспертного совета при Правительственной комиссии по повышению устойчивости развития российской экономики

# Введение

Рынок ипотечного кредитования в России переживает нелегкие времена. В результате кризиса уменьшилась доля сделок с использованием ипотечных жилищных кредитов. Так, в 2008 г. она составила 14 %, а в первом полугодии 2009 г. лишь 5 %. Это свидетельствует о резком снижении уровня использования ипотечных жилищных кредитов для финансирования приобретения жилья. Объемы ипотечного кредитования резко снизились до уровня начала 2006 г. Если в 2007 г. объем выданных ипотечных жилищных кредитов увеличился на 87 % по сравнению с 2006 г. и составил 556 млрд руб., то в 2008 г. темп прироста уменьшился: было выдано кредитов на 651 млрд руб., что лишь на 17 % больше, чем в 2007 г. (В сопоставимых ценах 2007 г. объем выданных ипотечных жилищных кредитов в 2008 г. составил 578 млрд руб., что лишь на 4 % больше, чем в 2007 г.) За 9 месяцев 2009 г. было выдано ипотечных кредитов на сумму 91,5 млрд руб., что в 5,9 раза меньше, чем за аналогичный период 2008 г.

В связи с этим актуальными задачами являются оценка эффективности принимаемых государством антикризисных мер по поддержке ипотечного кредитования и отдельных категорий заемщиков, разработка дополнительных мер, в том числе антикризисных, по дальнейшему развитию ипотечно-

го кредитования и повышению доступности ипотечных кредитов для населения. Обеспечение населения жильем – это комплексная задача, предполагающая наряду с развитием ипотечного кредитования создание экономических и организационных условий для строительства недорогого доступного жилья. Поэтому в данном исследовании значительное место занимают предложения по реализации форм жилищного строительства, необходимых для производства жилья, доступного разным категориям граждан.

Несмотря на сегодняшнюю кризисную ситуацию, в рамках государственной жилищной политики не утеряны и среднесрочные, и долгосрочные ориентиры развития ипотечного жилищного кредитования. В соответствии с поручениями Президента РФ по итогам заседания 1 июля 2009 г. Совета при Президенте РФ по реализации приоритетных национальных проектов и демографической политике в 2009 г. должны быть разработаны долгосрочная Стратегия развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации, а также комплекс мер по развитию ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации на период до 2011 г. А вторы данного исследования принимали участие в подготовке проекта стратегии, и многие отраженные в нем предложения были использованы в обсуждаемом сегодня проекте стратегии.

В рамках подготовки настоящего издания была проведена аналитическая работа по следующим направлениям:



- анализ ситуации и основных проблем на рынке ипотечного кредитования;
- анализ и оценка государственной политики по поддержке развития ипотечного кредитования, в том числе антикризисных мер;
- разработка предложений по реализации мер государственной поддержки ипотечного кредитования в условиях кризиса на финансовом рынке;
- разработка предложений по развитию дополнительных рыночных и государственных институтов и механизмов, направленных на стимулирование ипотечного кредитования;
- разработка предложений по новым формам жилищного строительства и приобретения жилья гражданами с учетом спроса населения, обеспеченного с помощью ипотечного кредитования и иных форм жилищного финансирования.

Материалы и рекомендации, содержащиеся в исследовании, могут быть использованы при подготовке федеральных программ развития рынка ипотечного жилищного кредитования и жилищного финансирования.

# **Глава 1**

## **Государственная политика по поддержке ипотечного жилищного кредитования**

### **1.1 Анализ ситуации и основных проблем рынка жилья, ипотечного жилищного кредитования, жилищного строительства и его финансирования**

#### **1.1.1. Рынок жилья**

В 2005–2008 гг. уровень активности на рынке жилья постоянно возрастал. Данные о количестве осуществленных сделок по приобретению жилья за первое полугодие 2009 г. наглядно показывают изменение тенденций, преобладающих на рынке. По сравнению с первым полугодием 2008 г. количество сделок за аналогичный период 2009 г. сократилось на 300 тыс. и составило 887 тыс., что соответствует па-

дению на 25 %. Данная динамика наглядно показывает, насколько сильно рынок жилья пострадал от кризиса.

В 2008 г. было осуществлено 2,5 млн сделок на рынке жилья, что складывалось из сделок на первичном рынке (690 тыс. жилых единиц без учета 10 % введенных жилых единиц, распределяемых вне рынка) и вторичном рынке жилья (1,8 млн сделок купли-продажи), т. е. доля первичного рынка в суммарном обороте составила 28 %. Для 2007 г. аналогичный показатель составлял 25 %. Увеличение доли первичного рынка на 3 % свидетельствует о росте жилищного строительства, который наблюдался в то время.

В первом полугодии 2009 г. на первичном рынке количество сделок составило 199 тыс. (без учета 15 % жилых единиц, распределяемых вне рынка)<sup>1</sup>, а на вторичном – 688 тыс. Таким образом, доля первичного рынка вновь уменьшилась до 22 %, что может отражать изменение структуры предложения. Однако данные о структуре нельзя считать надежными из-за неравномерного распределения ввода жилья по кварталам<sup>2</sup>.

Общее количество домохозяйств, которые приобрели жилье на рынке, составило в 2008 г. 2,5 млн, или 4,8 % общего числа домохозяйств, или 26,7 % домохозяйств, которые имели доход, позволяющий им приобрести жилье (такой доход имели 18 % семей), или 11 % домохозяйств, которые име-

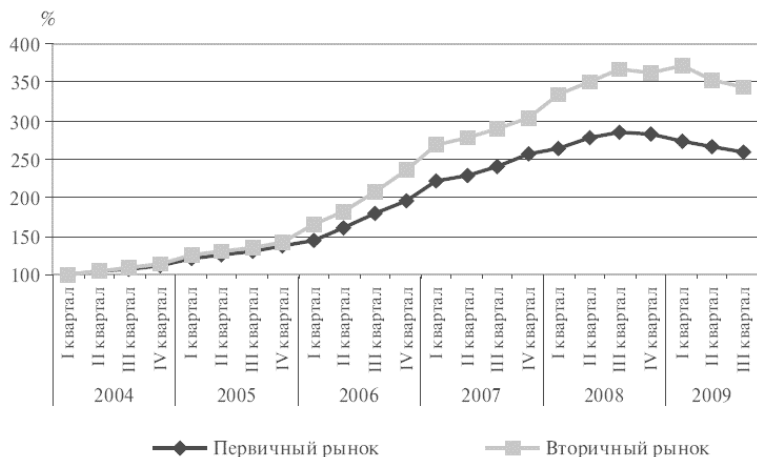
---

<sup>1</sup> По экспертной оценке специалистов Института экономики города.

<sup>2</sup> См. п. 1.1.3 «Жилищное строительство».

ли потребность в улучшении жилищных условий (по данным социологических обследований, потребность в улучшении жилищных условий имеют примерно 60 % семей).

В первом полугодии 2009 г. улучшить жилищные условия смогли лишь 1,7 % всех семей, что существенно уступает показателю соответствующего периода 2008 г., равному 2,28 %.



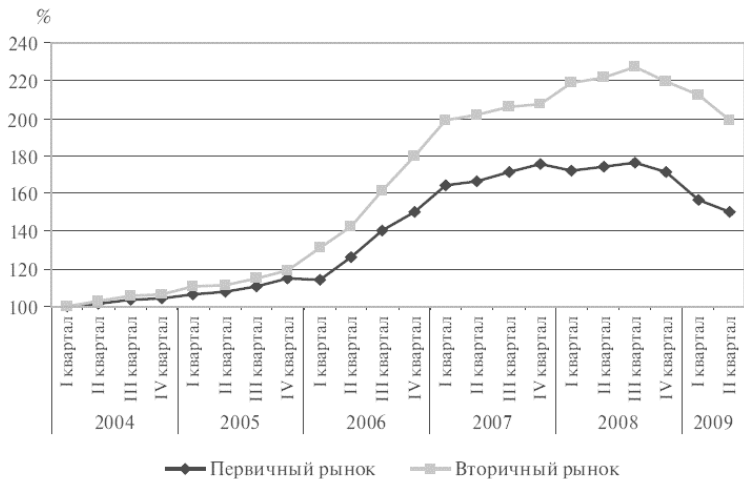
*Источник:* расчеты ИЭГ по данным Росстата.

**Рис. 1.1. Изменение средней рыночной номинальной цены жилья (I кв. 2004 г. = 100 %)**

По данным Росстата, на рынке жилья до октября 2008 г. в среднем не наблюдалось отрицательной динамики номи-

нальных цен (рис. 1.1). После периода активного роста реальных цен в 2006 г. с начала 2007 г. вплоть до III квартала 2008 г. рост цен продолжался в более сдержанном темпе, однако на вторичном рынке в начале 2008 г. произошел скачок номинальных цен. Это явление соответствует общей тенденции увеличения разрыва в динамике роста цен на жилье на первичном и вторичном рынках. В 2008 г. цены на жилье на вторичном рынке существенно опережали изменение цен на первичном.

Ценовая ситуация на рынке жилья в IV квартале 2008 – II квартале 2009 г. изменилась: началось падение номинальных цен на жилье как на первичном, так и на вторичном рынке. Однако устойчивый тренд снижения цены на вторичном рынке установился лишь после I квартала 2009 г., т. е. на квартал позже, чем на первичном рынке. При этом темпы падения цен на вторичном рынке были выше, чем на первичном.



*Источник:* расчеты ИЭГ по данным Росстата.

**Рис. 1.2. Изменение средней рыночной реальной цены жилья (I кв. 2004 г. = 100 %)**

Сопоставление динамики номинальных и реальных цен (рис. 1.2) позволяет сделать вывод, что расхождение темпов роста цен первичного и вторичного рынков в реальных показателях еще более велико. Реальные цены на первичном рынке были стабильны на протяжении I–III кварталов 2008 г., в то время как на вторичном рынке наблюдался рост. Динамика реальных цен указывает на то, что в обоих сегментах рынка снижение цен началось уже в III квартале 2008 г. Из этого следует, что движение реальных цен несколько опере-

жает движение номинальных. По отношению к III кварталу 2008 г. (пику) средние рыночные реальные цены снизились на 15 и 12 % на первичном и вторичном рынках соответственно. Это существенно выше аналогичных показателей для номинальных цен, которые составили 5 % для первичного и 7,5 % для вторичного рынка.

### **1.1.2. Ипотечное жилищное кредитование**

До кризиса 1998 г. ипотечное кредитование практически не рассматривалось банками как перспективное направление развития бизнеса, а жилищные кредиты предлагали не более 20 банков на срок 1–3 года под заоблачные процентные ставки. Начиная с 2000 г. банки стали более активно выходить на рынок ипотеки, увеличивая сроки кредитования до 10–15 лет, а в рамках отдельных региональных программ – до 20–25 лет. Снизилась и процентные ставки: до 10–15 % годовых в валюте и 15–18 % годовых в рублях.

Не менее существенно было и то, что все большее количество банков стало использовать ипотеку в качестве основного средства обеспечения возвратности кредитов. В отличие от предшествующего периода, когда банки предпочитали предоставлять жилищные кредиты по «арендной» схеме, в 2000-е гг. они стали все в больших масштабах использовать в качестве обеспечения залог приобретаемого жилья,

детально отработывая все процедуры, связанные с оформлением и регистрацией залога жилых помещений, приобретаемых с помощью кредитных средств.

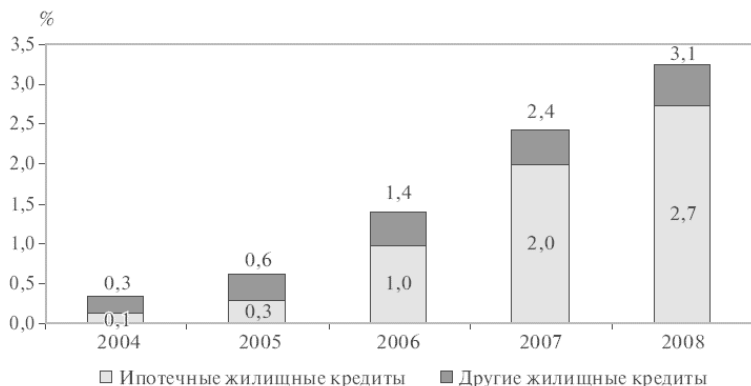
По данным Банка России, за 2001–2002 гг. было предоставлено немногим более 10 тыс. ипотечных жилищных кредитов на общую сумму 5 млрд руб. Следует отметить, что объем выданных в 2002 г. кредитов практически удвоился по сравнению с 2001 г. В 2003 и 2004 гг. происходило дальнейшее увеличение темпов роста объемов ипотечного кредитования, и, по оценкам экспертов Института экономики города, объемы выданных ипотечных кредитов составили 9,5 млрд руб. в 2003 г. и 25–30 млрд руб. в 2004 г.

Особенно быстрое развитие ипотечное жилищное кредитование получило в 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.

Начиная с 2005 г. государство стало оказывать активное содействие развитию рынка ипотечного кредитования, в частности через созданное Правительством РФ ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (далее – АИЖК). В результате к середине 2008 г. практически во всех регионах России была сформирована инфраструктура, необходимая для успешного функционирования ипотечного жилищного кредитования.



В 2006 г. – первом полугодии 2008 г. банки активно выдавали населению жилищные кредиты, т. е. кредиты на приобретение и обустройство земли под предстоящее жилищное строительство, на строительство (реконструкцию) и приобретение жилья. При этом, по данным Банка России, 87 % из них являлись ипотечными, т. е. были выданы под залог недвижимости в порядке, установленном ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».



*Источник:* Банк России.

**Рис. 1.3. Задолженность по жилищным кредитам, % ВВП**

На 1 января 2009 г. задолженность по ипотечным жилищным кредитам составляла 1057 млрд руб., еще 82 млрд руб. (7,2 % общей задолженности) было сосредоточено на консо-

лидированном балансе АИЖК. Совокупная задолженность по ипотечным жилищным кредитам достигла 2,7 % ВВП (на 1 января 2008 г. – 2,0 % ВВП) (рис. 1.3).

В 2008 г. каждая шестая (17 %) сделка на рынке жилья совершалась с использованием средств ипотечных кредитов, в то время как в 2006 г. – только каждая одиннадцатая (9 %).

В пяти субъектах Российской Федерации (Костромская, Тюменская, Омская области, Республики Татарстан и Тыва) доля сделок с ипотекой на рынке жилья превысила 30 % в 2008 г., а в 19 субъектах РФ составила 20–30 %. Менее 10 % сделок с ипотекой было зафиксировано в 20 субъектах РФ, а в 33 субъектах ее доля составила 10–20 %.

До середины 2008 г. объемы выдачи ипотечных кредитов динамично росли (рис. 1.4). При этом постоянно улучшались условия предоставления ипотечных кредитов: первоначальный взнос и ставка процента снижались, а срок кредита возрастал.



*Источник:* Банк России.

**Рис. 1.4. Объемы ежеквартально выдаваемых жилищных кредитов, млрд руб.**

Из всех институтов жилищного сектора наиболее сильное отрицательное влияние финансовый кризис, вызванный чередой неплатежей по ипотечным кредитам класса subprime в США, оказал на ипотечное жилищное кредитование. Его объемы резко снизились до уровня начала 2006 г., процентные ставки повысились до максимального уровня за период с III квартала 2006 г.

Если в 2007 г. объем выданных ипотечных жилищных кредитов увеличился на 87 % по сравнению с 2006 г. и составил 556 млрд руб., то в 2008 г. темп прироста снизился: было выдано кредитов на 651 млрд руб., что лишь на 17 %

больше, чем в 2007 г. (В сопоставимых ценах 2007 г. объем выданных ипотечных жилищных кредитов в 2008 г. составил 578 млрд руб., что лишь на 4 % больше, чем в 2007 г.) При этом в III квартале 2008 г. по сравнению с предыдущим кварталом прирост составил лишь 5 % (в 2007 г. прирост в III квартале по отношению ко второму составил 33 %). В IV квартале 2008 г. объемы ипотечного кредитования уменьшились практически в 2 раза по сравнению с предыдущим кварталом, а в I–III кварталах 2009 г. выдавалось менее 20 % от объемов выдачи III квартала 2008 г. В среднем ежемесячно в январе – сентябре 2009 г. выдавалось ипотечных кредитов на 7 – 13 млрд руб. (6 – 12 тыс. ед.).

В первом полугодии 2009 г. доля сделок с ипотекой на рынке жилья уменьшилась и достигла уровня 12 %. Это свидетельствует о резком снижении уровня использования ипотечных жилищных кредитов для финансирования приобретения жилья.

Итог девяти месяцев 2009 г. по выдаче ипотечных кредитов – 91,5 млрд руб., что в 5,9 раза меньше, чем за аналогичный период 2008 г.

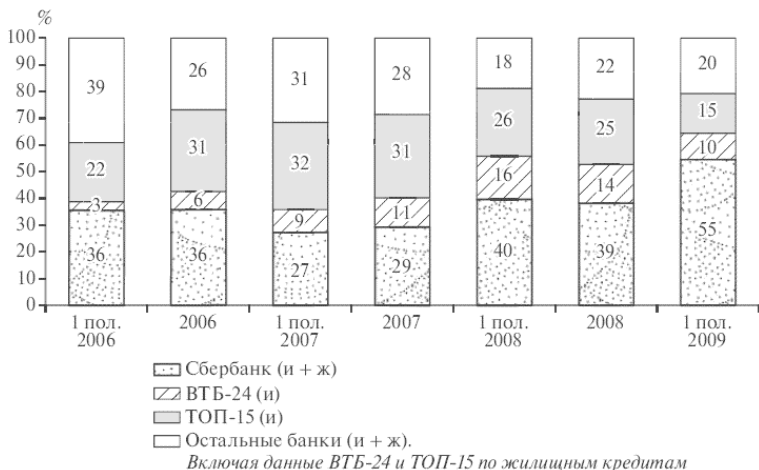
На 1 июля 2009 г. на рынке ипотечного жилищного кредитования присутствовало 602 кредитные организации, что составляет 52,6 % общего количества действующих кредитных организаций. При этом в первом полугодии 2009 г. только 279 кредитных организаций предоставляли ипотечные жилищные кредиты, а остальные осуществляли обслуживание

ранее выданных кредитов. Регулярно, по данным Банка России<sup>3</sup>, выдавали ипотечные жилищные кредиты в рублях около 100 кредитных организаций, а в иностранной валюте – 11. Кроме того, только 7 кредитных организаций из 25 продолжили осуществлять перекредитование ранее выданных в других кредитных организациях ипотечных жилищных кредитов. Количество участников, привлекающих рефинансирование на вторичном рынке ипотечного кредитования, сократилось с 204 до 139 организаций.

На рынке жилищного кредитования уже в первой половине 2008 г. отчетливо прослеживается тенденция к концентрации такой деятельности в крупных банках (рис. 1.5). Так, если в 2007 г. на долю Сбербанка приходилось около 30 % всех выданных жилищных кредитов, то в первой половине 2009 г. – уже 55 %. В первом полугодии 2009 г. 15 крупнейших банков (по объемам выдачи ипотечных кредитов) контролировали 80 % рынка жилищного кредитования (в 2007 г. – 72 %).

---

<sup>3</sup> См.: Отчет Банка России «О состоянии рынка ипотечного жилищного кредитования в первом полугодии 2009 года».



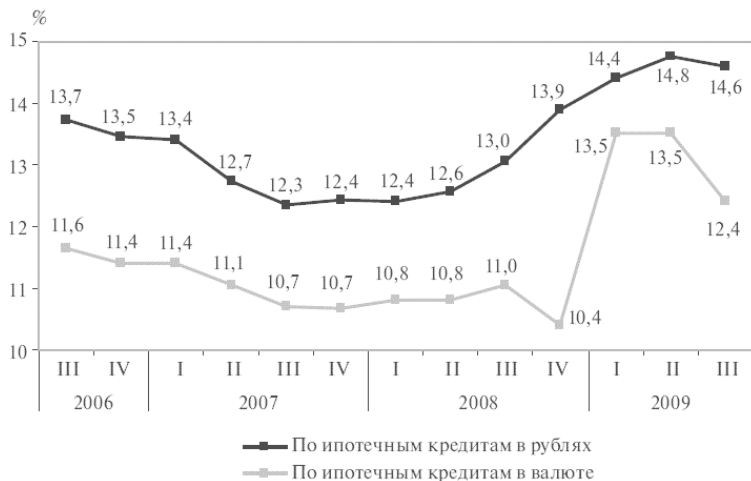
**Примечание:** (и) – данные только по ипотечным кредитам; (и + ж) – данные по жилищным кредитам (включая ипотечные); ТОП-15 – 15 крупнейших банков по выдаче ипотечных кредитов (без учета данных по Сбербанку и ВТБ-24).

**Источник:** расчеты ИЭГ по данным Банка России и РБК.

**Рис. 1.5. Структура выдачи жилищных кредитов по банкам-кредиторам в 2006–2009 гг.**

По данным Банка России, условия ипотечного кредитования в 2006 – III квартале 2007 г. постоянно улучшались: процентная ставка как по рублевым, так и по валютным кредитам снижалась (рис. 1.6). Но нестабильность на финансовых рынках и удорожание ресурсов для банков привели сначала к стабилизации процентных ставок в IV квартале 2007 – I

квартале 2008 г., а в дальнейшем и к их повышению во втором полугодии 2008 г. По кредитам, выданным во II квартале 2009 г., процентная ставка составила 14,8 % в рублях и 13,5 % в валюте, что соответственно на 2,5 и 2,8 пп. выше минимальных процентных ставок в III квартале 2007 г. В III квартале процентные ставки по выданным кредитам снизились, причем в валюте снижение составило 1,1 пп., а в рублях – 0,2 пп. по отношению к предыдущему кварталу.

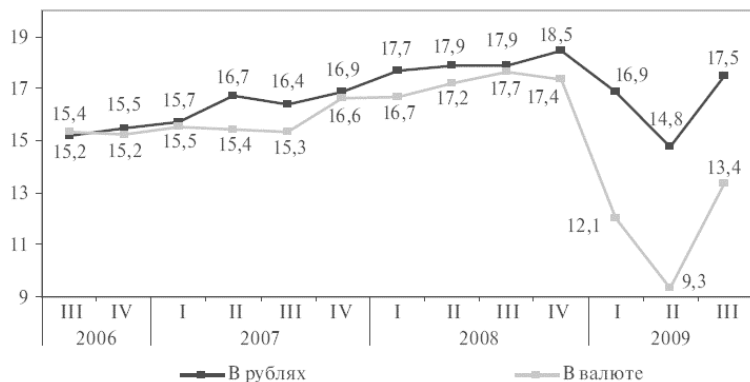


*Источник:* расчеты ИЭГ по данным Банка России.

**Рис. 1.6. Средневзвешенные ставки по выдаваемым ипотечным жилищным кредитам**

Также сократились сроки кредитов и увеличились тре-

бования к размеру первоначального взноса. Средние сроки кредитования во II квартале 2009 г. составили 14,8 и 9,3 года по рублевым и валютным кредитам, что на 3,7 и 8,4 года меньше соответствующих максимальных значений, зафиксированных в IV и III кварталах 2008 г. (рис. 1.7). В III квартале 2009 г. средневзвешенные сроки кредитования выросли до 17,5 и 13,4 года по рублевым и валютным кредитам соответственно.



*Источник:* расчеты ИЭГ по данным Банка России.

**Рис. 1.7. Средневзвешенные сроки по выдаваемым ипотечным жилищным кредитам, годы**

В течение первого полугодия 2009 г. наблюдалось также изменение структуры выдачи ипотечных кредитов за счет уменьшения доли валютных кредитов ввиду значительного

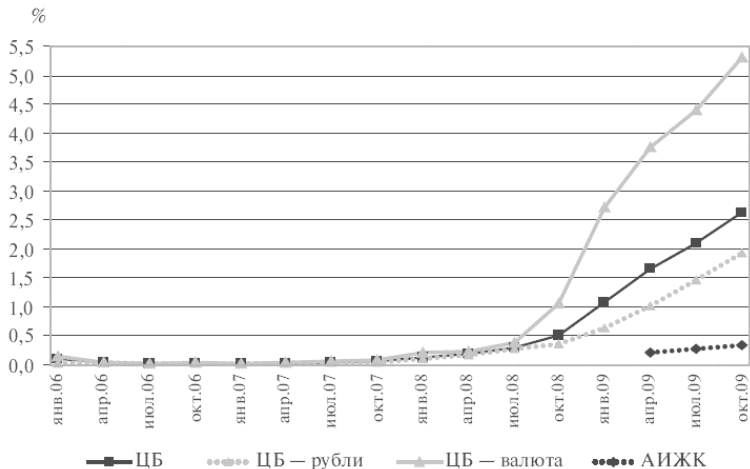


валютного риска, который ложится на заемщика, особенно учитывая девальвацию рубля в конце 2008 г. и высокий темп инфляции. В частности, за 9 месяцев 2009 г. объем валютных кредитов в общем объеме выдачи составил 6 %.

Экономический кризис оказал существенное влияние на платежеспособность заемщиков по ипотечным кредитам, что имело следствием увеличение доли просроченных ипотечных кредитов. Доля просроченной задолженности по ипотечным кредитам, рассчитанная в соответствии с российской системой бухгалтерского учета – РСБУ (рис. 1.8) (в объеме просроченной задолженности учитываются только суммы платежей в счет возврата основного долга, которые кредитор не получил по истечении срока, установленно-го кредитным договором<sup>4</sup>), во второй половине 2008 г. стала резко увеличиваться и составила на 1 октября 2009 г. 1,9 % по ипотечным кредитам в рублях и 5,3 % по ипотечным кредитам в валюте. В среднем просроченная задолженность по РСБУ по ипотечным кредитам на 1 октября 2009 г. составила 2,6 %, что было в 5,2 раза больше, чем год назад, и в 43,2 раза больше по сравнению с показателем двухлетней давности.

---

<sup>4</sup> В соответствии с Порядком составления и представления отчетности по форме 0409316 (указание ЦБР от 17 февраля 2006 г. № 1660-У) и Правилами ведения бухгалтерского учета в кредитных организациях, расположенных на территории Российской Федерации (Положение ЦБР от 26 марта 2007 г. № 302-П).



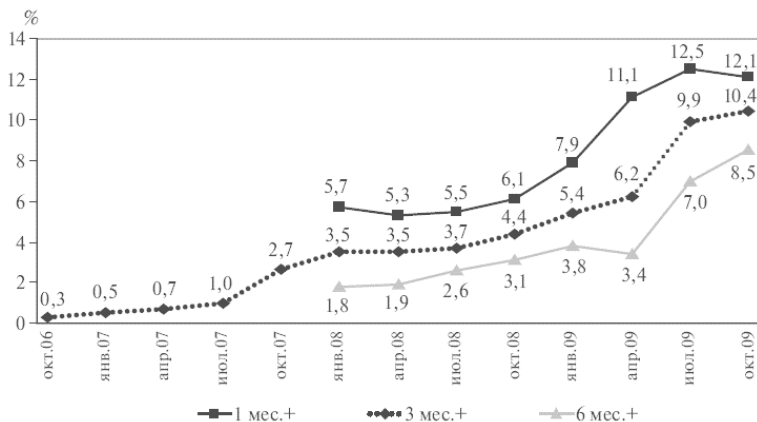
*Источник:* Банк России.

**Рис. 1.8. Доля просроченной задолженности по ипотечным жилищным кредитам (по РСБУ)**

Основными причинами такого роста являются начавшиеся в конце 2008 г. сокращение рабочих мест, перевод работников на неполную занятость и, как следствие, существенное снижение уровня дохода у многих заемщиков. Кроме того, сказался рост на 40 % курса доллара (с 26 руб./долл. до 36 руб./долл.), отчего наиболее сильно пострадали заемщики, взявшие ипотечные кредиты в валюте (на 1 января 2009 г. доля задолженности по ипотечным кредитам в иностранной валюте составила около 20 %). В проигрыше оказались и заемщики, получившие кредиты с плавающей про-

центной ставкой. Соответственно наибольший рост просрочек приходится на кредиты в иностранной валюте – более чем в 180 раз с января 2007 г., а по кредитам в рублях – в 127 раз.

Просроченная задолженность по ипотечным жилищным кредитам, обслуживаемым АИЖК, рассчитанная по международным стандартам финансовой отчетности<sup>5</sup> (рис. 1.9), также выросла. Доля кредитов, по которым платеж просрочен на три месяца и более, составила на 1 июля 2009 г. 9,9 %, что в 2,7 раза больше, чем на соответствующую дату 2008 г.<sup>6</sup>



<sup>5</sup> Просроченная задолженность включает весь остаток задолженности по кредитам, платежи в счет погашения которых просрочены на 30 и более дней после установленного срока.

<sup>6</sup> Данные АИЖК.

*Источник:* Банк России.

**Рис. 1.9. Доля просроченной задолженности по ипотечным жилищным кредитам, обслуживаемым АИЖК (по МСФО)**

Чтобы смягчить сложившиеся негативные тенденции, в том числе избежать балансовых убытков, банки стали предлагать заемщикам программы реструктуризации ипотечных кредитов, включая конвертацию валютных кредитов в рублевые, правда, по текущим процентным ставкам, которые достаточно сильно выросли по сравнению с началом 2008 г., пролонгацию кредитов и т. п. В 2009 г. также начала действовать государственная программа реструктуризации ипотечных кредитов, реализуемая дочерней компанией АИЖК – Агентством по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов (АРИЖК).

Оставшиеся участники ипотечного рынка в целом стали более консервативно подходить к оценке платежеспособности заемщика, объявив обязательным условием получения кредита наличие официально подтвержденного дохода (справка 2-НДФЛ), и повысили требования к первоначальному взносу до 30 %.

Рынок рефинансирования ипотечных кредитов, активно развивавшийся в последние годы, практически полностью лишился инвесторов, напуганных резким повышением неопределенности и кризисом доверия. Это привело к ро-

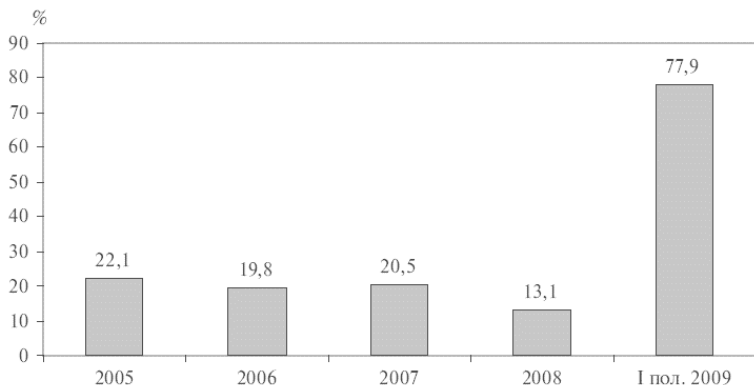
сту стоимости привлечения денежных средств как на отечественном, так и на зарубежных финансовых рынках.

В сложившейся ситуации на рынке наблюдалось стремительное обесценение долгосрочных активов с фиксированной ставкой, каковыми являются выданные ранее ипотечные кредиты. В результате если в I квартале 2008 г. активные операции по рефинансированию проводили крупные игроки рынка, то в III квартале они прекратили выкуп. Участники рынка ипотечного кредитования, успевшие к началу 2008 г. сформировать достаточный объем пулов для проведения секьюритизации, были вынуждены отложить или перенести на неопределенное время выпуск ипотечных ценных бумаг. Если количество кредитных организаций, участвовавших на вторичном рынке ипотечного кредитования, сократилось за 2008 г. на 12,5 % (с 233 до 204), то с начала 2009 г. оно уменьшилось еще на 32 % (до 139).

В 2008 г. объем рефинансированных на вторичном рынке кредитов сократился на 14,6 % по сравнению с 2007 г. (со 115,9 млрд руб. до 99 млрд руб.), а с начала 2009 г. еще почти в 3 раза – до 33,4 млрд руб.

При этом если в 2008 г. средства, полученные кредитными организациями в порядке рефинансирования, составляли всего 15,2 % общего объема выданных ипотечных кредитов, то в первом полугодии 2009 г. в связи с отсутствием долгосрочного фондирования и ростом рисков банковских операций рефинансирование стало одной из обязатель-

ных составляющих привлечения денежных средств в ипотечное жилищное кредитование – его доля в предоставленных в первом полугодии ипотечных жилищных кредитах составила 60,3 % (рис. 1.10).



*Примечание:* за 2005–2007 гг. – данные только о прямой продаже пулов ипотечных кредитов.

*Источник:* Банк России.

**Рис. 1.10. Доля рефинансируемых ипотечных жилищных кредитов**



*Источник:* Банк России.

**Рис. 1.11. Инструменты рефинансирования ипотечных жилищных кредитов**

В качестве инструментов рефинансирования использовалась в основном прямая продажа пулов кредитов (68 % объема рефинансирования в 2008 г. и 86 % в первом полугодии 2009 г.). Эмиссия ипотечных ценных бумаг составила в 2008 г. 30,1 млрд руб. (30 %), а в первой половине 2009 г. – 4,8 млрд руб. (14 %). Выпуск облигаций с ипотечным покрытием (с сохранением кредитов на балансе коммерческой организации) практически не применялся: в 2008 г. объемы таких ценных бумаг составили 2 млрд руб. (2 % объема ре-

финансирования ипотеки), а в 2009 г. пока не зарегистрировано ни одного выпуска (рис. 1.11).

Основными покупателями ипотечных ценных бумаг и пулов кредитов были кредитные организации и специализированные рефинансирующие организации – резиденты. Роль последних в первой половине 2009 г. заметно выросла. Управляющие компании ПИФ и ОФБУ на рынке рефинансирования практически не участвовали (рис. 1.12).



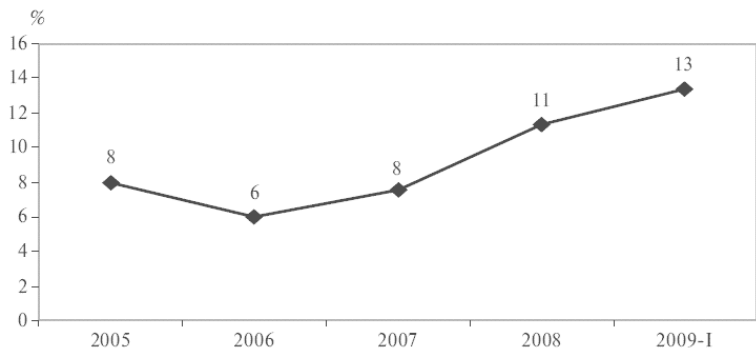
*Источник:* Банк России.

**Рис. 1.12. Источники внебалансового рефинансирования ипотечных жилищных кредитов**

Еще одной проблемой для банков стала возрастающая скорость досрочного погашения ипотечных кредитов. Если



в 2005–2007 гг. ежегодно досрочно погашалось около 6–8 % задолженности по ипотечным кредитам, то в 2008 г. – уже 11 %, а в первом полугодии 2009 г. – 13 % (рис. 1.13). Это означает, что фактический срок жизни 15-летнего кредита, выданного под 14 % годовых, сократился с 8,8 года в 2006 г. до 6,3 года в первой половине 2009 г.



*Источник:* расчеты ИЭГ по данным Банка России.

**Рис. 1.13. Досрочное погашение ипотечных кредитов (CPR<sup>7</sup>)**

В силу сложившейся на рынке ипотечного жилищного кредитования ситуации, характеризующейся существенным

---

<sup>7</sup> CPR – Conditional Prepayment Rate – показывает скорость досрочных погашений, т. е. позволяет оценить скорость амортизации портфеля кредитов. Например, значение 10 % будет означать, что примерно 10 % объема кредитной задолженности будет досрочно погашено за год.

повышением стоимости заемных средств для банков, снижением уровня конкуренции и ужесточением требований к заемщикам, ипотечные кредиты стали гораздо менее доступными для населения, особенно в регионах, где ипотеку поддерживали преимущественно мелкие и средние банки.

Именно отсутствием долгосрочных источников финансирования ипотечного кредитования в сложившихся условиях обусловлена необходимость существенной государственной поддержки механизмов рефинансирования ипотечных кредитов, в том числе через государственный институт развития АИЖК, другие институты развития, Банк России, Фонд национального благосостояния, а также привлечение в этот сектор долгосрочных ресурсов государственных накопительных систем, в частности средств пенсионных накоплений.

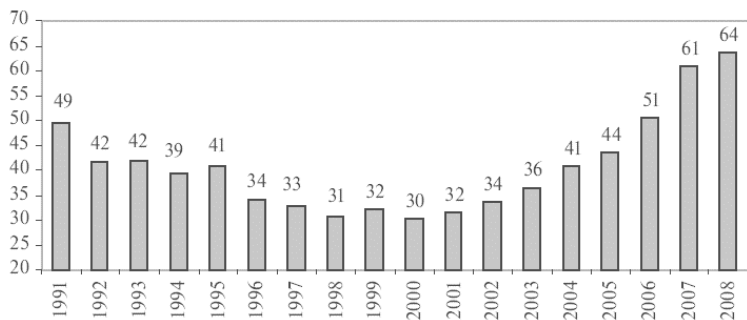
### **1.1.3. Жилищное строительство**

До принятия в 2004 г. Градостроительного кодекса РФ<sup>8</sup> и внесения поправок в Земельный кодекс РФ жилищное строительство проводилось хаотично, преобладала так называемая точечная застройка, земельные участки для строительства предоставлялись после предварительного согласования с чиновниками места размещения объекта. Не было планового освоения территории и конкурентных проце-

---

<sup>8</sup> См.: Федеральный закон «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» от 29 декабря 2004 г. № 191-ФЗ.

дур предоставления прав на земельный участок. Все обязанности по градостроительной подготовке земельного участка вменялись застройщику. Такая забюрократизированная непрозрачная система отнимала у застройщиков несколько лет. В рамках государственной политики по снижению административных барьеров в жилищном строительстве были значительно облегчены процедуры доступа застройщика к земельным участкам и оформления необходимой документации. Все эти меры в сочетании с благоприятной макроэкономической ситуацией в стране и ростом доходов населения обеспечили постоянный рост объемов вводимого жилья (рис. 1.14).

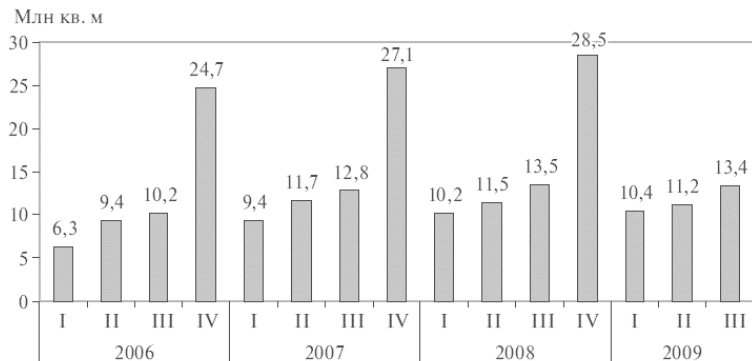


*Источник:* Росстат, Росстрой, ФЦП «Жилище».

**Рис. 1.14. Ввод жилья в России за 1991–2008 гг., млн м<sup>2</sup> общей площади жилья**

Финансовый кризис в конце 2008 г. оказал существенное влияние на жилищное строительство. В первом полугодии 2009 г. удалось избежать уменьшения объема ввода жилья. Однако данный факт говорит, скорее всего, об ускоренном завершении коммерческими застройщиками уже начатого строительства жилья, на которое были привлечены средства граждан.

Объем ввода жилья в России за 9 месяцев 2009 г. составил 35 млн м<sup>2</sup> (386,5 тыс. квартир), что на 0,6 % меньше, чем было введено в соответствующий период предыдущего года, когда было построено на 3,8 % больше жилья по сравнению с девятью месяцами 2007 г. (рис. 1.15). При этом населением за свой счет и с помощью кредитов было построено 142,1 тыс. жилых домов общей площадью 19,1 млн м<sup>2</sup> (54,6 % общего ввода жилья, для сравнения: за 9 месяцев 2008 г. – 42,7 %), что на 5,6 % больше, чем в соответствующий период предыдущего года.

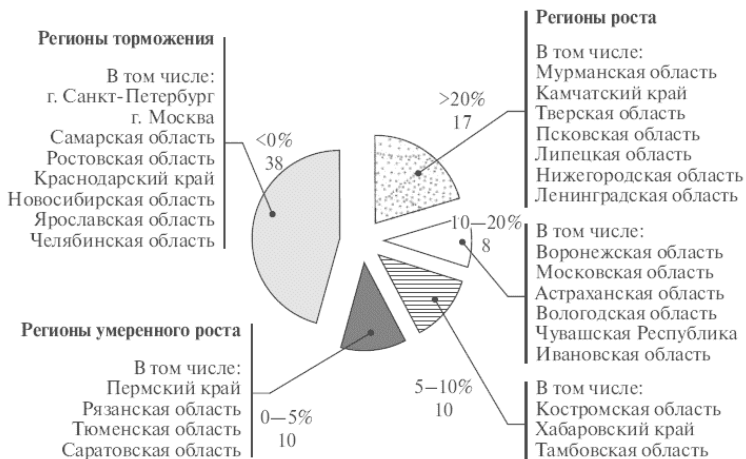


*Источник:* Росстат.

**Рис. 1.15. Объем ввода жилья в Российской Федерации**

Необходимо заметить, что традиционно основной объем ввода жилья приходится на IV квартал (в 2008 г. было введено 44,7 % годового объема). По итогам года можно было ожидать ввода примерно 60 млн м<sup>2</sup> общей площади жилья, т. е. около 94 % ввода 2008 г.

Динамика ввода жилья существенно различается по регионам (рис. 1.16):



*Источник:* расчеты ИЭГ по данным Росстата.

**Рис. 1.16. Распределение субъектов Российской Федерации по темпам прироста объемов ввода жилья за 9 месяцев 2009 г. (по количеству субъектов РФ)**

● на замедление темпов прироста жилищного строительства в среднем по России влияет отрицательная динамика жилищного строительства в 38 регионах, в том числе в Москве, Санкт-Петербурге, Самарской и Ростовской областях, Краснодарском крае. В среднем за 9 месяцев 2009 г. объем ввода жилья в данной группе регионов уменьшился на 11 % по сравнению с соответствующим периодом 2008 г. (наибольшее уменьшение объема ввода наблюдалось в Ямало-Ненецком автономном округе – почти на 60 %);

- в остальных регионах (без учета вышеуказанных) объемы строительства за 9 месяцев 2009 г. выросли в среднем на 16 % по сравнению с соответствующим периодом 2008 г.;

- в 17 регионах прирост ввода жилья составил более 20 %, а в восьми – от 10 до 20 %.

При этом, по экспертным оценкам, в 2009 г. коммерческие застройщики практически не начинали строительства новых жилых объектов. Основными причинами этого являются:

- снижение спроса на жилье из-за формирования отложенного спроса, ориентированного на динамику снижения цен на жилье;

- резкое уменьшение объемов жилищного кредитования, включая ипотечное кредитование и кредитование на цели участия граждан в строительстве жилья;

- резкое уменьшение объемов кредитования застройщиков на цели жилищного строительства.

В связи с этим можно прогнозировать сокращение ввода жилья коммерческими застройщиками в 2010 г., а при отсутствии эффективных мер по стимулированию в первую очередь спроса населения на жилье уже в 2009 г. и в первой половине 2010 г. – еще большее сокращение ввода жилья в 2011–2012 гг.

## **1.1.4. Финансирование жилищного строительства**

Как видно из проведенного выше анализа развития ипотечного кредитования, кредитование населения на цели приобретения жилья развивалось до середины 2008 г. достаточно успешно, чего нельзя сказать о кредитовании жилищного строительства.

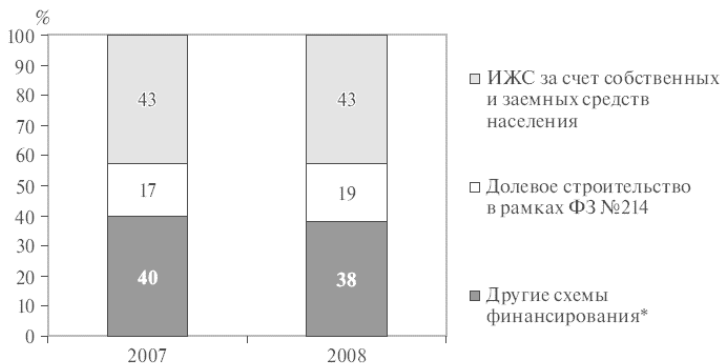
Основным источником финансирования жилищного строительства в России до начала кризиса являлись средства населения, в том числе предоставленные гражданам кредиты на строительство жилья (рис. 1.17). Так, 43 % площади жилья, введенного в эксплуатацию в 2008 г., было построено населением за свой счет и с помощью кредитов (индивидуальное жилищное строительство), а 19 % профинансировано населением в рамках Федерального закона об участии в долевом строительстве многоквартирных домов (в 2007 г. только 17 %)⁹. 38 % жилья построено за счет средств инве-

---

<sup>9</sup> Следует учитывать, что данная оценка доли финансирования строительства жилья в рамках Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» является максимальной, так как в отчетном периоде органы регистрации могут зарегистрировать права собственности на жилье (на основании договоров долевого участия), построенное с использованием средств дольщиков в предыдущие периоды.



сторов – юридических лиц; привлеченных застройщиками кредитных средств; бюджетных средств и опять же средств граждан, только привлеченных застройщиками в обход упомянутого Федерального закона. При этом доля средств населения увеличилась как минимум с 60 % в 2007 г. до 62 % в 2008 г. (эта доля не включает средства населения, привлеченные застройщиками по серым схемам в обход федерального законодательства, поскольку размер таких средств трудно поддается оценке).



\* Средства инвесторов – юридических лиц; кредитные средства, привлеченные застройщиками; бюджетные средства; средства граждан, привлеченные по серым схемам.

Источник: расчеты ИЭГ по данным Росстата и ФРС.

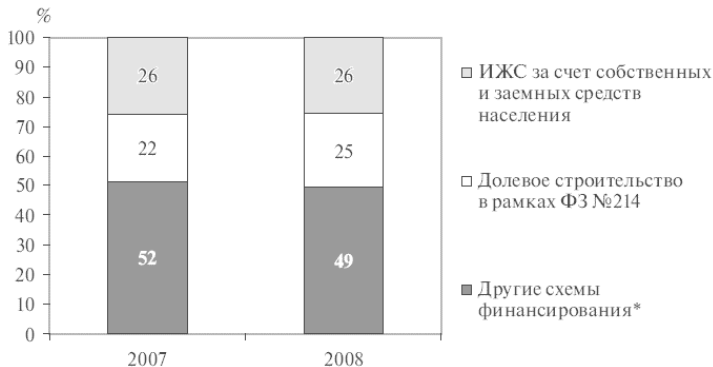
**Рис. 1.17. Структура ввода общей площади жилья по схемам финансирования строительства**

В I квартале 2009 г. по сравнению с соответствующим периодом 2008 г. практически в 1,5 раза выросла доля общей площади жилья, построенного с привлечением средств дольщиков в соответствии с Федеральным законом об участии в долевом строительстве многоквартирных домов, а доля других схем финансирования жилья уменьшилась с 25 до 10 %.

Несколько иная картина получается, если анализировать ввод жилья не в жилых единицах (индивидуальные жилые дома и квартиры в многоквартирных домах), а в квадратных метрах (рис. 1.18). Доля индивидуального жилищного строительства в 2008 г. составила 26 %, финансирования строительства в рамках договоров долевого участия – 25 %<sup>10</sup>, а по иным схемам – 49 %. В данном случае сказывается фактор большего размера строящихся гражданами индивидуальных жилых домов по сравнению с размером квартир в строящихся многоквартирных домах. Однако и в данном случае средства населения остаются преобладающим источником финансирования жилищного строительства.

---

<sup>10</sup> Следует учитывать, что данная оценка доли финансирования строительства жилья в рамках ФЗ № 214 является максимальной, так как в отчетном периоде органы регистрации могут регистрировать права собственности на жилье, построенное с использованием средств дольщиков в предыдущие периоды.



\* Средства инвесторов – юридических лиц; кредитные средства, привлеченные застройщиками; бюджетные средства; средства граждан, привлеченные по серым схемам.

*Источник:* расчеты ИЭГ по данным Росстата и ФРС.

### **Рис. 1.18. Структура ввода жилых единиц по схемам финансирования строительства**

В первом полугодии 2009 г. по сравнению с соответствующим периодом 2008 г. выросла доля жилых единиц, профинансированных согласно ФЗ № 214, с 32 до 48 %. Доля индивидуального жилья, построенного за счет собственных и заемных средств, практически не изменилась.

Такая структура ввода жилья по схемам финансирования строительства показывает достаточно низкую зависимость жилищного строительства от банковского кредитования застройщиков – юридических лиц. Доминируя до кри-

зиса на рынке строительства жилья, застройщики настолько привыкли манипулировать дешевыми деньгами дольщиков, что неохотно обращались в банки за кредитами, а банки и не стремились их выдавать. Во-первых, строительство – непрозрачный сектор для банковского кредитования. Во-вторых, застройщики не имели надежного обеспечения по таким кредитам, ведь землю под застройку они получали только в аренду, а это неликвидный залог. В условиях мирового финансового кризиса к этим факторам добавилось еще и отсутствие гарантированного платежеспособного спроса на построенное жилье.

Несмотря на низкую долю жилищного строительства, которое обеспечивалось за счет кредитных банковских средств, некоторые особенно крупные застройщики осенью 2008 г. столкнулись с проблемой дефицита оборотных средств, получаемых за счет банковских кредитов. Одновременно в результате сокращения объемов кредитования граждан – участников строительства многоквартирных домов, а главное, эффекта отложенного спроса на жилье, вызванного ожиданиями покупателей относительно снижения цен на жилье, уменьшился спрос на жилье на первичном рынке.

Таким образом, проблемы на мировых финансовых рынках и финансовых рынках России приостановили положительную динамику увеличения объемов жилищного строи-

тельства<sup>11</sup>.

---

<sup>11</sup> Более подробно анализ жилищного строительства и оценка влияния государственной политики на объемы вводимого жилья и рынок жилья в целом представлены в п. 1.4.

## **1.2 Анализ и оценка государственной политики по поддержке развития ипотечного жилищного кредитования в период до осени 2008 г**

### **1.2.1. Основные направления государственной политики по поддержке развития ипотечного жилищного кредитования в период до осени 2008 г**

Ипотечное жилищное кредитование стало составной частью государственной жилищной политики в 1990-е гг., которая была определена федеральной целевой программой «Жилище»<sup>12</sup> и Основными направлениями нового этапа реализации государственной целевой программы «Жилище»<sup>13</sup>.

Во второй половине 1990-х гг. банковская система начала отрабатывать конкретные механизмы ипотечного кредитования, Правительством РФ было создано АИЖК в целях формирования системы рефинансирования долгосрочных

---

<sup>12</sup> Одобрена постановлением Совета министров РФ – Правительства РФ от 20 июня 1993 г. № 95.

<sup>13</sup> Указ Президента РФ от 29 марта 1996 г. № 431.

ипотечных жилищных кредитов, предоставленных банками, и внедрения стандартизации в сферу ипотечной деятельности. В этот период произошло также изменение формы участия бюджетов в жилищном финансировании путем их ориентации на оказание поддержки непосредственно гражданам в форме предоставления субсидий на приобретение жилья.

Принятие в 1998 г. Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)»<sup>14</sup>, определившего правовые основы ипотечного жилищного кредитования, а затем Концепции развития системы ипотечного жилищного кредитования в России (в 2000 г.)<sup>15</sup>, нацеленной на формирование нормативной правовой базы развития ипотечного жилищного кредитования, создание условий для повышения заинтересованности банков в ипотечном жилищном кредитовании и развития вторичного рынка ипотечных жилищных кредитов серьезно укрепили основы формирования системы ипотечного кредитования в России. В соответствии с данной концепцией был разработан и принят в 2003 г. Федеральный закон «Об ипотечных ценных бумагах», который создал условия для рефинансирования ипотечных жилищных кредитов.

---

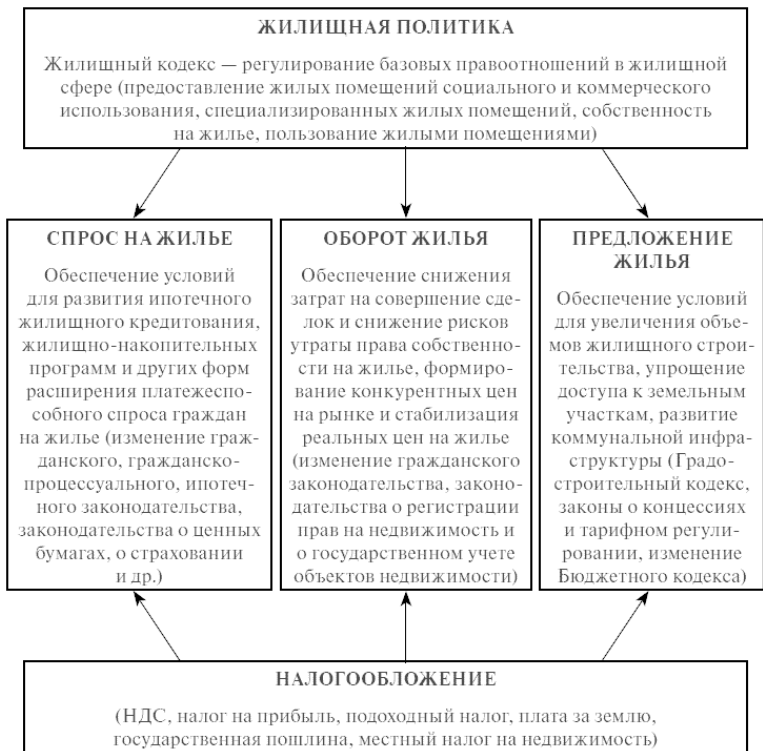
<sup>14</sup> Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ.

<sup>15</sup> Постановление Правительства РФ от 11 января 2000 г. № 28.

# **Пакет федеральных законов, направленных на формирование рынка доступного жилья**

Новый этап развития ипотечного жилищного кредитования связан с активным процессом совершенствования законодательных основ жилищной политики в конце 2004 г., когда Государственной Думой был принят пакет федеральных законов, направленных на формирование рынка доступного жилья, что оказало существенное влияние на быстрое развитие ипотечного кредитования, а также увеличение объемов жилищного строительства (рис. 1.19).





**Рис. 1.19. Структура пакета законов, направленных на формирование рынка доступного жилья**

В составе этого законодательного пакета были приняты новые Жилищный кодекс РФ<sup>16</sup> и Градостроительный кодекс

<sup>16</sup> Жилищный кодекс РФ от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ.

РФ<sup>17</sup>. Они обеспечили правовую возможность повышения эффективности рынка жилья за счет снижения транзакционных издержек и усиления защиты прав граждан; формирования социального жилья для обеспечения малоимущих граждан и применения других форм использования жилищного фонда, соответствующих новым экономическим отношениям; внедрения градостроительного планирования для упорядочения отношений по землепользованию и застройке; применения открытых аукционов по предоставлению прав на земельные участки застройщикам и упрощения согласования и государственной экспертизы проектной документации; кредитования застройщиков и финансирования инвестиционных программ организаций коммунального комплекса на базе разработки муниципальных программ развития коммунальной инфраструктуры и установления специальных регулируемых тарифов; совершенствования ипотечного кредитования приобретения жилья и индивидуального жилищного строительства; налогообложения, которое повышало прозрачность рынка жилья.

## **Приоритетный национальный проект «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» на 2006–2010 гг**

Клубок накопившихся острейших проблем вынудил Пре-

---

<sup>17</sup> Градостроительный кодекс РФ от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ.

зидента РФ объявить в конце 2005 г. о начале реализации приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» на 2006–2010 гг.

Низкий платежеспособный спрос населения на жилье невозможно было повысить без развития ипотечного кредитования. Но процентные ставки по ипотечным жилищным кредитам оставались высокими и были обусловлены большими рисками кредитования и дорогими долгосрочными кредитными ресурсами. Малые объемы жилищного строительства не покрывали даже низкий платежеспособный спрос на жилье. Сфера жилищного строительства оставалась крайне монополизированной, что было вызвано большими издержками входа на рынок из-за административных барьеров, непрозрачных процедур предоставления земельных участков и необоснованных обременений при их использовании. Не было эффективных механизмов, которые побуждали бы упреждающе создавать транспортную, коммунальную и социальную инфраструктуру на территории, предназначенной под жилищное строительство.

В конце 2005 г. была принята новая редакция ФЦП «Жилище» на 2002–2010 гг.<sup>18</sup>, в которой были зафиксированы цель этого проекта, его приоритеты и меры по реализации, а также предусмотрено финансовое обеспечение. На 2006–

---

<sup>18</sup> Постановление Правительства РФ от 31 декабря 2005 г. № 865 «О дополнительных мерах по реализации федеральной целевой программы “Жилище” на 2002–2010 годы».

2007 гг. в проекте были предусмотрены меры по четырем приоритетам.

*Первый приоритет* – увеличение объемов ипотечного жилищного кредитования. Был дополнительно увеличен уставный капитал АИЖК за счет федерального бюджета, предоставлены госгарантии по его облигациям, приняты нормативные правовые меры по развитию инфраструктуры рынка ипотечного кредитования, включая рынок ипотечных ценных бумаг.

*Второй приоритет* – повышение доступности жилья для молодых семей. Им стали предоставлять субсидии на приобретение жилья или оплату первого взноса при получении ипотечного кредита в размере 35–40 % стоимости жилья (10 % – за счет федерального бюджета, 25–30 % – за счет региональных или местных бюджетов).

*Третий приоритет* – увеличение объемов жилищного строительства и модернизация коммунальной инфраструктуры благодаря снижению административных барьеров для жилищного строительства; предоставление госгарантий по банковским кредитам на обеспечение коммунальной инфраструктурой земельных участков для жилищного строительства и выделение средств федерального, региональных и местных бюджетов на частичную оплату процентов по ним; прямые инвестиции из бюджетов на условиях софинансирования модернизации объектов коммунальной инфраструктуры.

*Четвертый приоритет* – выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем уволенных военнослужащих, жителей Крайнего Севера, вынужденных переселенцев, чернобыльцев и т. п. Им стали предоставляться государственные жилищные сертификаты для приобретения стандартного жилья.

В 2010 г. по сравнению с 2004 г. было запланировано в 2 раза увеличить ввод жилья; с 60 до 50 % снизить уровень износа коммунальной инфраструктуры; с 20 до 7 лет уменьшить среднее время ожидания в очереди на получение жилья по социальному найму; в 20 раз увеличить объем ежегодно выдаваемых ипотечных кредитов; с 15 до 8 % снизить ставки по ипотечным кредитам. А главное – с 9 до 30 % увеличить долю семей, которые могли бы, используя собственные и заемные средства, приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жилыми помещениями.

В конце 2007 – начале 2008 г. правительство, стремясь повысить доступность жилья для населения, в том числе с умеренными и низкими доходами, подготовило проект «Долгосрочной стратегии массового строительства жилья для всех категорий граждан» на период до 2020 г. В стратегии предусмотрены рост ввода жилья за 2007–2020 гг. с 61 до 142 млн м<sup>2</sup> и увеличение доли семей, которые смогут приобрести стандартное жилье на свои и заемные средства, с 19 до 60 %. Надежду на реальность столь масштабных задач давали достигнутые высокие темпы роста жилищного строительства

и ипотечного кредитования. Но утвердить эту стратегию помешал мировой финансовый кризис 2008 г.

## **Последние изменения нормативной правовой базы рынка ипотечного жилищного кредитования**

После принятия в 2004 г. пакета законов по развитию рынка доступного жилья в Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» был внесен ряд важных для рынка ипотеки изменений.

Вопросы прекращения прав третьих лиц при обращении взыскания на заложенное имущество были урегулированы Федеральным законом от 30 декабря 2008 г. № 306-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием порядка обращения взыскания на заложенное имущество». Этим же Законом были четко определены основания отказа в обращении взыскания на заложенное имущество, а особенности обращения взыскания при долевом строительстве отнесены к ведению Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Введен институт удовлетворения требований залогодержателя за счет имущества, заложенного по договору об

ипотеке, без обращения в суд, определены условия мирового соглашения по обязательству, обеспеченному ипотекой, при обращении взыскания на предмет ипотеки и введен институт реализации заложенного имущества по соглашению сторон.

Федеральный закон от 22 декабря 2008 г. № 264-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» посвящен детализации технологии работы с закладными, прежде всего в интересах АИЖК:

- введен приоритет закладной на основании договора;
- уточнены детали рефинансирования ипотечных кредитов;
- уточнены вопросы перевода долга;
- введен институт депозитарного хранения закладных;
- урегулированы особенности депозитарного учета закладных, оформления уступки прав требования при депозитарном учете, восстановления утраченной закладной при депозитарном учете;
- детально описаны вопросы передачи прав на закладную;
- подтверждено «единство судьбы» здания, строения, сооружения и земельного участка.

Этим Законом введено положение о том, что «при несоответствии закладной договору об ипотеке или договору, обязательство из которого обеспечено ипотекой, верным счита-

ется содержание закладной, за исключением случая, если ее приобретатель в момент совершения сделки знал или должен был знать о таком несоответствии». Данная норма, на наш взгляд, является спорной, поскольку получается, что если приобретатель не знал, что по ошибке в закладной указана завышенная сумма кредита, то заемщик должен платить завышенную сумму.

Федеральный закон от 4 декабря 2007 г. № 324-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» распространил «ипотечный режим» на залог прав требований по договорам долевого строительства, а Федеральный закон от 18 декабря 2006 г. № 232-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» уточнил порядок залога прав аренды на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности.

**Деятельность государственного  
института развития ипотечного  
жилищного кредитования – ОАО  
«Агентство по ипотечному жилищному  
кредитованию» до осени 2008 г**

Инструментом реализации государственной политики в сфере развития ипотечного жилищного кредитования явля-



ется не только совершенствование законодательной базы, но и государственная поддержка развития рынка через государственный институт развития – АИЖК – в форме взносов в его уставный капитал и предоставление государственных гарантий по его облигациям для обеспечения притока долгосрочных и максимально дешевых средств частных консервативных инвесторов в сектор ипотеки, а также для покрытия дополнительных рисков, в том числе возникающих в связи с несоответствием сроков привлечения ресурсов на финансовом рынке и сроков, на которые предоставляются ипотечные кредиты.

# Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.