

УДК 336.77.067.22:347.27

*Дятлов Д.В.*, аспирант кафедры финансов и кредита Белгородского университета кооперации, экономики и права

*Антонова М.В.*, канд. экон. наук, доцент кафедры финансов и кредита Белгородского университета кооперации, экономики и права

## ИПОТЕЧНЫЙ КРЕДИТ: ПОНЯТИЕ, ВИДЫ, КЛАССИФИКАЦИЯ

В статье рассматривается понятие ипотеки и ипотечного кредитования, а также дается авторская классификация ипотечного кредита.

Ключевые слова: ипотека, ипотечный кредит, ипотечное кредитование, классификация ипотечного кредитования.

В условиях недостатка государственных средств традиционной задачей для органов власти всех уровней стало привлечение внебюджетных денежных ресурсов в сферу жилищного строительства. Наиболее перспективным решением «квартирного вопроса» специалисты в области недвижимости считают развитие системы долгосрочного ипотечного кредитования.

Для изучения сущности ипотеки, по нашему мнению, в первую очередь необходимо определить и четко разграничить два таких понятия, как «ипотека», «ипотечный кредит» и «ипотечное кредитование».

Институт ипотеки получил свое зарождение очень давно (первые упоминания датируются VI веком до н.э.), возможно поэтому сейчас уже сложилось цельное мнение касательно ее определения и большинство авторов практически схожи в своих подходах.

В.И. Тарасов отмечает, что «ипотечный кредит представляет собой тип экономических отношений по поводу предоставления ссуд под залог недвижимого имущества» [6]. К.Р. Тагирбеков рассматривает ипотечный кредит как

«форму кредитования под залог недвижимости различного вида» [5].

Л.Ю. Грудцына дает определение ипотеки «как залога недвижимости для обеспечения денежного требования кредитора-залогодержателя к должнику (залогодателю)» [2]. Однако, на наш взгляд, данное определение является не совсем полным и не отражает всех сторон участниц ипотечной сделки.

Н.Б. Косарева считает, что «ипотека – это способ обеспечения обязательства заемщика перед кредитором в форме залога недвижимого имущества, когда кредитор получает удовлетворение своих денежных требований из стоимости заложенного недвижимого имущества» [4]. Данный подход, по нашему мнению, следует считать наиболее правильным, поскольку в нем наиболее полно отображены все субъекты и объекты ипотечных взаимоотношений и оно является наиболее развернутым.

Существует и другой подход, в рамках которого ипотека представляет собой совокупность отношений, возникающих по поводу имущественных прав собственника недвижимости в целях получения и обслуживания ипотечного кредита [1]. Однако такая точка зрения, как

нам кажется, не может являться верной до конца, поскольку в ней рассматриваются лишь интересы собственника жилья и его интересы, связанные с получением ипотечного кредита, в то же время ипотека, на наш взгляд, включает в себя не только интересы владельца недвижимости, но и интересы кредитора (залогодержателя).

В целом следует отметить, что принципиальной разницы в формулировке сущности ипотеки и ипотечного кредита практически не наблюдается, все авторы сходятся в одном, что ипотечный кредит предоставляется под залог недвижимости, что, по нашему мнению, верно и является основной особенностью и специфической чертой ипотечного кредитования.

Систематизируя имеющиеся в научной литературе определения ипотеки и ипотечного кредита, можем сделать вывод, что под ипотекой понимается залог объектов недвижимости, а под ипотечным кредитом – кредит под залог объекта недвижимости.

Очевидно, что «ипотечный кредит» и «ипотечное кредитование» не являются тождественными понятиями, поэтому целесообразным видится разграничить их и раскрыть сущность ипотечного кредитования.

Анализируя основные подходы к определению сути ипотечного кредитования, стоит отметить, что здесь наблюдаются различные взгляды.

Одни авторы рассматривают ипотечное кредитование в узком смысле «как разновидность потребительского кредитования, являющегося сегментом ссудного рынка» [7]. Данное понятие не раскрывает всех видов ипотечного кредитования, а охватывает только кредитование населения.

Другие авторы дают более широкое определение ипотечного кредитования, как целостного механизма, который выражает не только интересы заемщиков и кредиторов, но и инвесторов, риэлтеров, застройщиков, страховых компаний и других субъектов рынка [8].

Л.Ю. Грудцына считает, что ипотечное кредитование представляет собой предоставление кредита под залог недвижимого имущества [2]. Такой подход в целом можно считать верным, однако данное определение видится нам слишком упрощенным, а потому не дающим в полной мере представление о том, что же такое ипотечное кредитование.

В научной работе Б.Н. Каримова отмечается, что «ипотечное кредитование – это одна из разновидностей долгосрочного кредитования, выдаваемого под залог земли и другого недвижимого имущества:

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

Н.Б. Косарева считает, что ипотечное кредитование – это предоставление банками долгосрочных кредитов на приобретение или строительство недвижимости под залог недвижимого имущества [4]. Отметим, что недостатком данного определения является то, что кредитором здесь выступают только банки, однако на практике ипотечный кредит могут выдавать и другие субъекты: жилищные потребительские кооперативы и т.п.

В целом, на наш взгляд, ипотечное кредитование стоит все-таки рассматривать, прежде всего, как составную часть совокупности всех кредитных отношений. Хозяйственная практика показывает, что именно системный подход к ипотечному кредитованию наиболее соответствует сегодняшнему уровню развития рыночных отношений. Как нам кажется, в настоящее время ипотечное кредитование – это, прежде всего, инстру-

мент для решения ряда социальных проблем. В первую очередь оно используется как способ разрешения жилищных проблем населения. С другой стороны, ипотечное кредитование можно рассматривать и как инструмент по борьбе с инфляцией, поскольку в результате происходит отток значительной части денежных средств физических и юридических лиц на счета в коммерческих банках.

Для целей более углубленного изучения ипотечного кредита считаем целесообразным изучить его классификацию.

Стоит отметить, что в экономической науке используются различные классификации кредита, однако классификация ипотечного кредита описана крайне слабо, в связи с чем нам видится целесообразным предложить авторский вариант классификации ипотечного кредита.

По нашему мнению, можно выделить следующие основные признаки классификации ипотечного кредита (табл.):

- по целям кредитования;
- по обеспечению;
- по способу кредитования;
- по заемщикам;
- по кредиторам;
- по видам процентных ставок;
- по методу погашения.

По целям кредитования, на наш взгляд, целесообразно выделить три вида ипотечного кредита:

1) земельный кредит – предоставляемый заемщикам на приобретение и обустройство земли, например под предстоящее строительство объекта недвижимости;

2) строительный кредит – кредит на строительство или реконструкцию объекта недвижимости, предоставляемый для финансирования строительных работ;

3) кредит на приобретение готового объекта недвижимости.

Таблица

Классификация ипотечного кредита

Признаки классификации	Виды ипотечных кредитов
По целям кредитования	Земельный кредит Строительный кредит Кредит на приобретение готового объекта недвижимости
По обеспечению	Кредит, обеспеченный земельным участком под строительство объекта Кредит, обеспеченный готовым объектом недвижимости вместе с земельным участком, на котором оно находится Кредит, обеспеченный объектом незавершенного строительства вместе с земельным участком Кредит, обеспеченный приватизированным объектом недвижимости (квартира, офис) без земельного участка
По способу кредитования	Ипотечный кредит, выданный по одноуровневой модели кредитования Ипотечный кредит, выданный по двухуровневой модели кредитования
По заемщикам	Ипотечный кредит населению (в т.ч. жилищные ипотечные кредиты) Ипотечный кредит юридическим лицам
По кредиторам	Банковский ипотечный кредит Небанковский ипотечный кредит
По видам процентных ставок	Ипотечный кредит с фиксированной процентной ставкой Ипотечный кредит с плавающей процентной ставкой
По методу погашения	Ипотечный кредит со стандартными выплатами Ипотечный кредит с переменными выплатами Пружинные ипотечные кредиты Ипотечные кредиты с нарастающим платежом Ипотечные кредиты с участием

По обеспечению можно выделить: кредит, обеспеченный земельным участком под строительство объекта; кредит, обеспеченный готовым объектом недвижимости вместе с земельным участком, на котором оно находится; кредит, обеспеченный объектом незавершенного строительства вместе с земельным участком; кредит, обеспеченный приватизированным объектом недвижимости (квартира, офис) без земельного участка.

По способу кредитования считаем целесообразным выделить: ипотечный кредит, выданный по одноуровневой модели кредитования, ипотечный кредит, выданный по двухуровневой модели кредитования.

Одноуровневая модель ипотечного кредитования строится на цикличности обращения денежных средств: средства, возвращенные заемщиком, используются для выдачи новых ипотечных кредитов.

В качестве кредитора может выступать ипотечный банк или ссудно-сберегательное учреждение. Для кредитора возможно рефинансирование ипотечных кредитов за счет выпуска ценных бумаг – закладных листов и, тем самым, – минимизирование возможных рисков.

При нехватке средств для выдачи ипотечных кредитов кредитор (ссудно-сберегательное учреждение) использует внутренние системы накопления части капитала самим заемщиком.

При взаимодействии с ссудно-сберегательным учреждением заемщиком накапливается первичный (собственный) капитал, который является обязательным условием для выдачи ипотечного кредита (заемного капитала).

Количество обслуживающих организаций – минимально (как правило, это только страховая организация).

В двухуровневой модели ипотечного кредитования кроме заемщика и кредитора участвуют посредник (ипотечное агентство) и/или участник финансового рынка (ипотечная финансово-инвестиционная компания).

На первом этапе реализации договорных отношений между участниками

двухуровневой модели ипотечного кредитования заключаются кредитный договор и договор об ипотеке основных участников – заемщика и кредитора.

После получения кредита заемщик заключает договор купли-продажи жилья с продавцом или его строителем, после чего число участников данной модели увеличивается с целью сведения риска основных участников к минимуму.

Со страховой организацией заключаются договоры страхования предпринимательского риска и заложенного жилья.

На вторичном ипотечном рынке между кредитором и ипотечным агентством заключается соответствующее соглашение об уступке прав требования по ипотечным кредитам, а также договор доверительного управления приобретенными правами требования. Это позволяет кредитору продолжать четко контролировать заемщика, получать комиссионные за обслуживание кредита, а на средства, полученные от агентства, расширять кредитные операции [1].

По категориям заемщиков считаем целесообразным выделить ипотечный кредит населению (в том числе жилищные ипотечные кредиты) и ипотечный кредит юридическим лицам.

По кредиторам выделим ипотечный кредит, выдаваемый банками, и небанковский ипотечный кредит (в качестве кредитора может выступать кредитный кооператив и т.п.).

По видам процентных ставок считаем целесообразным выделить ипотечный кредит с фиксированной процентной ставкой и ипотечный кредит с плавающей процентной ставкой.

Плавающая процентная ставка, т.е. когда имеется возможность ее пересмотра в течение действия кредитного договора, обычно привязана к одному из индексов денежного рынка, инфляции, валюты и т.п., позволяет оплачивать кредит по плавающей ставке с ограничениями по минимальной и максимальной ее величине. Изменение ставок влияет и на сроки кре-

дитования. Чтобы изменения ставки не были чрезвычайно резкими, предусматривают допустимую предельную норму коррективы (например, не более 20%). Оговаривают и минимальную величину корректировки. Ипотека такого рода преследует цели учета колебаний на денежном рынке, так как даже в стабильной экономике предоставление кредита связано с определенным риском, в том числе с риском изменения уровня процентной ставки на денежном рынке. Некоторую страховку от такого риска обеспечивают условия ссуды с периодическим пересмотром процентной ставки, или канадского ролловера. Данная схема предполагает, что стороны каждые 3–5 лет возобновляют кредит на основе пересмотренного уровня процентной ставки. Разновидность этого вида кредита — кредит с переговорной ставкой, отличие которого в том, что помимо периодичности выплат заранее оговаривают предельные ставки процента. Таким образом, происходит среднесрочное финансирование при долгосрочном погашении задолженности и создается некоторая возможность адаптации сделки к изменяющимся условиям денежного рынка. Этот вид ссуд под залог получил широкое распространение в Канаде и Англии [8].

По методу платежа выделим:

- ипотечный кредит со стандартными выплатами;
- ипотечный кредит с переменными выплатами;
- пружинные ипотечные кредиты;
- ипотечные кредиты с нарастающим платежом;
- ипотечные кредиты с участием.

Ипотечный кредит со стандартными выплатами – это наиболее распространенный метод погашения. Например, покупатель для приобретения некоторого имущества за назначенную цену в 1200 тыс. руб. получает ссуду под залог этого имущества в сумме 1000 тыс. руб. и добавляет 200 тыс. руб. из собственных средств. Погашение клиент производит ежемесячно. Кроме того, он выплачивает проценты по ссуде исходя из 12% годовых,

начисляемых ежемесячно. Заемщик получает от залогодержателя (кредитора) некоторую сумму, задолженность по которой он погашает равными, обычно ежемесячными взносами. Поэтому такие кредиты относят к разряду самоамортизирующихся. Амортизация в данном случае означает процесс погашения основного долга и процентов за пользование кредитом. К концу срока долг должен быть полностью оплачен. Платежи по обслуживанию долга можно вносить в конце каждого периода или в его начале.

В современной практике применяют ипотечные кредиты с переменными выплатами, которые не относятся к числу самоамортизирующихся и предусматривают разную периодичность погашения основного долга и процентов, а также другие дополнительные условия. В число таких кредитов входят кредиты с так называемым шаровым платежом, предлагающие единовременный итоговый (шаровый) платеж. Последние подразделяют на:

- кредиты с замораживанием процентных выплат до истечения срока кредита – погашение кредита и капитализированных процентов по нему производят в конце срока. Использование подобных кредитов достаточно ограничено. К ним прибегают в основном земельные спекулянты, рассчитывающие на продажу участка земли в конце срока за сумму, позволяющую выплатить кредит, проценты и получить прибыль от продажи;
- кредиты с выплатой только процентов – предусматривают единовременную выплату итогового платежа основной суммы в конце срока, а проценты выплачиваются регулярно в течение срока кредита;
- кредиты с частичной амортизацией и итоговым шаровым платежом, они допускают частичную амортизацию до конца срока кредита.

Пружинные ипотечные кредиты предполагают регулярные равные выплаты в счет погашения основного долга. Например, в течение первых четырех лет погашают только проценты, а в последу-

ющие три года – проценты и основной долг.

Кредиты с нарастающими платежами (с нарастающим аннуитетом) предусматривают равнопеременные выплаты в течение всего срока и используются владельцами сдаваемой в аренду недвижимости в расчете на то, что платежи будут увеличиваться ежегодно или с другой периодичностью. Эта схема выплат приводит к тому, что в первые годы текущие расходы могут оказаться меньше, чем суммы, необходимые даже для полного погашения процентов. В связи с этим величина основного долга в течение некоторого времени увеличивается, а далее уменьшается. Долг полностью погашается последним взносом.

Ипотечные кредиты с участием применяют при финансировании доходной недвижимости. Данный кредит близок к самоамортизирующемуся, но предполагает, что кредитор, регулярно получая основной долг и проценты по нему, претендует и на доходы от объекта. Участие кредитора может быть различным. Он может получать:

- часть превышения ренты, часть превышения чистого операционного дохода (кредит с участием в доходах);

- часть прироста капитала или выручки, полученной от реализации недвижимости (кредит с участием в приросте стоимости) и т.д.

Стоит отметить, что приведенная классификация не является полной, а включает в себя только основные признаки ипотечного кредитования. Однако ис-

пользование данной классификации позволит более углубленно изучить ипотечный кредит.

### Список литературы

1. *Виноградов Д.В.* Сущность ипотечного кредитования. Ипотечное кредитование. Экономика недвижимости: учебное пособие. – Владимир, 2007.

2. *Грудцына Л.Ю.* Ипотека-Кредит. Комментарий жилищного законодательства: учеб. пособие. – М.: «Эксмо», 2006.

3. *Каримов Б.Н.* Ипотечное кредитование в России и проблемы повышения его эффективности: дис. – М., 2001.

4. *Косарева Н.Б.* Основы ипотечного кредитования: учеб. пособие. – М.: «Финансы и статистика», 2006.

5. Основы банковской деятельности (Банковское дело) / под ред. К.Р. Тагирбекова. – М.: Издательский дом «ИНФРА-М»: Издательство «Весь мир», 2003.

6. *Тарасов В.И.* Деньги, кредит, банки: учебное пособие. – Мн.: Мисанта, 2003.

7. <http://www.creditorus.ru/theory/principu-credita.php> – сайт «Все о кредите».

8. <http://www.irn.ru> – сайт «Индикаторы рынка недвижимости».

---

✉ antonovamv@yandex.ru