

УДК 336

О. А. Степанова, Е. Е. Уварова

ФГБОУ ВО «Орловский государственный университет экономики и торговли»,
г. Орёл, email: St-oks@yandex.ru, ulena151078@yandex.ru

ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ В РОССИИ: ИСТОРИЯ И СОВРЕМЕННЫЕ РЕАЛИИ

Ключевые слова: ипотека, ипотечное кредитование, объект недвижимости, заемщик, кредитный риск, инвестиции

Ипотека представляет собой важную и сложную категорию экономической науки, для которой характерны определенный вид общественных, экономических отношений, связанных с движением ссудного капитала и гарантией возвратности кредитных средств. Помимо этого ипотека является своеобразным инструментом, непосредственно смыкающимся с конкретными нормами и положениями гражданского, земельного, семейного и жилищного права, в частности, по вопросам залога как способа обеспечения кредитных обязательств. Современное представление о кредитовании под залог недвижимого имущества появилось не сразу. Возникновение и дальнейшее развитие ипотечного кредитования связано с экономическими потребностями граждан и развитием товарно-денежных отношений. Сегодня ипотека – это ключевой драйвер роста, как розничного кредитования, так и развития жилья и строительства в России. Большое внимание и поддержка ипотечному кредитованию оказывается со стороны государства.

О. А. Stepanova, E. E. Uvarova

Orel State University of Economics and Trade, Orel, email: St-oks@yandex.ru,
ulena151078@yandex.ru

MORTGAGE LENDING IN RUSSIA: HISTORY AND MODERN REALITIES

Keywords: mortgage, mortgage lending, real estate, borrower, credit risk, investment

Mortgage is an important and complex category of economic science, which is characterized by a certain type of social and economic relations associated with the movement of loan capital and the guarantee of repayment of credit funds. In addition, the mortgage is a kind of tool that directly connects with the specific rules and regulations of civil, land, family and housing law, in particular, on the issues of collateral as a method of securing credit obligations. The modern idea of lending secured by real estate did not appear immediately. The emergence and further development of mortgage lending is associated with the economic needs of citizens and the development of commodity-money relations. Today, mortgages are a key driver of growth, both in retail lending and in the development of housing and construction in Russia. Much attention and support for mortgage lending is provided by the state.

Впервые термин «ипотека» было введен в Древней Греции в начале VI в. до н. э. известным реформатором и политическим деятелем Солоном. В ходе своей реформаторской деятельности архонт Афин, Соломон, в 594 году до н.э. узаконил порядок, согласно которому в качестве залога выступало бы ценное движимое и недвижимое имущество гражданина, а не его личность, как это было ранее. В качестве засвидетельствования сделки на земельном участке должника устанавливался специальный столб, который и назывался «ипотекой» (др.-греч. *hypotheca* – первоначально «подпорка», «подставка»; в дальнейшем – «предупреждение», «залог»). На этом столбе указывались имена кредитора и заемщика, сумма долга и усло-

вие – выносить и продавать имущество с данного участка до погашения долга – было запрещено. Таким образом, данные записи об обязательствах по долгам заемщика считаются первой ступенью на пути развития основы системы ипотечного кредитования.

История ипотеки в России берет свое начало еще в XIII–XIV веках. Первые упоминания о поземельном кредите содержатся в Псковской ссудной грамоте. Согласно данной грамоте, в случае, если должник не мог выплатить долг за землю, отчина переходила в собственность кредитора, который становился ее полноправным владельцем. В качестве кредиторов, как правило, выступали монастыри, купцы и крупные землевладельцы [1].

В 1649 году в России было издано Соборное уложение, которое являлось главным кодексом на ближайшие два десятилетия. В Соборном уложении был законодательно предусмотрен безусловный переход заложенного имущества в собственность кредитора. Данное уложение положило начало законодательному оформлению ипотеки, разрешив брать ссуды под залог наследственных земель, правда, без крестьян. При невыполнении заемщиком своих обязательств залладная превращалась в купчую.

В 1754 году указом императрица Елизаветы Петровны был учреждено первое государственное кредитное учреждение – Дворянский заемный банк. Год создания Дворянского заемного банка считают общепризнанным годом зарождения ипотеки в России. Создателем и разработчиком устава банка стал знаменитый русский государственный и военный деятель Петр Иванович Шувалов. Дворянский заёмный банк был создан в целях борьбы с ростовщичеством и для создания лояльных условий кредитования для дворян-землевладельцев и иностранцев, находившихся на русском подданстве и владевших недвижимостью на территории России.

9 июля 1786 г. Дворянский банк был преобразован Екатериной II в Государственный заемный банк. В этом же году при Государственном заемном банке была создана первая страховая компания в России – Страховая экспедиция. С данного времени к договору прикладывался страховой полис, в который в обязательном порядке включался архитектурный план объекта залога, выступающего обеспечением ссуды в Государственном заемном банке. В 1802 году, во время правления Императора Павла I, к Государственному Заемному Банку был присоединен Вспомогательный для Дворянства Банк, созданный в 1797 году.

Все банки того времени по форме собственности были казенными и, главным образом, занимались ипотечным кредитованием. Дворяне имели право самостоятельно выбирать срок кредитования: 15, 28 или 33 года. Минимальная сумма кредита составляла 1500 рублей серебром. Важно отметить, что в отличие от других стран в России до отмены крепостного права вместе с недвижимо-

стью закладывались еще и крепостные крестьяне. В связи, с чем размер ссуды зачастую определялся не площадью и качеством земель, а количеством крепостных душ [2, с.180].

Процедура получения займа была довольно проста. Землевладелец обращался в Государственный заемный банк за определенной суммой средств, впоследствии специальной комиссией производилась оценка стоимости залога. Расчет возможной для выдачи ссуды велся, исходя из цены за одну «ревизскую душу» – 50-70 рублей серебром, в зависимости от площади сельскохозяйственных угодий, приходящихся на нее в этом имении. В среднем заложенное поместье представляло 650 душ. Ссуда выдавалась «всегда круглыми числами по десяткам рублей во избежание раздробительных расчетов».

Первостепенную роль в ипотечном кредитовании вплоть до отмены крепостного права играли Сохранные казны. В них было заложено 64% поместий и 78% крепостных душ. На долю казны приходилась и подавляющая часть ссуд – 81%, на Приказы общественного призрения – 12%. Удельный вес Заемного банка в кредитовании дворян был весьма скромным – всего 8%.

Основными клиентами банков того времени являлись представители петербургской знати и крупные провинциальные помещики. Достаточно часто выдача ссуд для данных граждан проходила и без залога, по «заручательству его императорского Величества». В свою очередь, получив ссуду, представители российской знати не желали платить по своим счетам, в связи с чем у них перед банком накапливалась большая сумма долга. Реальная задолженность дворянства многократно превосходила сумму официальных долгов пред казенными банками, так как уже заложенные поместья закладывались и перезаклаывались еще и у частных лиц – ростовщиков.

Созданный в 1856 году Комитет по банковским долгам, пытался проанализировать причины, повлекшие возникновение задолженности и пришел к выводу, что накопление долгов дворянства не связано с хозяйственным состоянием губерний, так как губернии, не пострадавшие от неурожая, а отно-

сящиеся к числу наиболее плодотворных, выплачивали свои долги еще хуже, чем беднейшие губернии. Тогда же было обнаружено, что накопление долгов находилось в прямой зависимости от разнообразных льгот, рассрочек, пособий и ссуд, дарованных губерниям в момент взятия долга. Долги дворян перед банками с каждым годом только множились, но реального механизма возврата выданных средств не существовало. Лишить владения из-за накопленных долгов дворянина-должника не представлялось возможным, так как дворяне наследовали свои имения пожизненно. На продажу зачастую многократно заложенного имущества такой должник соглашался только в случае, если он уже не мог получить кредит. Кроме того цена разоренного имения была существенно ниже его стоимости на момент залога. По сути, в данной системе кредитования отсутствовала какая-либо связь между заемщиками и инвесторами: вклады и кредиты не соотносились ни по срокам, ни по размерам. Реальное положение дел было таково, что за счет кредитования государство фактически содержало большую часть российского дворянства. Так, по состоянию на 1859 год в Государственном банке и Сохраненных кассах было заложено более 7 миллионов крепостных, а общая сумма задолженности помещиков превысила 425 миллионов рублей [3, с. 103].

Для спасения казны от разорения Александр II повелением от 16 апреля 1859 года и указом Правительствующему Сенату от 1 сентября того же года прекращает выдачу ссуд под залог недвижимости из государственных учреждений, таким образом, долгосрочное кредитование на несколько лет оказывается под запретом.

В 1859 году император поручает создать специальную комиссию, в которую будут входить эксперты в области ипотечного кредитования «специально знакомых с положением вопроса о поземельном кредите и нуждами разных частей Империи», для разработки новых финансовых учреждений – земских банков, которые должны заменить казенные кредитные структуры, находящиеся на стадии ликвидации. Внимание комиссии в основном сосредоточилось на зем-

ских банках, которые по форме представляли собой взаимно ответственные товарищества (общества с ограниченной ответственностью). При этом не исключалась возможность создания ипотечных банков, правда, с одной оговоркой – в виде акционерных обществ. Несмотря на то, что данный проект не получил статус закона, труды членов комиссии, опубликованные в 1860-1861 гг., оказали значительное влияние на последующее развитие ипотеки.

В начале 60-х XIX века создается Государственный банк России, предназначение которого, согласно его уставу, заключалось в оживлении торгово-промышленного оборота, иными словами, в развитии в первую очередь операций краткосрочным ссудам и учету векселей. В сущности, банк не имел права заниматься долгосрочными операциями. Причина данного запрета была очевидна: банки, ранее занимающиеся ипотекой, оказались банкротами, и Госбанку предстояло расплатиться по обязательствам ликвидированных казенных банков. В стране остро ощущается необходимость в создании продуманной кредитной системы, которая будет сформирована с учетом правил ликвидности банков, то есть, соблюдая основы баланса между активами и пассивами по срокам.

Отмена крепостного права в 1861 году серьезно повлияла на активное развитие ипотеки. Бывшим крепостным требовались средства для развития своих хозяйств, в связи, с чем был снят запрет на долгосрочные кредитные отношения. В результате около 20 миллионов освобожденных крестьян смогли получить ссуды в размере 80% стоимости имения под 6% годовых на срок до 49 лет.

Для удовлетворения потребностей общества в ипотечных кредитах стало создаваться множество кредитных учреждений различных форм собственности: акционерные, государственные, взаимные, сословные. Образование новых предприятий, развитие градостроительства, необходимость в поддержке бывших дворян и крестьян, стало толчком для появления кредитных учреждений на частной инициативе – это соответствовало плану правительства по развитию различных форм собственности в банковской сфере.

Первыми частными организациями, предоставлявшими займы на длительный срок, стали городские кредитные общества. Их поддерживали городские думы, выдававшие кредиты из капиталов для «первоначального обзаведения». Первое городское кредитное общество, инициированное Санкт-Петербургской городской общественной думой, появилось в 1861 году в Санкт-Петербурге. Согласно Уставу Санкт-Петербургского Городского кредитного общества, оно имело право:

- эмитировать долговые обязательства в виде купонных облигаций;
- исполнять функции залогодержателя при приеме закладного свидетельства от заемщика в обеспечении кредита;
- выдавать ссуды под залог недвижимого имущества только членам кредитного общества (каждый член кредитного общества отвечал по его обязательствам, то есть по выпущенным облигациям в пределах стоимости заложенного имущества);
- реализовать заложенное имущество в случае нарушения заемщиком ссудного договора путем продажи на открытом аукционе и осуществлять проведение всех необходимых мероприятий, связанные с этим.

Схема работы данных кредитных учреждений заключалась в следующем: заемщик (он же – член общества) подавал заявку на предоставление ссуды под залог недвижимого имущества, как правило, городского строения, общество в свою очередь ее рассматривало. В первую очередь, проводилась оценка объекта. Согласно правилам общества, она должна была соответствовать действительной стоимости закладываемого объекта (по остаточной стоимости в реальных ценах) и доходности залога, то есть заложенное имущество должно было приносить достаточный доход для покрытия процентов за пользование займом. На основании проведенной оценки недвижимости, обществом принималось решение: удовлетворить или отказать в выдаче ссуды. В случае одобрения определялся размер займа, как правило, его размер составлял 50-60% от стоимости залога. Далее, если заемщик был согласен с условиями ссуды, общество подготавливало все необходи-

мые документы для оформления закладной и ссудного договора. Следующий этап – выдача кредита в виде купонных облигаций. Получив их, заемщик продавал их на вторичном рынке. Получив ссуду, заемщик продолжал пользоваться заложенным имуществом – это давало возможность уплачивать ссудный процент и гасить долг. После выполнения условий ссудного договора, кредитное общество передавало заемщику закладную на постоянной основе.

Через некоторое время у таких частных организаций появились сильные конкуренты в виде акционерных и земельных банков. Первые акционерные коммерческие банки появились в России в 1864 году, а акционерные земельные банки – в 1872-м. В качестве удостоверения прав земельных банков на получение исполнения обязательств, обеспеченных ипотекой, служили закладные листы – ценные бумаги, высоко котировавшиеся на бирже. Активная торговля закладными листами происходила на Московской, Санкт-Петербургской, Харьковской, Одесской и Рижской биржах. К началу XX века треть от общего объема выданных ипотечных ссуд и третья часть всех заложенных земель приходилась на долю земельных банков, тем самым сделав их лидером на рынке ипотечного кредитования. Существенно меняется целевое назначение ипотеки: если ранее она была направлена на развитие промышленности, банковского и биржевого сектора, то теперь она, в большей мере, направлена на поддержку сельского хозяйства.

Наивысшего расцвета российский рынок ипотечных кредитов достиг к 1914-1915 годам. В начале 1915 года число выданных под залог недвижимости ссуд дошло практически до 508 тысяч, их сумма составила 3,322 млрд. рублей, а площадь переданной под залог земли равнялась 56% всей площади, находившейся в частной собственности. Лидерами среди кредиторов стали земельные банки, выдавшие около 90% от общего количества ссуд [4].

К 1917 году в Российской Империи существовал 21 земельный банк, Государственный Крестьянский Поземельный Банк, Дворянский Банк, Особый Отдел Государственного Дворянского

Банка, а также 18 частных финансовых учреждений. Таким образом, к 1917 году в России уже была сформирована полноценная законодательно-обеспеченная банковская кредитная система, позволяющая осуществлять долгосрочное кредитование заемщиков. В финансовом обращении находятся ипотечные ценные бумаги в виде закладных, векселей, сертификатов, закладных листов, а также различных обязательств. Возможность долгосрочного ипотечного кредитования способствовала активному развитию промышленности, сельского хозяйства и экономики России в целом. Россия по развитию финансовой кредитной системы не только не уступала Европе и Америке, но даже превосходила их по объемам российских ценных бумаг, обеспеченных ипотечными обязательствами.

Самобытный российский опыт долгосрочного кредитования, разнообразие кредитных инструментов и технологий, а также наличие развитой инфраструктуры в области ипотечного кредитования, несомненно, сыграли большую роль в развитии мировой ипотечной системы. Исходя из ранее сказанного, до революции Россия имела разветвленную кредитную инфраструктуру.

Она охватывала такие организации, как специализированные земельные банковские учреждения, сельские банковские учреждения, ссудо-сберегательные и кредитные товарищества, общества взаимного поземельного кредита. Эти организации, обычно, предоставляли кредитные средства под залог земельных участков. Вследствие этого в дореволюционных публикациях такие кредиты часто именовались поземельными, а не ипотечными.

Однако Октябрьская революция внесла коррективы в развитие российской ипотечной системы: частная собственность оказалась под запретом, банки в ходе национализации были закрыты, а кредитные отношения подверглись централизации.

К концу 1918 года развитие рынка ипотечного кредитования было приостановлено в связи с тем, что в указанное время не существовало основы для поддержания рынка недвижимости: почти весь жилищный фонд был сосредото-

чен в руках единоличного собственника – государства. Окончательную точку в развитии ипотечной системы в советский период поставил Декрет народных комиссаров от 17 мая 1919 года «О ликвидации городских кредитных обществ». Понятие «ипотека» было забыто на 70 с лишним лет.

Возрождение ипотеки в России началось только в 90-е годы XX века. 5 сентября 1997 года был создан единый институт развития в жилищной сфере – «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (АО «АИЖК», с 02.03.2018 года АО «Дом.РФ»).

Создание АИЖК было связано с необходимостью оказания поддержки ипотечного рынка на федеральном уровне. Основная цель агентства – обеспечение комплексной поддержки жилищного сектора в России и доступности жилья для населения. Кроме того, оно содействует поддержанию ликвидности банков, предоставляющих долгосрочные кредиты на покупку жилья для граждан. Для реализации данных целей оно привлекает заемные средства на фондовом рынке, размещая там собственные облигации [5].

Большинство экспертов связывают возврат ипотечного кредитования в Россию с введением Федерального Закона «Об ипотеке (залоге) недвижимости» №102-ФЗ от 16 июля 1998 года. Принятия федерального закона об ипотеке должно было подтолкнуть банки к активной выдаче ипотечных кредитов, а потребителей – к покупке квартир с привлечением кредитных средств. Но в 1998 году средняя ставка по ипотеке составляла 30-40 % годовых, а срок выдачи – 3 года, кроме того ипотечные кредиты в основном выдавались в валюте, преимущественно в долларах США, в связи, с вышеизложенным желающих воспользоваться ипотечным кредитом было не так много.

В 2003 году был принят Федеральный закон «Об ипотечных ценных бумагах» от 11.11.2003 N 152-ФЗ, который установил порядок выпуска и обращения ипотечных ценных бумаг. Настоящий закон дал возможность привлечь в сферу ипотечного кредитования значительные финансовые средства через выпуск ипотечных ценных бумаг, а также установил

правила регулирования их эмиссии, выдачи и обращения, исполнения обязательств по ним.

Активный рост ипотечного кредитования начался с 1 января 2005 года и связан с вступлением в силу нового Жилищного кодекса. Процентная ставка сократилась до 14% годовых, а спустя пару лет она уже была на уровне 10-12%, при этом срок кредитования увеличился до 30 лет. На рынке стали появляться все новые ипотечные продукты: без первоначального взноса, без подтверждения дохода, программы рефинансирования, позволившие заемщикам улучшить условия кредитования. Более 200 банков включили данный вид кредитования в свои продуктовые линейки. За 2006 год в рамках ипотечного кредитования было выдано свыше 263,6 млрд. рублей, в 2007 году – 556,5 млрд. рублей.

Преградой для дальнейшего развития стал кризис 2008-2010 гг. В условиях кризиса банки были вынуждены ужесточить требования к клиентам, следствием чего стало повышение ставок, закрытие программ без первоначального взноса, расширение запросов по страхованию залога. Многие банки и вовсе приостановили выдачу кредитов на приобретение жилья или вовсе ушли с рынка. Если в 2008 году сумма ипотечных кредитов составила 655,8 млрд. рублей, то за 2009 год было выдано лишь 152,5 млрд. рублей, ставки вновь выросли до 14% и выше. В данный период институт ипотеки продолжил свое существование только благодаря усилиям АИЖК. Порядка 30% от всех кредитов под залог недвижимости было выдано при участии агентства. Кризис существенно повлиял на долю валютных

кредитов: к середине 2010 годов ипотеку в валюте стали брать единицы [6].

Выход из кризиса продолжался в течение следующих трех лет. Ставки стали постепенно снижаться, к марту 2012 года они в среднем составили 11,92%. На этом фоне стало расти число выданных ипотечных кредитов. С начала 2017 года в российской банковской отрасли наблюдалось плавное снижение ипотечных ставок, как на первичное, так и на вторичное жилье. В настоящее время последующее снижение уровня ключевой ставки ЦБ РФ и сокращение уровня инфляции позволило снизить ставки до 9,69%.

На сегодняшний день для ипотечного рынка характерны высокие темпы роста, а ипотека представляет собой основной рыночный способ приобретения жилья. Благодаря внедрению многочисленных программ государственной поддержки, россияне могут взять ипотеку под 5-7%, а в некоторых случаях – под 2% годовых [7].

Таким образом, ипотечное кредитование, в силу своих особенностей и целевого назначения, на сегодняшний день привлекает все больше внимание, как со стороны граждан, так и со стороны государства. Развитая система ипотечного кредитования позволит решить не только важнейшую социальную проблему по улучшению жилищных условий населения, но и через активизацию жилищного строительства оказать положительное влияние на макроэкономическую ситуацию в стране в целом, обеспечить импульс для экономического подъема и стать своего рода «локомотивом» для других отраслей экономики России.

Библиографический список

1. История ипотеки в России с 1754 года до наших дней. [Электронный ресурс]. URL: http://rusipoteka.ru/istoria_ipoteki/ipoteka_istoriya. (Дата обращения: 15.05.2021).
2. Кручок С.И. Ипотечное кредитование: учеб. пособие. М.: Цель, 2018. 208 с.
3. Меркулов В.В. Мировой опыт ипотечного жилищного кредитования и перспективы его использования в России. СПб.: Изд-во «Юридический центр Пресс», 2017. 358 с.
4. Литвинова С.А. Ипотечное кредитование: учебное пособие. М.; Берлин: Директ-Медиа, 2017. 182 с.
5. Дом. РФ – Финансовый институт развития в жилищной сфере. [Электронный ресурс]. URL: <https://дом.рф/>. (Дата обращения: 15.05.2021).
6. Полтерович В.М. Создание массовой ипотеки в России: проблема трансплантации. Научные доклады NoR2. СПб.: НИИ менеджмента СПбГУ, 2018. 68 с.
7. Янкина И.А. Перспективы ипотечного кредитования // Молодой ученый. 2019. № 52 (290). С. 430-433.