

ТЕНДЕНЦИИ РАСПРОСТРАНЕНИЯ «ЛУЧШИХ ПРАКТИК» ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

Афанасьев И.А., аспирант ФГУП «СТАНДАРТИНФОРМ»

В статье рассматривается вопрос повышения качества ипотечного кредитования в России. Показано, что для распространения лучших практик ипотечного кредитования необходима опора на стандарты АИЖК с их дальнейшей индивидуализацией. Для информационной интеграции процесса распространения лучших практик предлагается создание кольца тематических региональных веб-сайтов.

Ключевые слова: ипотека, лучшие практики, стандарты, информационное пространство, веб-сайт.

UDC 365.264

TRENDS IN THE SPREAD OF «BEST PRACTICES» OF MORTGAGE LENDING

Afanasev I.F., post-graduate student at FGUP «STANDARTIINFORM»

The article discusses improving mortgage lending in Russia. It is shown that the spread of best practices in mortgage lending standards need to rely on their HMLA further individualization. For information integration process, the dissemination of best practices proposed to create a ring of thematic regional Web sites.

Keywords: mortgage, best practices, standards, information space, the web-site.

Реализация ипотечного кредитования в условиях транзитивной экономики России потребовала разработки соответствующих методов и моделей от всех участников процесса, сформировало высокий уровень требований к интеллектуальному капиталу, зачастую запретительный для многих банков. Это обусловлено рядом причин: высокой длительностью процессов ипотечного кредитования, повышающей его риски; нестабильностью экономической ситуации в России; сложностью правового регулирования ипотеки в связи с ее

социальной значимостью; высоким объективно сложившимся уровнем эффективных процентных ставок по ипотеке, на грани доступности для большинства граждан, что сделало невозможным замену точных аналитических расчетов моделей ипотеки простым увеличением премии за риск, выведившем ипотеку за грань рыночной привлекательности.

В силу указанных причин инициативу в развитии ипотеки и распространении «лучших практик» ипотечного кредитования взяло на себя государство. В России переломным шагом в развитии ипотеки стало создание открытого акционерного общества «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (Агентство, АИЖК) в 1997 году по решению Правительства Российской Федерации с использованием моделей международных ипотечных агентств. 100% акций АИЖК принадлежит государству в лице Федерального агентства по управлению федеральным имуществом. Отсутствие опыта деятельности коммерческих банков по выдаче ипотечных кредитов в условиях транзитивной экономики, нехватка стабильных долгосрочных пассивов привели к тому, что первый этап развития ипотеки в России характеризовался приматом императивного начала, выраженного в государственной политике, реализуемой АИЖК (см. таблицу 1).

Миссия Агентства заключается в реализации государственной политики по повышению доступности жилья для населения России. Деятельность Агентства направлена на создание равных возможностей для получения ипотечных кредитов (займов) всеми гражданами России, независимо от социального положения, образования, состава семьи, уровня доходов, профессии, вероисповедания, места проживания или регистрации. Особое внимание Агентства уделяется формированию рынка ипотеки в регионах, где наименее развиты рынки жилья и ипотеки.

Миссия агентства может быть декомпозирована на следующие стратегические задачи АИЖК:

- обеспечить доступ к ипотечному кредитованию широким слоям населения России;

- повысить доступность ипотечных кредитов;
- развить систему рефинансирования ипотечных кредитов;
- оказать техническую поддержку участникам ипотечного рынка в России.

Таблица 1

Этапы развития АИЖК 1996-2007 гг.

Этапы развития	
1996	Правительство принимает Федеральную целевую программу «Свой дом»
1997	Создание АИЖК
1998	Вступил в силу Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)»
2000	Правительство одобрило Концепцию развития системы ипотечного кредитования
2001	АИЖК начало рефинансирование ипотечных кредитов, оформленных залоговыми
2002	АИЖК приняло стандарты выдачи, рефинансирования и обслуживания ипотечных кредитов
2003	Правительство включило АИЖК в список стратегических предприятий, принадлежащих государству Первый выпуск облигаций АИЖК с государственной гарантией Вступил в силу Федеральный закон «Об ипотечных ценных бумагах»
2005	Правительство РФ одобрило Концепцию развития унифицированной системы рефинансирования ипотечных жилищных кредитов Начало реализации национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России»
2006	Участие в разработке изменений в законодательство об ипотечных ценных бумагах
2007	Дебютный выпуск ипотечных ценных бумаг

Агентством создана система двухуровневого рефинансирования ипотечных жилищных кредитов (займов), участниками которой являются банки – первичные кредиторы, региональные операторы и сервисные агенты.

Из необходимости достижения стратегических задач вытекают основные функции Агентства:

- заключение долгосрочных договоров с партнерами на рефинансирование ипотечных жилищных кредитов и займов с фиксированными условиями с целью обеспечения предсказуемости развития ситуации для участников рынка;
- внедрение различных финансовых инструментов и механизмов для повышения ликвидности и снижения рисков участников ипотечного рынка;
- привлечение финансовых ресурсов на ипотечный рынок путем выпуска и размещения на открытом рынке корпоративных облигаций и ипотечных ценных бумаг;
- стандартизация порядка предоставления, оформления и обслуживания ипотечных жилищных кредитов и займов с целью обеспечения равной доступности ипотечных кредитов и займов для населения на всей территории России;
- предоставление технической и консультационной помощи участникам рынка ипотечного жилищного кредитования в организации, подготовке и проведению операций, связанных с выдачей и рефинансированием ипотечных кредитов, покупкой и продажей закладных, выпуском ипотечных ценных бумаг и т. п.

В настоящее время АИЖК является вторым по величине портфелем участником российского рынка ипотечного кредитования (после Сбербанка).

Для экстернализации и формализации накопленного интеллектуального капитала в области ипотечного кредитования, а также упорядочения деятельности Агентство в 2002 году разработало «Стандарты процедур выдачи, рефинансирования, сопровождения ипотечных кредитов (займов)». Стандарты АИЖК устанавливают порядок взаимодействия Агентства с участниками ипотечного рынка, условия процедур выдачи, рефинансирования и сопровождения ипотечных жилищных кредитов и займов, а также требования, которые Агентство предъявляет к участникам унифицированной системы рефинансирования ипотечного жилищного кредитования (УСР ИЖК) (региональным операторам, сервисным агентам, первичным кредиторам, оценочным и

страховым компаниям), основным параметрам ипотечных кредитных сделок, заемщикам, предмету залога (ипотеки), страховому обеспечению ипотечных сделок.

Агентство вносит изменения и дополнения в Стандарты в соответствии с актуальными тенденциями на рынке ипотечного жилищного кредитования.

Стандарты процедур выдачи ипотечных кредитов (займов) разработаны и введены с целью установления единых правил и требований, предъявляемых к параметрам ипотечных кредитов (займов) при их выдаче и к порядку их выдачи.

Стандарты процедур рефинансирования ипотечных кредитов (займов) разработаны и введены с целью установления единых правил и требований, предъявляемых к параметрам ипотечных кредитов (займов), рефинансируемых Агентством.

Стандарты процедур сопровождения ипотечных кредитов (займов), закладных разработаны и введены с целью установления единых правил и требований, предъявляемых к порядку обслуживания и погашения ипотечных кредитов (займов), совершению юридически значимых действий с закладными и иными документами, входящими в состав кредитного дела, приобретенными Агентством, исполнению участниками инфраструктуры принятых на себя обязательств.

На основании Стандартов сформирован механизм рефинансирования ипотечных жилищных кредитов, работающий более чем в половине регионов Российской Федерации. Этот механизм служит базой для создания федеральной системы ипотечного кредитования.

«Стандарты процедур выдачи, рефинансирования и сопровождения ипотечных кредитов (займов)» ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» задепонированы и зарегистрированы как объект интеллектуальной собственности в Российском авторском обществе за № 7169 от 22.03.2004 г. «Стандарты процедур выдачи, рефинансирования и сопровождения ипотечных кредитов (займов)» охраняются авторским правом в соот-

ветствии с действующим законодательством. Все исключительные права на использование «Стандартов процедур выдачи, рефинансирования и сопровождения ипотечных кредитов (займов)» принадлежат ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию». В случае нарушения авторских прав лицо, нарушившее право, несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Оживление ипотечного спроса после ликвидации последствий мирового экономического кризиса, улучшение финансового состояния отечественных кредитных институтов, усиление конкурентной борьбы и накопление интеллектуального капитала в области ипотечных программ привели к тому, что тенденцию 2010 года расширять продуктовые линейки за счет ипотечных программы по стандартам АИЖК сменило появление у банков большого количества разнообразных собственных программ. Помимо типовых программ кредитования на приобретение жилья на вторичном и первичном рынке под залог приобретаемой недвижимости, кредитов под залог имеющейся в собственности заемщика недвижимости появились целевые программы кредитования на ремонт жилья, на первоначальный взнос по ипотеке, на приобретение коммерческой недвижимости и т.д.

Начало 2011 года ознаменовало появление новых подходов к разработке ипотечных программ, исходя не из целей кредитования, а под определенную категорию потребителя – для молодых семей, военнослужащих, индивидуальных предпринимателей и др. Государственные банки составляют активную конкуренцию АИЖК по части внедрения социально ориентированных продуктов. Например, в марте 2011 г. ВТБ24 дополнил свою продуктовую линейку программой, аналогичной по содержанию продукту АИЖК «Материнский капитал», особенность которого заключается в том, что сумма материнского капитала зачитывается в качестве первоначального взноса. И в Сбербанке, и в ВТБ 24 действуют ипотечные программы по приобретению квартир на вторичном рынке с минимальным первоначальным взносом в 10% от стоимости приобретаемого жилья. ВТБ 24 по примеру АИЖК в качестве

дополнительного обеспечения кредита по этой программе ввел обязательное требование по страхованию ответственности заемщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по возврату кредита. В Сбербанке семьи с детьми, соответствующие критериям программы «Молодая семья», могут получить кредиты с первоначальным взносом 10% без какого-либо дополнительного обеспечения. Таким образом, можно констатировать, что базовые стандарты АИЖК выполнили свою функцию первоначального структурирования ипотечного рынка, и в настоящее время реализация нормативно-управленческих резервов ипотеки пошла по закономерному пути повышения индивидуализации стандартов, создания профилей ипотечных предложений, ориентированных на более узкие и четко сегментированные сектора клиентов.

Следует отметить возрастание роли самоорганизации банковского сообщества в формировании стандартов ипотечного кредитования, которое проявляется в решении актуальной проблемы изменения действующей процедуры оценки недвижимости, выступающей предметом ипотеки. Этот вопрос подняла Ассоциация российских банков (АРБ). Махинации по завышению оценщиками рыночной стоимости жилья для получения ипотечного кредита на большую сумму, чем полагается, заставляют банковское сообщество искать способ изменить порочную практику. АРБ стремится распространять лучшие практики таких банков, как ВТБ 24, которые переходят на стандарт «банк – заказчик оценки». Распространение данного стандарта будет иметь важный социальный эффект: поскольку недобросовестные действия отдельных клиентов заставляют банки перераспределить убытки на всех, а также увеличить резервы под возможные будущие потери от мошенничества, то меры по снижению рисков, таким образом, защищают добросовестных клиентов. Можно предложить дальнейшее направление совершенствования указанного стандарта – создание и развитие специализированной саморегулируемой организации (СРО) оценщиков, работающей в сотрудничестве с банками, занимающимися ипотечным кредитованием. Деятельность такой

СРО и вырабатываемые ею стандарты должны быть предельно прозрачны как для банков, так и для сообщества ипотечных заемщиков.

Важным аспектом распространения лучших практик ипотеки является переход к современным методам оценки обоснованности себестоимости жилья. В строительстве сметная цена (сметная стоимость) определяет полный перечень всех работ, расцененных по утвержденным прейскурантам, нормам и нормативам.

Система ценообразования в строительстве отражает в целом сложившийся уровень развития всего строительного производства, способы производства и организации строительных работ, организационные и финансовые взаимоотношения участников строительного процесса.

Обоснованность себестоимости должна контролироваться на всех стадиях инвестиционно-строительного процесса. В коммерческой недвижимости обычно выделяют следующие стадии в развитии инвестиционно-строительного проекта [1]:

1) предпроектная стадия, которая включает анализ рынка недвижимости; подбор объекта недвижимости; формирование стратегии проекта; инвестиционный анализ; оформление исходно-разрешительной документации; привлечение кредитных и инвестиционных средств;

2) стадия проектирования, которая включает разработку финансовой схемы, организацию финансирования; формирование архитектурно-инженерной группы; привлечение для консультаций брокера, который будет реализовывать площади; руководство проектированием; проведение тендера на строительные работы;

3) стадия строительства, которая включает координацию ведения строительных работ (поставка материалов, инженерных работ), а также контроль качества строительства и сметных расходов.

В целях контроля себестоимости на всех стадиях и корректного формирования граничных условий стимулирования ипотеки необходима активизация использования сметно-нормативной базы. Сметно-нормативная база в

рассматриваемой методологии содержит сметные нормы – совокупность ресурсов, установленных на принятый измеритель строительных и монтажных работ, а также денежное выражение норм расхода этих ресурсов.

С выходом постановлений Госстроя России от 08 апреля 2002 года № 16 «О мерах по завершению перехода на новую сметно-нормативную базу ценообразования в строительстве» и от 27 января 2003 года № 14 «О внесении изменений и дополнений в постановление от 08 апреля 2002 г. № 16» на федеральном уровне определены сроки (с 01.09.2003 г.), когда считаются утратившими силу нормативные документы Госстроя СССР, составленные в уровне цен, предусмотренном сметно-нормативными базами 1991 г. и 1984 г.

По уровню применения сметные нормативы 2001 года включают в себя государственные элементные сметные нормы и единичные расценки на строительные-монтажные работы, которые формируются на основании методических указаний стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации (МДС-81-35.2004), введенной в действие с 9.03.2004 г. постановлением Госстроя России от 5.03.2004 г. № 15/1.

Система сметных нормативов включает обобщенное название комплекса сметных норм, расценок и цен, объединяемых в отдельные сборники. Вместе с правилами и положениями, содержащими необходимые требования, они служат для определения сметной стоимости строительства и реконструкции зданий и сооружений, расширения и технического перевооружения предприятий всех отраслей и любых форм собственности.

Сметной нормой называется совокупность ресурсов (затрат труда работников строительства, времени работы строительных машин, потребности в материалах, изделиях и конструкциях), установленная для принятого измерителя строительных, монтажных, пуско-наладочных работах. Все сметные нормативы подразделяются по степени детализации, своему составу и назначению на элементные и укрупненные.

Порядок разработки единичных расценок (ЕР) определен методическими указаниями по разработке единичных расценок на строительные, мон-

тажные, специальные и ремонтно-строительные работы, утвержденные постановлением Госстроя России от 26.04.1999 г. № 30. Сборники ЕР по своему назначению подразделяются на:

- федеральные;
- территориальные;
- отраслевые.

Федеральные сборники (ФЕР) разрабатываются для базового района (Московская область). Территориальные сборники (ТЕР) разрабатываются для субъектов Федерации. Отраслевые сборники (ОЕР) разрабатываются для специализированных видов строительства (энергетическое, транспортное, горнодобывающее и т.д.). Данные сборники определяют сметно-нормативную базу ценообразования в строительстве. Методика формирования цен на строительную продукцию базируется на множестве сметных нормативов по видам ресурсов и по номенклатуре применяемых показателей.

Особенно важным аспектом корректного межрегионального трансфера лучших практик в области оценки себестоимости ипотечного жилья является наработанная методика и инфраструктура учета регионального аспекта ценообразования [2]. Методика сметного нормирования должна учитывать влияние региональных условий и особенностей на ценообразование. Сметная стоимость материалов, изделий и конструкций разрабатывается на основании Методических указаний по разработке сборников сметных цен на материалы, изделия и конструкции МДС 81-2.99, утвержденных Постановлением Госстроя России от 17.12.99 г. № 80.

В составе локальных сметных расчетов (смет) стоимость материальных ресурсов определяется исходя из данных о нормативной потребности материалов, изделий (деталей) и конструкций (в физических единицах измерения: m^3 , m^2 , т и др.) и соответствующей цены на вид материального ресурса. Стоимость материальных ресурсов включается в состав сметной документации, независимо от того, кем они приобретены.

Нормативная потребность в материальных ресурсах может определяться на основе выделения и суммирования в локальных ресурсных ведомостях или в локальных ресурсных сметных расчетах, ресурсных показателей на материалы, изделия (детали) и конструкции, используемые при сооружении объекта (выполнении работ), с сопоставлением полученных результатов с данными из проектных материалов (ведомости потребности материалов – ВМ, сводные ведомости материалов – СВМ) и выбором наиболее приемлемого для пользователей варианта; по проектным материалам (проекту или рабочей документации (РД)): ВМ и СВМ, а также спецификации в составе РД.

Стоимость материальных ресурсов может определяться:

- в базисном уровне цен – по сборникам (каталогам) сметных цен на материалы, изделия и конструкции – федеральным, территориальным (региональным) и отраслевым;
- в текущем уровне цен – по фактической стоимости материалов, изделий и конструкций с учетом транспортных и заготовительно-складских расходов, наценок (надбавок), комиссионных вознаграждений, уплаченных снабженческим внешнеэкономическим организациям, оплаты услуг товарных бирж, включая брокерские услуги, таможенных пошлин.

При определении стоимости материалов на федеральном уровне в разрезе регионов необходимо учитывать индивидуальные особенности доставки грузов в разрезе региона по зонам, что позволяет определить затратную часть стоимости материалов с учетом доставки их по месту назначения при том, что рыночную цену этих материалов диктует спрос на рынке.

Отраслевые сборники СЦ на перевозки грузов для строительства, разрабатываемые для специализированных видов строительства, содержат сметные цены на услуги, связанные с железнодорожными, автомобильными, речными (морскими) тракторными и другими перевозками. Сборники утверждаются и вводятся в действие федеральными органами и отраслевыми структурами, регистрируются в Минрегионе России и включаются в Пере-

чень действующих нормативных документов в строительстве в соответствии с РДС 10-202-94.

Исходными данными для разработки территориальных и отраслевых сборников СЦ на перевозки грузов для строительства являются:

- сборник сметных цен на перевозки грузов для строительства (СНиП 4.04-91) часть 1 «Железнодорожные и автомобильные перевозки», часть II «Речные перевозки»;
- действующие системы тарифов на железнодорожные, автомобильные, речные (морские) и другие перевозки, стоимость погрузо-разгрузочных работ в портах, портовых сборов в комплексе с системой индексации на указанные тарифы, сборы и услуги;
- расчетные показатели и средний размер затрат по данным транспортных предприятий на все виды перевозок строительных грузов по их укрупненной номенклатуре.

Транспортная составляющая сметной цены в территориальных и отраслевых сборниках СЦ на материалы может определяться на основе:

- фиксированной на определенный период доли к усредненной отпускной цене на любой вид или соответствующий вид (группу) материалов, используемых в регионе;
- расчетов стоимости, исходя из фактически сложившейся в регионе или расчетной (прогнозной), т.е. установленной участниками строительства, транспортной схемы поставки соответствующего вида (группы) материалов.

Использование корректных методов оценки себестоимости жилья позволит региональным коммерческим банкам эффективнее принимать решения по участию в проектах ипотечного кредитования с использованием государственной поддержки.

Система информационной поддержки трансфера лучших практик в области ипотеки должна снабжать пертинентной информацией по всем аспектам жилищного строительства и ипотечного кредитования следующих ос-

новых субъектов: потенциальных и актуальных заемщиков; банки; строительные компании; органы государственной власти.

Информацию для потенциальных и актуальных заемщиков в настоящее время предоставляет целый ряд сайтов. Прежде всего, это официальный сайт АИЖК – www.ahtml.ru, на котором в систематизированной форме изложены основные нормы законодательства в области ипотеки, программы ипотечного кредитования согласно стандартам АИЖК, а также основные действия при получении и погашении кредита. Другие сайты в этой области – портал об ипотеке (www.ipoteka-portal.ru), ипотечный портал (www.ob-ipoteke.ru/), портал «Все об ипотеке» (www.vse-obipoteke.ru) содержат в целом похожую информацию, дополненную простейшими механизмами поиска среди ипотечных программ различных банков и собственной аналитикой рынка ипотеки. В лучшую сторону отличается от них раздел, посвященный ипотеке, на сайте www.banki.ru, ввиду наличия элементов парадигмы web 2.0, при которой контент генерируется самими пользователями, в данном случае – в форме двух видов рейтингов банков и обширной базы знаний на форуме. Однако все рассмотренные информационные ресурсы в области ипотеки недостаточно эффективны в выполнении образовательной функции. С целью повышения качества информационного обеспечения ипотеки, большего учета местных особенностей предлагается формирование кольца региональных порталов, построенных по стандартной схеме, обобщающих информацию по всем аспектам ипотеки и содержащих следующие профили доступа: для потенциальных клиентов – основы законодательства, детальные кредитные калькуляторы, консультации по вопросам оформления заявок, интерактивные опросы для оценки уровня спроса; для государственных органов и строительных организаций – интерфейс доступа к информации региональных центров по ценнообразованию в строительстве, базам данных по расценкам и проведению тендеров на постройку жилья для государственных ипотечных программ.

Учет выявленных особенностей организации трансфера лучших практик в области ипотеки, включая территориальную специфику строительства

и кредитования, позволит повысить эффективность реализации ипотечных программ, сполна реализовать их социально-экономические функции.

Список использованных источников

1. Азаренков Л.С. Инновационные подходы к анализу потребительского поведения в инвестиционно-строительной деятельности. Дисс. ... канд. экон. наук. – М., 2008.
2. Фадеева Г.В. Формирование стоимости строительной продукции. – Омск, Омскбланкиздат, 2005.