

10.11. ЗАРУБЕЖНЫЕ МОДЕЛИ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ И ИХ ПРИМЕНЕНИЕ В РОССИИ

Литвинова С.А., аспирант

*Северо-Кавказская академия
государственной службы*

Развитию ипотечного кредитования в Российской Федерации препятствуют многообразные факторы и обстоятельства. Изучение зарубежных моделей ипотечного кредитования и их применение в российской практике будет способствовать совершенствованию системы ипотечного кредитования в РФ.

В мировой практике ипотека сформировалась как механизм обеспечения обязательства, при котором у должника сохраняется право владения и пользования заложенным имуществом. Современный экономико-правовой институт ипотеки существует в нескольких разновидностях, но все их объединяет то общее, что ипотечное кредитование используется как в странах континентальной Европы, так и в США в целях обеспечения населения жильем [6, с. 129-137].

Для всех западных стран существуют общие принципы ипотечной системы:

- принцип специальности заключается в ведении записей по объектам недвижимости, а не по именам собственников. Объект недвижимости должен быть точно описан и достоверно обозначен, должны быть точно определены доли совладельцев имущества, сервитуты и т.п.;
- принцип внесения заключается в обязательном внесении всего относящегося к объекту недвижимости в специальные реестры;
- принцип гласности – реестры и поземельные книги должны быть доступны для ознакомления;
- принцип достоверности – реальность записей и строгость ведения реестров и поземельных книг [13, с. 52-54].

Выделим основные модели организации ипотечного кредитования за рубежом.

В теории кредита существует несколько подходов в классификации моделей организации ипотечного кредитования [14, с. 31-36]. Некоторые авторы выделяют две модели организации ипотечного кредитования: американскую двухуровневую и европейскую одноуровневую [10, с. 96-99]. Одним из основополагающих принципов американской модели является стандартизация как процесса предоставления кредита, так и его последующего обращения – продажи и секьюритизации [4, с. 368-371]. Европейская модель отличается отсутствием процесса стандартизации в силу разнообразия типов ипотечных кредитов.

Другие авторы считают, что основными моделями системы ипотечного жилищного кредитования за рубежом являются:

- модель сбалансированной автономии (контрактно-сберегательная);
- усеченно-открытая модель (традиционная или одноуровневая);
- расширенно-открытая модель (модель вторичного ипотечного рынка или двухуровневая) [12, с. 5-14].

Рассмотрим эти модели более подробно.

Модель сбалансированной автономии (контрактно-сберегательная) функционирует по ссудно-сберегательному принципу, т.е. совокупный портфель кредитных ресурсов формируется не за счет привлеченных средств на открытом рынке капиталов, а целенаправ-

ленно формируется за счет привлечения сбережений будущих заемщиков по принципу кассы взаимопомощи. Субъектами кредитования в данной модели выступают как ипотечные банки, так и специализированные сберегательные банки – сберкассы и стройсберкассы. Аккумуляция денежных средств происходит путем использования различных жилищных накопительных программ и выпуска разного рода жилищных облигаций. Государство при этом создает благоприятный экономический климат для развития ипотечного кредитования в области системы налоговых льгот для банков и населения, которые являются субъектами ипотечного процесса, а также строительных организаций, занимающихся жилищным строительством, и банков, осуществляющих их кредитование.

Недостатком модели сбалансированной автономии многие экономисты признают невозможность получения кредита без предварительного накопления средств, причем исключительно за счет собственных доходов (зарплата, проценты по вкладам, дивиденды по ценным бумагам и т.д.). Однако безоговорочно считать этот факт недостатком нельзя, так как накопление средств в данном случае эквивалентно внесению первоначально взноса, формирование которого требует времени независимо от модели ипотечного кредитования. Существенным преимуществом контрактно-сберегательной модели следует считать ее независимость от состояния финансово-кредитного рынка. Действуя по такой модели, банку нет необходимости привлекать кредитные ресурсы из внешних источников: ему следует определить только эффективный размер процентной маржи [2, с. 7-14]. Таким образом, модель является независимой не только от колебаний рыночной цены привлеченных средств, но и от среднего уровня данной цены в целом. Это качество модели сбалансированной автономии важно для развития ипотечного кредитования в странах с неустойчивой экономикой. Также достоинством модели является пониженный кредитный риск, так как банк имеет возможность проверить кредитоспособность и платежеспособность клиента в период накопления средств. Контрактно-сберегательная модель ипотечного жилищного кредитования была сформирована в Германии после Первой мировой войны, затем развита во Франции. Она была образована как механизм привлечения финансовых средств в жилищный сектор.

Система сбережений на жилищное строительство в Германии представлена сетью специализированных банков, деятельность которых регулируется специальным законодательством в области сбережений на жилищное строительство. Закон «О строительно-сберегательных кассах» в Германии определяет цели и основные принципы ведения операций, условия и правила заключения строительных сберегательных контрактов, а также предусматривает довольно жесткие ограничения сферы капиталовложений специализированных банков.

Надо сказать, что идея кооперативного участия в решении проблем приобретения жилья не стала совершенной новацией в форме германских сберегательных ассоциаций. Строительные общества подобного типа были основаны в Великобритании еще в XVIII в., в США – в начале XIX столетия. Везде они выполняли функцию компенсации недостатков банковских ипотечных займов, ограничивающих доступ к приобретению или строительству жилья. Однако именно в Германии начиная с 1920-х гг. за счет поддержки на

федеральном уровне стройсберкассы получили распространение и сохранили за собой статус принадлежности к унитарным, обеспечивающим протекцию интересов вкладчиков, институтам банковского типа [9, с. 43-49].

Таким образом, модель сбалансированной автономии и организация строительных сберегательных касс (ССК) в Российской Федерации имеет свои преимущества, доказанные мировым опытом. Государственный интерес заключается в повышении устойчивости кредитно-банковской сферы в целом, а также в диверсификации кредитных рисков. Финансово-кредитные организации имеют «длинные» качественные пассивы и стабильный доход на долгосрочную перспективу от обслуживания участников ССК. Одновременно при внедрении данной системы банки получают источник качественных «длинных» денег, а кредитные программы в рамках ССК носят самофинансируемый характер. Стоимость же ресурса для кредитования более чем в два раза дешевле рыночной. Более взвешенный подход участников ССК при оценке своих финансовых возможностей и высокий уровень их мотивации в приобретении жилья приводят также к снижению проблемных активов в целом по портфелю жилищных кредитов [3, с. 97].

Усеченно-открытая модель является наиболее простой системой ипотечного жилищного кредитования. Она ограничивается первичным рынком закладных [7, с. 36-39]. Банки, получая от клиентов закладные по выданным ссудам, используют их в качестве обеспечения части привлекаемых внешних ресурсов. Поэтому число субъектов кредитования, т.е. специализированных институтов – участников рынка ипотечных жилищных кредитов, минимально. Это соответствует «усеченной» структуре ипотеки.

Неусложненность организации системы ипотечного жилищного кредитования на основе представленной модели определила достаточно большое практическое распространение ее во многих странах мира, как в развитых (Англия, Франция, Дания, Испания, Израиль и ряд других стран Европы, а также Австралия, Южная Америка), так и в развивающихся (Болгария, Польша, Венгрия и др.). В 1990-х гг. в странах Восточной Европы (Польша, Чехии, Словакии, Венгрии) были приняты законы, направленные на организацию одноуровневой системы ипотечного кредитования [11, с. 37].

Достоинством рассматриваемой модели является простота ее организации, так как нет необходимости создания специализированных ипотечных банков, вторичного рынка, а число участников рынка минимально. К слабым сторонам усеченно-открытой модели можно отнести:

- зависимость процентных ставок по ипотечным кредитам от ситуации на финансовом рынке страны;
- ограниченное количество привлекаемых кредитных ресурсов;
- отсутствие жестких стандартов ипотечного жилищного кредитования.

В Дании реализована система ипотечного кредитования, в которой 100% ипотечных кредитных обязательств секьюритизируется, т.е. преобразуется в ценные бумаги, реализуемые на рынке с целью привлечения долгосрочных кредитных ресурсов. Поэтому по объемам ипотечных ценных бумаг Дания занимает 29% от общего объема оборачиваемых в Европе (впереди только Германия с 44%).

Во Франции право на жилье рассматривается как законное право каждого человека. Из-за своей важнейшей социально-экономической роли, центром забот государственной власти является жилье для малообеспеченных слоев населения. Но и рыночный жилищный сектор пользуется поддержкой государства. При этом обычный способ финансирования жилья в этом секторе – это банковская ссуда. Другой способ финансирования возник с появлением особых финансовых инструментов – ипотечных векселей. Это векселя, выпускаемые кредитными учреждениями на ипотечные кредиты, предоставленные частным лицам. Их можно обратить в наличность на ипотечном рынке, работающем по принципу денежного рынка [17, с. 5-17].

В Великобритании процесс формирования ипотечных банков приобрел характер замещения строительных обществ. Крупнейшие строительные общества, например Abbey National, сами превратились в ипотечные банки. В 1990-х гг. ипотечные банки стали преобладать по объемам кредитов над строительными обществами.

В Польше основными участниками рынка ипотеки являются крупные коммерческие банки. Несмотря на то, что ипотечные кредиты предоставляются большинством банков, этот сегмент рынка сконцентрирован вокруг пяти лидеров, которым принадлежал 81% рынка в 2002 г., 85% в 2003 г. и около 90% в 2006 г. Это PKO BP, группа BPH, PKO SA, GE Mieszkanowy и Bank Zachodny WBK. Перечисленные банки входят в состав Ассоциации по ипотечному кредитованию, созданной в 1991 г. по инициативе министерства финансов Польши. Ипотечные кредиты финансируются в основном за счет краткосрочных депозитов.

Расширенно-открытая (модель вторичного ипотечного рынка) предполагает использование двухуровневой модели рынка. Первичный рынок – это кредитование конечных заемщиков, а вторичный – рефинансирование банков-кредиторов с помощью специально сформированного для этой цели рынка ценных бумаг, которые обеспечены закладными на недвижимость. Принцип расширенно-открытой модели заключается в том, что человек с определенным уровнем ежегодного дохода сразу приобретает готовую недвижимость, платя при этом, как правило, только небольшую часть стоимости наличными (10-20%), а остальную – заемными деньгами специализированного ипотечного кредитного учреждения, которые предоставляются под залог недвижимого имущества, либо приобретаемого, либо уже находящегося во владении клиента. Возврат этого кредита в зависимости от ежегодного дохода заемщика и выбранного вида ипотеки осуществляется, как правило, в течение 15-30 лет. При применении представленной модели первичный кредитор имеет право рефинансировать выданные кредиты с помощью их непосредственной продажи инвестору или специализированному институту вторичного рынка (оператору вторичного рынка ипотечных кредитов), либо посредством обмена кредитов на ипотечные ценные бумаги, выпущенные специализированным эмитентом.

Двухуровневая система рынка ипотечного кредитования является наиболее эффективной и сложно устроенной с точки зрения инфраструктуры, многообразия участников и эмитируемых инструментов, а также системы регулирования.

Среди участников данного рынка выделяют институты, выполняющие функции:

- организаторов ипотечного кредитования;
- инвесторов;
- посредников, занимающихся страхованием ипотечного кредита;
- посредников, осуществляющих секьюритизацию ипотечных кредитов.

Подобное разделение функций организации кредита, его обслуживания и финансирования называется фрагментацией ипотеки. Процесс рефинансирования ипотечных ссуд путем эмиссии ценных бумаг, обеспеченных пулом закладных, называется секьюритизацией ипотеки. Механизм секьюритизации предполагает разграничение функций ипотечного кредитора и эмитента ценных бумаг. Первичный кредитор может рефинансировать выданные кредиты либо путем их непосредственной продажи инвестору или специализированному институту вторичного рынка (оператору вторичного рынка ипотечных кредитов), либо посредством обмена собранных в пулы кредитов на ипотечные ценные бумаги, выпущенные специализированным эмитентом – кондуктом. Кондукт собирает купленные кредиты в пулы и продает их инвесторам в виде MBS (mortgage backed securities) – ценных бумаг, обеспеченных ипотекой. При этом кондукт дает инвестору гарантию своевременной выплаты основного долга и процентов по этим ценным бумагам, т.е. предоставляет страховку от кредитного риска. Для повышения надежности данных ценных бумаг институтами, управляющими потоками платежей в счет погашения ипотечных ссуд, создаются резервные фонды. Кроме того, практикуется вовлечение в процесс секьюритизации страховых компаний, которые в случае невыполнения заемщиками обязательств по кредитам осуществляют необходимые выплаты инвесторам. В организации процесса секьюритизации активное участие принимает государство [7, с. 39]. Секьюритизация и фрагментация ипотеки позволили финансовым институтам специализироваться на предоставлении определенных услуг и распределять риски, связанные с каждым видом деятельности. Субъекты ипотечного кредитования расширенно-открытой модели, действующие на первичном рынке, делятся в основном на две категории: сберегательные и ипотечные банки. Ипотечные кредиты в США предоставляют в основном ссудосберегательные ассоциации, взаимно-сберегательные банки и мелкие фермерские банки, имеющие региональное значение [8, с. 52-55]. При этом главную роль играет ипотечное кредитование, ссудополучателем по которому выступают домашние хозяйства. Такая ситуация связана с двумя обстоятельствами. Во-первых, в жилищной сфере США частная собственность домашних хозяйств на жилые дома абсолютно доминирует. Почти 65% всех домашних хозяйств в США имеют свой собственный дом, причем 87% из них являются владельцами односемейных домов. Во-вторых, стоимость собственных домов существенно превышает годовой доход их владельцев.

В этих условиях получение семьей банковской ссуды для приобретения или постройки дома является практически единственным способом финансирования, а ипотечное кредитование – наиболее надежным способом кредитования населения для банков и иных кредитных институтов. При этом собственно строительство (так же как и в ситуации с коммерческой недвижимостью) кредитуются коммерческими банками, и девело-

пер погашает кредит за счет продажи объекта семье, берущей под покупку ипотечный кредит.

При формировании систем ипотечного кредитования за рубежом применялись следующие принципы:

- предоставление защиты интересов кредитора и должников в ипотечных отношениях. Эти условия выполняются с помощью страхования, специальных правительственных программ, процедуры обращения взыскания на заложенное имущество;
- формирование условий доступности ипотечных кредитов обычному потребителю. Для отдельных категорий граждан разрабатываются льготные правила и варианты погашения ипотечного кредита;
- создание условий приоритетности в кредитной сфере для организаций, которые специализируются на ипотечном кредитовании, так как именно за счет них создается рынок жилья и происходит развитие других сфер;
- активизация деятельности государства в ипотечных отношениях для контролирования деятельности организаций, которые осуществляют ипотечное кредитование. Государство может проводить льготную налоговую политику, разрабатывать и реализовывать специальные программы, создавать необходимые государственные органы [4, с. 368-371].

Некоторые экономисты считают, что учитывая экономические особенности РФ, необходимо вести параллельное развитие одноуровневой и двухуровневой моделей ипотечного кредитования. Другие авторы [16, с. 65-71; 15, с. 59-65] уверены, что в РФ необходимо развивать систему стройсберкасс, которая сможет органично дополнить существующую систему ипотечного банковского кредитования как специализированный финансовый институт мобилизации средств граждан с низким уровнем доходов в сферу жилищного строительства. Разработанный с этой целью законопроект «О строительных сберегательных кассах» уже трижды (в 2002, 2004 и 2007 гг.) рассматривался в Государственной думе Федерального Собрания РФ.

В законопроекте хорошо разработан понятийный аппарат. Так, под строительной сберегательной кассой понимается банк, специализирующийся на привлечении денежных средств физических лиц в строительные сберегательные вклады и на предоставлении его вкладчикам кредитов для улучшения жилищных условий [5, с. 90]. В настоящее время его рассмотрение пока отложено по причине разработки антикризисных мер. В РФ существует некое подобие стройсберкасс. В стране действует достаточно большое количество жилищных и жилищно-строительных кооперативов (ЖСК). Но действующие ЖСК пока не могут похвастаться значительными успехами: у них нет государственной поддержки, кроме того, население не очень доверяет им.

Создание ссудосберегательных касс расширит круг участников ипотечной системы и будет способствовать вовлечению сбережений населения в данную сферу. Одноуровневая модель ипотечного рынка имеет определенные преимущества. Она менее подвержена колебаниям финансового рынка, минимизирован кредитный риск банка, так как вкладчик проходит две стадии (сбережения и получения кредита), невысокие процентные ставки по ипотечным кредитам, поддерживается баланс активов и пассивов банков. Для внедрения американской модели в РФ необходима система, которая бы могла покупать вторичные секьюритизированные ценные бумаги, по сути долги населения перед банком [1, с. 52-57].

Создание стройсберкасс явится не только инструментом удовлетворения потребности населения в жилье,

но и формой долгосрочного сотрудничества государства и частного сектора, в результате которого ожидается повышение экономической культуры всех членов общества, формирование кредитной истории граждан и развитие кредитной системы страны в целом.

В то же время для создания и успешного функционирования системы стройсберкасс в РФ необходима активная позиция государства в плане их целевой поддержки, а именно, по нашему мнению, представляются целесообразными следующие меры [15, с. 59-65]:

- разработка правовой базы данного специализированного кредитного института. Необходимо принятие Федерального закона «О строительных сберегательных кассах»;
- создание льготного режима налогообложения для системы стройсберкасс и их участников;
- введение специальных регулятивных норм деятельности стройсберкасс со стороны Центрального банка РФ, отличных от норм, регулирующих деятельность универсальных коммерческих банков (например, в плане требований по нормативу достаточности собственного капитала, лимитов кредитования на одного заемщика и т.д.);
- совершенствование залоговых отношений в части упрощения процедур обращения взыскания кредиторов (стройсберкасс) и реализации предмета залога.

Из существующих проблем реализации моделей ипотечного кредитования следует, что именно правовая составляющая должна сыграть решающую роль в решении поставленных проблем в целях эффективного функционирования данных моделей ипотечного кредитования в РФ. Представляется, что рационально было бы руководствоваться общими началами построения системы ипотеки за рубежом, учитывая национальные особенности российского права.

Литература

1. Акулова Т.А. Сравнительный анализ реализации основных моделей ипотечного кредитования в России [Текст] / Т.А. Акулова // Финансы и кредит. – 2005. – №12. – С. 52-57.
2. Баронин С.А. Развитие стоимостного управления при планировании ипотечно-инвестиционных программ жилищного строительства [Текст] / С.А. Баронин // Экономика строительства. – 2004. – №7. – С. 7-14.
3. Богданова С. Роль и значение стройсберкасс в решении жилищных проблем [Текст] / С. Богданова // Банковское дело. – 2009. – №7. – С. 97-97.
4. Егоров С.Н. Формирование ипотечной модели в России с применением зарубежного опыта [Текст] / С.Н. Егоров // Вестник Чувашского ун-та. – 2008. – №3. – С. 368-371.
5. О строительных сберегательных кассах [Текст] : законопроект // Банковское дело. – 2009. – №8. – С. 90-98.
6. Ипотека в зарубежном праве [Текст] : обзор законодательства Германии, Испании, Италии, Франции, Швейцарии, Великобритании, США, Венгрии, Польши, Хорватии, Чехии, Югославии // Журнал российского права. – 1997. – №12. – С. 129-137.
7. Исаев Р.В. Секьюритизация ипотечных кредитов: экономика сделки [Текст] / Р.В. Исаев // Рынок ценных бумаг. – 2004. – №24. – С. 36-39.
8. Каноков А. К развитию залогового кредитования [Текст] / А. Каноков // Российский экономический журнал. – 1996. – №5-6. – С. 52-55.
9. Ковалева Л.М. Зарубежный опыт государственного регулирования рынка жилья (на примере Германии) [Текст] / Л.М. Ковалева // Вестник Брянского гос. ун-та. – 2009. – №3. – С. 43-49.
10. Корнев В.С. Об адаптации мирового опыта жилищного ипотечного кредитования в России [Текст] / В.С. Корнев // Вестник Финансовой академии. – 2003. – №1. – С. 96-99.
11. Минц В. Вечный квартирный вопрос [Текст] / В. Минц // Эксперт. – 2000. – №12.

12. Новакова С.Ю. Современные зарубежные модели ипотечного жилищного кредитования и их применение в России [Текст] / С.Ю. Новакова // Ученые записки Орловского гос. ун-та. – Сер.: Гуманитарные и социальные науки. – 2009. – №3. – С. 5-14.
13. Романова И.В. Обзор зарубежного опыта регулирования рынка жилья и возможности его использования в современных российских условиях [Текст] / И.В. Романова // Транспортное дело России. – 2009. – №6. – С. 52-54.
14. Сандоян Э.М. Выбор направления институционального развития рынка ипотечного кредитования в странах с переходной экономикой [Текст] / Э.М. Сандоян // Ученые записки Орловского гос. ун-та. – Сер.: Гуманитарные и социальные науки. – 2008. – №3. – С. 31-36.
15. Тихомирова Е.В. Строительные сберегательные кассы на рынке ипотечного кредитования [Текст] / Е.В. Тихомирова, М.В. Гуженко // Деньги и кредит. – 2009. – №9. – С. 59-65.
16. Фетисов Д.Н. Строительно-сберегательные кассы – путь к доступному жилью [Текст] / Д.Н. Фетисов // Ученые записки Российского гос. социального ун-та. – 2007. – №3. – С. 65-71.
17. Французский опыт на службе градостроительству и землеустройству [Текст] // Сб. докум. М-ва жилищного строительства, инфраструктуры и транспорта Франции. – Париж, 2001. – 349 с.

Ключевые слова

Ипотека; модели ипотечного кредитования; ипотечная система; государство; имущество; право владения; институт ипотеки; ипотечный рынок; право на жилье; принципы ипотечной системы.

Литвинова Светлана Алексеевна

РЕЦЕНЗИЯ

В настоящее время большой интерес для нашей страны представляет ипотечное кредитование, главная цель которого – формирование эффективно работающей системы обеспечения доступным жильем российских граждан со средними доходами, основанной на рыночных принципах приобретения жилья за счет собственных средств граждан и долгосрочных ипотечных кредитов. В силу этого изучение зарубежных моделей ипотечного кредитования приобретает особую актуальность.

В рецензируемой статье представлены результаты исследования и анализ применения зарубежных моделей ипотечного кредитования в Российской Федерации.

По своему структурному построению и раскрытию вопросов, по содержанию представленный материал полностью соответствует избранной теме. Статья не содержит закрытой информации и может быть представлена к открытой печати.

Пономарев А.И., д.э.н., профессор, декан факультета «Налогообложение и менеджмент» «Северо-кавказская академия государственной службы»

10.11. FOREIGN MODELS OF MORTGAGE LENDING AND THEIR APPLICATION IN RUSSIA

S.A. Litvinova, Graduate Student

North Caucasian Academy of Civil Service

In Russia the varied factors and circumstances hinder development of the mortgage crediting. The study of foreign models of the mortgage crediting and their application in Russian practice will be instrumental in perfection of the system of the mortgage crediting in Russia.

Literature

1. T.A. Akulova. Comparative analysis of the implementation of the basic models of mortgage lending in Russia // Finances and Credit. 2005. №12. p. 52-57.
2. S.A. Baronin. The development of cost management in the planning of investment programs, mortgage housing [Text] / S.A. Baronin // Construction Economics. – 2004. – №7. – p. 7-14.

3. S. Bogdanov. The role and importance in stroysberkass housing problems // Banking. 2009. №7. p. 97-97.
4. S.N. Egorov. Formation of the mortgage model in Russia with foreign experience // Bulletin of the Chuvash University. 2008. №3. p. 368-371.
5. The Bill «On Bausparkasse» // Banking. 2009. №8. S. 90-90.
6. Mortgages Foreign Law: Review of the legislation in Germany, Spain, Italy, France, Switzerland, UK, USA, Hungary, Poland, Croatia, Czech Republic, Yugoslavia // Journal of Russian law. 1997. №12. p. 129-137.
7. R.V. Isaev. Securitization of mortgage loans: the economy of the transaction [Text] / RV Isaev // Stock Market. – 2004. – №24. – p. 36-39.
8. A.K. Kanokov. Development secured lending // Russian economic journal. – M., 1996. – №5-6. – p. 52-55.
9. L.M. Kovalev Foreign experience in government regulation of the housing market (for example Germany) // Bulletin of the Bryansk State University. 2009. №3. p. 43-49.
10. V.S. Kornev. The adaptation of international experience residential mortgage lending in Russia // Bulletin of the Finance Academy, 2003. №1. p. 96-99.
11. B. Mintz. Eternal housing issue // Judge. №12. 2000. p.37
12. S.Y. Novakova. Modern foreign models of mortgage lending and their application in Russia // Memoirs of Orel State University. Series: The humanities and social sciences. 2009. №3. p. 5-14.
13. I.V. Romanov. Review international experience of regulation of the housing market and the possibility of its use in modern Russian conditions // transport business in Russia. 2009. №6. p. 52-54.
14. E.M. Sandoyan. The choice of the direction of institutional development of the mortgage market in countries with economies in transition // Memoirs of Orel State University. Series: The humanities and social sciences. 2008. №3. S. 31-36.
15. E.V. Tikhomirova, M.V. Guzhenko Building savings banks in the mortgage market // Money and Credit. 2009. №9. p. 59-65.
16. D.N. Fetisov. Construction and savings banks – a way to affordable housing // Memoirs of the Russian State Social University. 2007. №3. p. 65-71.
17. The French experience in the service of Urban Planning and Land Management [text] // Coll. DOCUMENT. Ministry of Housing, Infrastructure and Transport of France. – Paris, 2001. – 349 p. 5-17.

Keywords

Mortgage; a model of mortgage lending; mortgage system; the state, property ownership; the institution of the mortgage; the mortgage market; housing rights; the principles of the mortgage system.