

1. Ассистент кафедры социальных систем и права СГАУ; соискатель кафедры уголовного процесса и криминалистики Самарского государственного университета.
2. Карнозова Л.М. Возрожденный суд присяжных. Замысел и проблемы становления. – М.: NOTA BENE, 2000. С. 88.
3. Фойницкий И.Я. Курс уголовного судопроизводства. Т. 1. – С-Пб.: изд-во «Альфа», 1996. С. 126.
4. Рустамов Х.У. Профессиональное и народное начала в уголовном судопроизводстве. Дисс... к.ю.н. – М., 1996. С. 104.
5. Миттермайер К. Европейские и американские суды присяжных. Вып. II. – М.: тип. А.И. Мамонтова и К^о, 1869. С. 593.
6. См., например, Викторский С.И. Русский уголовный процесс. – М., 1997. С. 52.
7. Кони А.Ф. О суде присяжных и о суде с сословными представителями // Собрание сочинений в 8 томах. Т. 4. М., 1967. С. 263.
8. См.: Концепция судебной реформы в Российской Федерации / Сост. С.А. Пашин. – М.: Республика, 1992.
9. Викторский С.И. Указ. соч. С. 52
10. См.: Миттермайер К. Указ. соч. С. 500.
11. Миттермайер К. Указ. соч. С. 581.
12. Миттермайер К. Указ. соч. С. 520-521.
13. Владимиров Л.Е. Суд присяжных. Условия действия института присяжных и метод разработки доказательств. – Харьков: Университ. тип., 1873. С. 76-77.
14. Там же.
15. Миттермайер К. Указ. соч. Вып. I. С. 49.
16. Тимофеев Н.П. Суд присяжных в России. Судебные очерки. – М.: тип. А.И. Мамонтова и К^о, 1881. С. 49.
17. Кони А.Ф. Судебная реформа и суд присяжных // Собрание сочинений в 8 томах. Т. 4. М., 1967. С. 218-219

УДК У.В6

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РИСКОВ НА РЫНКЕ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

Ростова Е.П.

Самарский Государственный Аэрокосмический Университет

Участники рынка ипотечного жилищного кредитования подвержены самым различным видам рисков. Эти риски принято делить на систематические и несистематические. Систематические (диверсифицируемые) риски обусловлены действием макроэкономических и макросоциальных факторов. Они оказывают воздействие на всю систему ипотечного кредитования. К ним можно отнести риски несовершенства законодательной базы, неблагоприятного изменения налогового законодательства, роста уровня безработицы и неблагоприятного изменения процентных ставок, валютного курса и т.п. Несистематические

(диверсифицируемые) риски связаны с конкретным заемщиком, объектом недвижимости, инструментом ипотечного кредитования, с внутренними издержками организации и т.п. Такие риски можно существенно уменьшить путем создания диверсифицированных кредитных портфелей.

Анализ характера деятельности участников рынка ипотечного жилищного кредитования, их взаимодействия показывает, что основными рисками на ипотечном рынке являются: процентный, валютный, кредитный риск, риск реинвестирования (альтернативного выбора), риск ликвидности. Кроме того, нельзя исключать из рассмотрения такие риски, как административный, изменения условий мобилизации фондов, изменения дохода на акционерный капитал. Указанным видам риска подвержен, прежде всего, кредитор.

Кредитный риск – это риск потерь, вызванных неблагоприятным изменением платежеспособности заемщиков (риск неуплаты основного долга и (или) процентов по нему), уменьшением стоимости залога из-за падения цен на жилье, утратой или порчей залога. Невозврат кредита по субъективным причинам можно минимизировать посредством оценки вероятности погашения кредита – андеррайтинга.

Процентный риск – это риск потерь, вызванных финансированием при несбалансированной периодичности пересмотра ставок процента по выданным кредитам и по привлеченным заемным средствам (т. е. если ставка процента по кредиту корректируется менее часто, чем ставки процентов по привлеченным средствам в условиях роста процентных ставок). Например, если ставка по кредиту корректируется раз в год, а ставка процента по привлеченным средствам, за счет которых финансируется этот кредит, пересматривается ежемесячно, то в условиях большего роста процентных ставок ставка процентов по кредиту может большую часть времени быть ниже ставки по долговым обязательствам. Процентный риск связан с влиянием, которое оказывают изменения процентных ставок на стоимость активов и долговых обязательств кредитора, на сумму его дохода. Процентный риск – это риск снижения прибыли кредитора вследствие негативного влияния непредвиденного изменения процентных ставок. Управление риском процентных ставок осуществляется посредством их расчета, покупки ценных бумаг и выпуска долговых обязательств.

Валютный риск – это риск потерь из-за неблагоприятного изменения валютного курса. Для банковских структур, выдающих ипотечные кредиты в иностранной валюте, падение курса рубля ведет к увеличению банковских резервов. Одновременно при резком падении курса рубля доходы заемщика снижаются в валютном эквиваленте, что уменьшает его платежеспособность.

Административный риск – это риск уменьшения прибыли банка из-за увеличения предельных затрат по мобилизации средств, выдаче кредитов, обслуживанию этих кредитов, управлению рисками и т.п.

Риск альтернативного выбора – это риск потерь при реинвестировании денежных средств, вызванных досрочным погашением ипотечного кредита с фиксированной ставкой процента (риск досрочного погашения), и потерь при

финансировании кредитов, связанных с определением ставки процента после окончания кредитного периода.

Риск ликвидности – это риск потерь, вызванных продажей ценных бумаг для получения наличных средств для поддержания необходимого уровня ликвидности. Управление риском ликвидности требует проведения ряда финансовых операций: во-первых, детальный расчет потока наличности для определения возможной потребности банка в наличных средствах; во-вторых, разработка стратегии мобилизации наличных средств с определением источников и затрат.

Ипотечное страхование могут путать с другими видами страхования, которые предлагаются заемщику во время процесса оформления кредита. Как уже отмечалось, участники рынка ипотечного кредитования подвержены большому количеству рисков. А поскольку страхование этих рисков происходит в связи с заключением договора ипотечного кредитования, то по ошибке все виды страхования объединяют в одно понятие ипотечного страхования.

Гарантийное страхование ипотечной закладной не является формой покрытия по страхованию жизни, которая обеспечивает погашение займа в случае смерти заемщика. Также ипотечное страхование не является страхованием по выплате кредита или кредитной ставки, которое обеспечивает доход в случаях потери заемщиком работы вследствие увольнения или потери трудоспособности. Кроме того, ипотечное страхование не является страхованием правового титула, то есть не предоставляет покрытия убытков в случае возникновения у заемщика проблем с правом собственности на заложенное имущество. Также ипотечное страхование не покрывает потери в случае дефолта заемщика по причине рисков, застрахованных на основании договоров имущественного страхования или страхования недвижимости.

Ипотечное страхование обычно покрывает убытки в случае дефолта заемщика, вызванные невозможностью и (или) нежеланием заемщика выполнять обязательства по погашению ипотечного кредита. Кроме того, оно покрывает риски потери рыночной стоимости жилья. Когда у заемщика есть возможность выплачивать кредит, но он не делает этого, т. е. не выполняет своих обязательств, потому что стоимость жилья упала ниже суммы ипотечного баланса. Таким образом, ипотечное страхование обычно покрывает риск стоимости недвижимости в будущем, поскольку снижение стоимости жилья может привести к неисполнению заемщиком своих обязательств по погашению ипотечного кредита.

К другим причинам рисков дефолта заемщиков, которые обычно покрывает ипотечное страхование, относятся местный (региональный) спад экономики, риски по ипотечным инструментам и некоторые виды экономических катастроф, которые приводят к дефолтам заемщиков. В условиях регионального спада экономики заемщики могут потерять работу и, как следствие, будут не в состоянии исполнять свои обязательства по ипотечным кредитам или в рамках общего спада экономики происходит падение цен на недвижимость в регионе. В качестве иллюстрации рисков по ипотечным инструментам можно рассмотреть

реть следующий пример: кредиты с переменной процентной ставкой, которые приводят к увеличению сумм по погашению кредита вследствие изменения уровня инфляции и (или) повышения процентных ставок, в результате чего заемщик не может осуществлять платежи по ипотечному кредиту.

УДК У.В6

РОЛЬ ГОСУДАРСТВА В СИСТЕМЕ ИПОТЕЧНОГО СТРАХОВАНИЯ

Ростова Е.П.

Самарский Государственный Аэрокосмический Университет

Одним из основных вопросов возникновения и становления системы ипотечного страхования является вопрос участия государства в этом процессе. На первых этапах существования системы ипотечного жилищного кредитования и ипотечного страхования, деятельность частных компаний разрознена. Государство же может и должно выступать в роли организатора и руководителя общей направленности действий по развитию института ипотеки. Частому капиталу не выгодно заключать договора с рисковыми заемщиками, и именно эти категории граждан должны поддерживаться государством.

Примером высоких рисков ипотечных дефолтов могут быть кредиты, которые выданы по упрощенным схемам рискованным группам заемщиков. Обычно в эту категорию попадают молодые заемщики, собирающиеся купить жилье впервые, которые практически не имеют кредитной истории. Но поскольку в России нет кредитных бюро и нет кредитных историй, то можно сказать, что все заемщики могут быть причислены к рискованной группе.

Вопрос появления кредитных бюро также является прерогативой государства. Пока нет кредитных бюро, нет и кредитных историй, что значительно усложняет процедуру андеррайтинга. Если же страховщик не располагает необходимой информацией для оценки риска, то тарифная ставка может быть завышена. С точки зрения стабильности страховщика это вполне оправдано. Страховщик хочет обезопасить себя на случай непредвиденно больших потерь.

Правительству имеет смысл поддерживать систему ипотечного страхования тогда, когда ипотечные риски высоки или их сложно оценить. Федеральное правительство, а не региональные, должно отвечать за государственную систему ипотечного страхования, потому что только федеральное правительство может управлять программой системы ипотечного страхования, которая будет адекватно учитывать все специфические географические риски. Региональные правительства при обеспечении системы ипотечного страхования могут оказаться в рискованной ситуации и понести крупные потери в случае спада местной промышленности, в то время как государственная система ипотечного страхования сможет лучше компенсировать потери в одном регионе за счет использования прибыли в других регионах, где не испытывают экономического спада.