

## РАЗДЕЛ 2

---

### ФИНАНСОВЫЙ РЫНОК

*К.С. Мухтарова, Б.С. Искаков*

#### ОСОБЕННОСТИ ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РЕСПУБЛИКЕ КАЗАХСТАН

Как и в любой отрасли экономики, государство имеет свою сферу влияния и в ипотечном кредитовании. Начало внедрения Ипотечного кредитования в Республике Казахстан положил Закон №2723 от 23 декабря 1995 года «Об ипотеке недвижимого имущества» /1/.

Ипотечное кредитование – это предоставление денежных средств под залог недвижимости. Ипотечное жилищное кредитование означает получение денежных средств (кредита) для покупки жилого помещения (квартиры или дома) и в качестве обеспечения по обязательствам выступает приобретаемое на кредитные средства жилое помещение.

Функции, выполняемые ипотечным кредитованием, можно сформулировать следующим образом:

- функция финансового механизма привлечения инвестиций в сферу строительства и материального производства;
- функция обеспечения возврата заемных средств;
- функция стимулирования оборота и перераспределения недвижимого имущества;
- функция формирования многоуровневого фиктивного капитала в виде закладных, производных ипотечных ценных бумаг и др./2/.

Согласно Постановлению Правительства Республики Казахстан от 21 августа 2000 года № 1290 «О Концепции долгосрочного финансирования жилищного строительства и развития системы ипотечного кредитования» выделяют основные модели долгосрочного жилищного финансирования в Республике Казахстан, к которой относятся системы строительных сбережений и ипотечного кредитования.

Система строительных сбережений - это система финансирования жилья, основанная на накоплении собственного капитала с последующим правом на кредит для проведения мероприятий по улучшению жилищных условий.

Основной особенностью системы строительных сбережений является то, что предоставляемые населению ссуды не имеют конкуренции, поскольку ставка вознаграждения по нему низкая и гарантируется на весь срок погашения ссуды. Этот весьма выгодный кредит является главной привлекательной чертой системы строительных сбережений. Финансовые институты, специализирующиеся на строительных сбережениях, могут гарантировать низкую ставку вознаграждения. Поскольку данные организации работают вне рынка капитала, и не будут зависеть от колебаний его ставки вознаграждения.

Данные финансовые учреждения имеют собственный рынок строительных сбережений и кредитов, собственную систему рефинансирования, а также фонд, из которого клиенты, внесшие в него свои вклады, будут получать ссуды. Вкладчик и ссудополучатель (заемщик) в одном лице - отличительный признак системы строительных сбережений/3/.

Примером может послужить созданный в Республике Казахстан АО «Жилищный строительный сберегательный банк Казахстана» (далее – АО «ЖССБК»).

Система жилищных строительных сбережений в большей части предназначена для категории граждан, не имеющих достаточных финансовых средств для внесения первоначальных взносов при получении ипотечных кредитов в банках второго уровня, но имеющих

достаточно стабильный доход. Посредством накоплений АО «ЖССБК» вырабатывает в потенциальных заемщиках культуру оплаты ежемесячных платежей после выдачи кредита, что является положительным фактором, отражающим финансовую стабильность заемщика.

Роль государства в отношениях между субъектами системы строительных сбережений заключается в оказании поддержки системе жилищных строительных сбережений путем выплаты гражданам Республики Казахстан – вкладчикам премии по вкладам на эти сбережения.

Также государство посредством системы жилищных строительных сбережений отслеживает объем спроса на жилье и регулирует объем жилищного строительства.

Важным и перспективным направлением и подходом к созданию эффективного механизма жилищного финансирования, позволяющим обеспечить наряду с системой строительных сбережений комплексное решение жилищной проблемы в стране является долгосрочное ипотечное кредитование населения.

Государственное регулирование ипотечного кредитования в Республике Казахстан реализуется посредством создания в декабре 2000 года ЗАО «Казахстанская Ипотечная Компания» ныне АО «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания» (далее – АО «ИО «КИК»). Основной миссией и целью Компании является повышение обеспеченности населения жильем путём предоставления ипотечного кредитования для широких слоёв населения, исполнение планов и задач, поставленных Президентом РК Нурсултаном Назарбаевым в послании народу Казахстана «К конкурентоспособному Казахстану, конкурентоспособной экономике, конкурентоспособной нации» и Стратегии вхождения Казахстана в число 50-ти наиболее конкурентоспособных стран мира.

Компания является стабильным и динамично развивающимся финансовым институтом, ориентированным на повышение доступности ипотечного кредитования в масштабах Республики Казахстан.

Важным фактором, определяющим развитие Компании, послужил Указ Президента Республики Казахстан «О государственной программе жилищного строительства в Республике Казахстан на 2005-2007годы».

Государственная программа способствовала снижению процентных ставок по ипотечным кредитам в банках второго уровня. Ипотечные кредиты стали доступны широким слоям населения.

Кризис в августе 2007 года стал переломным периодом для ипотечного кредитования в Республики Казахстан. Среди стран СНГ первым последствием кризиса ликвидности на мировом рынке испытал на себе Казахстан.

Сокращение объемов внешнего фондирования негативно повлияло на способность банков предоставлять новые кредиты заемщикам, и способствовала снижению темпов кредитования экономики.

Начиная с августа 2007 года, строительная отрасль испытывает определенные трудности. Произошло некоторое снижение объемов выдаваемых ипотечных кредитов на приобретение жилья на фоне ужесточения условий в их предоставлении, а также уменьшение лимитов по кредитным линиям на осуществление строительства.

Если в июне 2007 года строительная отрасль была профинансирована на 151 млрд. тенге, то уже в августе - всего на 107,3 млрд. тенге (спад почти на 30%) /7/.

В целях недопущения, снижения темпов роста экономики страны Правительство Республики Казахстан утверждает Постановление от 6 ноября 2007 года № 1039 «Об утверждении Плана первоочередных действий по обеспечению стабильности социально-экономического развития Республики Казахстан».

Данным Постановлением предусмотрены два инструмента реализации поставленных задач:

- 1) государственное финансирование с конкретными механизмами для предоставления дополнительных ресурсов для поддержки развития секторов экономики через аффилированные государству институты;

2) создание эффективной организационно-управленческой системы, способной реагировать на стрессовые ситуации.

Для обеспечения стабильности на жилищном рынке страны АО «ФНБ «Самрук-Қазына» будет взаимодействовать с банками второго уровня с целью их дальнейшего фондирования для кредитования строительства жилья, в первую очередь в городе Астане.

Данные средства будут направляться для защиты прав дольщиков и завершения строительства начатых объектов, перечень которых будет определяться Государственной комиссией по модернизации экономики Республики Казахстан (далее - Государственная комиссия).

Оператором Государственной комиссии в данной сфере будет являться АО «ФНБ «Самрук-Қазына», которое совместно с местными исполнительными органами будет осуществлять мониторинг ситуации на рынке жилищного и иного строительства, осуществлять подготовку материалов Государственной комиссии, обеспечивать контроль за исполнением решений Государственной комиссии.

Согласно Постановлению Правительства Республики Казахстан №1039 от 06 ноября 2007 года «Об утверждении Плана первоочередных действий по обеспечению стабильности социально-экономического развития Республики Казахстан» цели были реализованы в два этапа следующим образом:

1 этап: ноябрь 2007 года - март 2008 года

АО «ФНБ «Самрук-Қазына» совместно с акиматом города Астаны и иными заинтересованными государственными органами и организациями разработали предложения по перечню объектов, предлагаемых для финансирования с целью завершения строительства; после этого были проработаны вопросы по объемам потребности БВУ в кредитных ресурсах для завершения строительства объектов и защиты прав дольщиков.

На основании названного перечня АО «ФНБ «Самрук-Қазына» разместило депозиты в банках второго уровня на условиях целевого использования размещаемых средств для кредитования компаний-застройщиков по конкретным объектам. При этом в целях обеспечения целевого использования средств размещение депозитов производилось только после подтверждения софинансирования строительства со стороны банков второго уровня и застройщиков. Одним из основных условий заключаемых соглашений будет контроль выполнения графиков проведения строительных работ.

2 этап: 2008 год

На данном этапе будет рассмотрена возможность использования механизма секьюритизации в соответствии с действующим законодательством.

Для реализации задачи по обеспечению стабильности на ипотечном рынке страны и защиты прав дольщиков в 2007 году Правительством было увеличено фондирование АО «ИО «КИК» на сумму 20,5 млрд. тенге из республиканского бюджета, в том числе:

- 8,5 млрд. тенге на пополнение уставного капитала АО «ИО «КИК»;
- 12,0 млрд. тенге на долгосрочное льготное кредитование.

АО «ЖССБК» за время реализации Государственной программы жилищного строительства 2005-2007г.г. накоплено достаточно средств для реализации государственной программы жилищного строительства на 2008-2010 годы, в связи с этим оператором данной программы является АО «ЖССБК».

С целью повышения эффективности экономической деятельности АО «ЖССБК» и АО «ИО «КИК», определения баланса между их специализацией и развития разумной конкуренции между ними, будет рассмотрена возможность увеличения количества объявленных акций АО «ФНБ «Самрук-Қазына» и оплаты размещаемых акций путем передачи государственных пакетов акций АО «ЖССБК» и АО «ИО «КИК» /4/.

За годы становления и развития независимости Республики Казахстан были созданы финансовые институты и приняты соответствующие нормативные акты, с помощью которых на сегодняшний день государство поддерживает и способствует развитию ипотечного кредитования.

### Литература

1. Закон Республики Казахстан от 23 декабря 1995 года № 2723 «Об ипотеке недвижимого имущества».
2. Ваксман С.А., Воробьева О.Е. Ипотечное кредитование и его участники на рынке жилья США. - Екатеринбург: Урал. Гос.Экон.Ун-т, 1998.—97с.
3. Постановление Правительства Республики Казахстан от 21 августа 2000 года № 1290 «О Концепции долгосрочного финансирования жилищного строительства и развития системы ипотечного кредитования».
4. Указ Президента Республики Казахстан О Государственной программе жилищного строительства в Республике Казахстан на 2008-2010 годы (с изменениями и дополнениями от 13.02.2009 г.).
5. Указ Президента Республики Казахстан от 13 октября 2008 года № 669 «О некоторых мерах по конкурентоспособности и устойчивости национальной экономики».
6. Послание Президента Н.Назарбаева народу Казахстана 1.03.06
7. Постановление Правительства Республики Казахстан от 6 ноября 2007 года №1039 «Об утверждении Плана первоочередных действий по обеспечению стабильности социально-экономического развития Республики Казахстан».

\*\*\*

Қазақстан Республикасында ипотекалық несиелер беру мәні соңғы жылдары біраз өзгерістерге ұшырады. Қазақстан Республикасында ипотекалық несиелер беруді одан әрі дамыту талаптарымен және дағдарыс жағдайында үлкен қолдау көрсетудің үлкен факторы ретінде қаржылық институттарын құру әсер етті, қаржылық институттар арқылы мемлекет ипотекалық несиелер беру нарығында белсенділікті қолдайды.

\*\*\*

By the last few years in Republic Kazakhstan meaning of mortgage loan get changes. Biggest factor in crises situation were making financial institutes in Republic Kazakhstan and increase the mortgage loan, with what government gets activity for it.

*Д.А. Кунанбаева*

### **РОЛЬ ИНСТИТУТА БАНКРОТСТВА В ПОСТРОЕНИИ ЭФФЕКТИВНОЙ СОЦИАЛЬНО-ОРИЕНТИРОВАННОЙ ЭКОНОМИКИ**

В современной экономике банкротство организаций – такое же естественное явление, как и их создание. Самостоятельность хозяйствующих субъектов, предпринимательский риск, конкурентная рыночная среда обуславливают закономерность данного явления, присутствие в экономике как успешных, так и неудачливых хозяйствующих субъектов.

Банкротство как инструмент направлено на прекращение деятельности тех организаций, которые не вписываются в конкретную рыночную ситуацию, и удовлетворение требований всех кредиторов по уплате задолженности. При этом не учитываются интересы наемного персонала, бывших партнеров и их возможное банкротство в силу взаимозависимости хозяйственных связей. Такое формальное следование данному инструменту, как ликвидация всех без исключения несостоявшихся организаций, неизбежно приведет к массовой безработице, падению жизненного уровня населения, усилению его дифференциации по доходам, что, в свою очередь, обернется обострением социальных проблем, ростом социальной напряженности в обществе.

Ущерб социальной эффективности незамедлительно скажется на экономической эффективности: разрушится профессиональный, квалификационный, образовательный потенциал рабочей силы, как следствие, снизится производительность труда. Все перечисленные факторы являются непреодолимым препятствием для экономического роста и свидетельствуют о том, что без государственного регулирования несостоятельности невозможно построение эффективной социально-ориентированной экономики.

Альтернативой рыночному критерию разрешения кризисной ситуации, в которой может оказаться любой хозяйствующий субъект, служит по своей сути институт банкротства.