

УДК/UDC 336.774.3

Модернизация инфраструктуры ипотечной секьюритизации со стороны банковского контроллинга

Захожий Кирилл Александрович

студент архитектурно-строительного факультета

Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина

г. Краснодар, Россия

e-mail: vip.mr.zahozhiy@mail.ru

Миронова Дарья Александровна

Преподаватель кафедры криминалистики

Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина

г. Краснодар, Россия

e-mail: mironowadascha@mail.ru

Аннотация

В статье исследуется модернизация инфраструктуры ипотечной секьюритизации со стороны банковского контроллинга в условиях пандемии коронавирусной инфекции, которая оказала существенное негативное влияние на мировую экономику. Данная проблема особенно актуальна в России в настоящее время, поскольку сложные внешние экономические условия заставляют российские банки искать новые пути привлечения ликвидности. В работе выявляется проблема изменчивости правового поля секьюритизации в России, определяется потребность инфраструктуры в совершенствовании данного института. Формулируются основные проблемы ипотечной секьюритизации в Российской Федерации. Авторами предлагается создание Центра исследования генезиса ипотечной секьюритизации на базе акционерного общества «ДОМ.РФ» как основного проводника государственной политики в области ипотечного кредитования.

Ключевые слова: ипотечная секьюритизация, банковский контроллинг, инфраструктура ипотечной секьюритизации, правовое поле секьюритизации.

Modernization of mortgage securitization infrastructure by bank controlling

Zakhozhy Kirill Aleksandrovich

student of the Faculty of Architecture and Civil Engineering

Kuban State Agrarian University

Krasnodar, Russia

e-mail: vip.mr.zahozhiy@mail.ru

Mironova Darya Aleksandrovna

Lecturer at the Department of Criminalistics

Kuban State Agrarian University

Krasnodar, Russia

e-mail: mironowadascha@mail.ru

Abstract

The article examines the modernization of the mortgage securitization infrastructure by banking controlling in the context of the coronavirus pandemic, which had a significant negative impact on the global economy. This problem is particularly relevant in Russia at the present time, as difficult external economic conditions force Russian banks to look for new ways to attract liquidity. The paper reveals the problem of the variability of the legal field of securitization in Russia, determines the need for infrastructure to improve this institution. The main problems of mortgage securitization in the Russian Federation are formulated. The authors propose the creation of a Center for the study of the genesis of mortgage securitization on the basis of the joint-stock company "DOM.RF" as the main conductor of the state policy in the field of mortgage lending.

Key words: mortgage securitization, bank controlling, mortgage securitization infrastructure, legal field of securitization.

Российское законодательство позволяет выступать в качестве оператора вторичного рынка ипотечного кредитования банковским институтам и ряду других небанковских кредитных организаций [1]. Большинство банков в настоящее время проводят операции по рефинансированию ипотечных жилищных кредитов или планируют осуществлять такую де-

тельность [2]. Одной из действующих форм в использовании системы ипотечного кредитования является усеченно-открытая система (рис. 1).

Предусмотренный механизм организации ипотечного кредитования на базе усеченно-открытой системы определяет возможность ее широкого распространения на базе коммерческих банков [3].

Механизм функционирования усеченно-открытой системы ипотечного кредитования

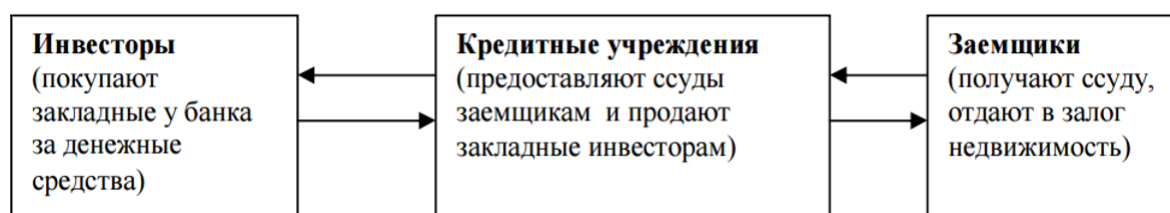


Рисунок 1

Поскольку одним из компонентов инфраструктуры является правовое поле, мы утверждаем, что все элементы инфраструктуры находятся непосредственно в зоне реализации регулятивного риска, формирование и усиление которого строится на влиянии некоторых факторов. Их условно можно разделить на внутренние и внешние [4].

К внутренним факторам формирования риска можно отнести: отсутствие адекватной структуры персонала и иерархии; игнорирование принципа законопослушания в деятельности организации; назначение на управляющие должности специалистов, не владеющих необходимыми навыками или привлечение иностранных специалистов, не имеющих достаточных знаний о внутристрановой специфике; отсутствие контроля за изменениями правового поля организации [5].

К внешним факторам относятся: независимость и неподконтрольность специализированных органов банковского надзора; установление противоречивых регулятивных требований между различными надзорными структурами (Банк России, Минфин России, Федеральная налоговая служба России, Минэкономразвития России).

Проявление названных факторов требует серьезных усилий со стороны банков-оригинаторов для противодействия и минимизации последствий реализации рисков.

Проблема изменчивости правового поля секьюритизации в России, определенно, еще долгое время будет оставаться наиболее актуальной для институтов инфраструктуры. Адаптация к таким условиям функционирования может строиться на смене иерархии и развитии института ипотечного жилищного кредитования.

Рассмотрим основные проблемы ипотечной секьюритизации в Российской Федерации:

1. Глобальной проблемой рынка ипотечной секьюритизации является дублирование функций между институтом инфраструктуры и субъектами регулирования и контроля. Одним из примеров такого дублирования является ситуация при разработке и внедрении единых стандартов оценки заемщика и выдачи ипотечных кредитов.
2. В настоящее время на рынке ипотечной секьюритизации действует несколько обособленных групп, формирующих потребность в развитии рынка и его инфраструктуры. К ним относятся: органы власти, Банк России, Агентство по страхованию вкладов, коммерческие банки. Отсутствие диалога между ними существенно тормозит развитие отечественного финансового рынка.
3. На рынке ипотечного кредитования практически отсутствуют инструменты и институты, представляющие интересы государства и способные составить адекватную оппозицию Банку России в части выбора направлений развития рынка и поддержки инициативы рынка.

Поэтому способом решения данных проблем будет служить трехсторонняя модернизация институциональной инфраструктуры, разработанная авторами, представленная на рис. 2.

Экосистема устойчивого развития территорий посредством отраслевой ипотеки



Рисунок 2

Модернизация институциональной инфраструктуры должна проводиться органом государственного регулирования для обеспечения возможности применения административного ресурса и обязательности исполнения вводимых мер.

Авторами предлагается создание Центра исследования генезиса ипотечной секьюритизации на базе акционерного общества «ДОМ.РФ» как основного проводника государственной политики в области ипотечного кредитования. При этом основной задачей центра является анализ потребностей рынка ипотечной секьюритизации, а также мониторинг деятельности Банка России в части законодательной инициативы. Данный центр должен принять на себя обязанности по формированию инициатив по устранению существующих проблем рынка, повышению эффективности действующей инфраструктуры и установлению каналов взаимодействия заинтересованных участников рынка с органами регулирования и контроля [6]. К основным функциям центра необходимо отнести:

1. Подготовку и участие в работе проверочных комиссий контрольно-надзорных органов.

2. Выявление, мониторинг и анализ проблем участников рынка.
3. Формирование стратегии развития и конкретных мероприятий по развитию инфраструктуры рынка ипотечной секьюритизации.
4. Установление каналов взаимодействия государственных органов власти, Банка России и участников рынка ипотечной секьюритизации (банки, страховые компании, участники рынка ценных бумаг, консалтинговые агентства и др.) при помощи организации конференций, семинаров, размещения разъяснений и комментариев в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».
5. Разумное лоббирование законов, связанных с процессом секьюритизации.
6. Формулирование предложений по устранению или минимизации выявленных противоречий в законодательных актах. Донесение отчетов о проблемах и путях их решений в первую очередь до Правления агентства по страхованию вкладов, а затем в профильные органы государственной власти.

Одной из важнейших задач создаваемого центра является усиление сотрудничества всех участников в рамках рынка ипотечной секьюритизации, во-первых, между собой, а во-вторых, с органами регулирования с целью совместного обсуждения и принятий решений.

Создание единого Центра исследования генезиса ипотечной секьюритизации приведет к большей предсказуемости правового поля, большей ориентации органов регулирования на взаимодействие с участниками рынка, повышению эффективности деятельности институтов инфраструктуры, появлению мониторинга рисков ипотечной секьюритизации.

Таким образом, учитывая опыт развития ипотечных агентств как базового института вторичного рынка ипотечного кредитования, можно сформулировать следующие предложения по совершенствованию процесса секьюритизации ипотечных активов:

- 1) смена иерархии институциональной инфраструктуры рынка ипотечной секьюритизации позволит расширить роль Агентства ипотечного жилищного кредитования для реализации государственной политики развития ипотечного кредитования на российском рынке;
- 2) появление площадки взаимодействия основных участников рынка обеспечит ускорение процесса развития и взаимодействия как инфраструктурных организаций, так и рынка в целом;
- 3) внедрение практики перекрестного банковского контроля между коммерческими банками снизит непредсказуемость контрольной деятельности Банка России и создаст инструмент защиты прав субъектов рынка ипотечной секьюритизации.

Список литературы:

1. Янкина И. А. Деньги, кредит, банки. Практикум: учебник. М.: КноРус, 2019. 192 с.
2. Столбовская Н. Н., Мазняк В. М. Развитие банковского ипотечного жилищного кредитования в России: монография. М.: Донской гос. техн. ун-т. Ростов н/Д: ДГТУ, 2020. 159 с.
3. Логинов М. П., Татьянников В. А. Теория и методология ипотечного кредитования. М.: Екатеринбург: УрГУ, 2020. 228 с.
4. Гараева Д. Ф. Институциональный подход к регулированию качества жизни населения // Экономические науки. 2019. № 2. С. 11–18.
5. Гончаров С. Ипотечное кредитование и секьюритизация в России // Финансовый вестник. 2016. № 1. С. 45–46.
6. Родин Д. Я., Самойленко М. П. Современные проблемы реализации денежно-кредитной политики в условиях финансовой глобализации // Финансовая аналитика: проблемы и решения. 2014. № 8(194). С. 2–10.

References:

1. Yankina I. A. Money, credit, banks. Workshop: textbook. M.: KnoRus, 2019. 192 p.

2. Stolbovskaya N. N., Maznyak V. M. Development of banking mortgage lending in Russia: monograph. M.: Donskoy state. tech. un-t. Rostov on Don: DSTU, 2020. 159 p.

3. Loginov M. P., Tatyannikov V. A. Theory and methodology of mortgage lending. M.: Ekaterinburg: UrGU, 2020. 228 p.

4. Garaeva D. F. Institutional approach to regulating the quality of life of the population // Economic Sciences. 2019. No. 2. Pp. 11–18.

5. Goncharov S. Mortgage lending and securitization in Russia // Financial Bulletin. 2016. No. 1. Pp. 45–46.

6. Rodin D. Ya., Samoilenko M. P. Modern problems of implementing monetary policy in the context of financial globalization // Financial Analytics: Problems and Solutions. 2014. No. 8 (194). Pp. 2–10.