



ВОПРОСЫ ЧАСТНОПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ: ИСТОРИЯ И СОВРЕМЕННОСТЬ

УДК 347.457.1
ББК 65.272.21

ЗАКЛАДНАЯ КАК ОБЪЕКТ ИНВЕСТИЦИЙ

Александр Иванович Гончаров

Доктор юридических наук, доктор экономических наук,
профессор кафедры конституционного и муниципального права,
кафедры гражданского и международного частного права,
Волгоградский государственный университет, базовая кафедра ЮНЦ РАН
goncharova.sofia@gmail.com, kmp@volsu.ru, gimchp@volsu.ru
просп. Университетский, 100, 400062 г. Волгоград, Российская Федерация

Аннотация. Автор исследует предпринимательскую конструкцию, в рамках которой права залогодержателя (банка-кредитора), а именно требование на получение денежной суммы и право залога на имущество, которым подкрепляется финансовая состоятельность заемщика, можно запустить в экономический оборот. В таком случае банк-кредитор может их продать и выручить денежные средства, которые снова сможет использовать в кредитовании. Для удобства использования в экономическом обороте эти права можно обратить в лаконичную, строго определенную, документарную форму, эти права удостоверяет особая ценная бумага – закладная. Закладная составляет залогодателем, а если он является третьим лицом, то составляется вместе с должником по обеспеченному ипотекой обязательству. Данная ценная бумага предназначена для упрощения и ускорения оборота принадлежащих кредитору требований, обеспеченных залогом недвижимости, а также прав этого кредитора распорядиться заложеной недвижимостью в случае неплатежеспособности должника.

Ключевые слова: документарные ценные бумаги, займ, заемщик, залог, недвижимость, залогодатель, кредит, рефинансирование.

© Гончаров А.И., 2016

В цикле наших статей о ценных бумагах мы обратили внимание сначала на долевые ценные бумаги, инвестиционные вложения в которые влекут за собой формирование вещно-правовой связи инвестора с организацией, получающей такие вложения [2–5]. Далее мы сосредоточимся на так называемых долговых

ценных бумагах, они вполне оборотоспособны и представляют предпринимательский интерес как для коллективного, так и для индивидуального инвестора [6–8].

Ранее мы отмечали [4; 8], что подкрепление финансовой состоятельности заемщика залогом недвижимого имущества при по-

лучении кредита в банке традиционно называют словом ипотека. Это залог жилья, предприятия, строения, здания, сооружения или другого объекта, неотделимо связанного с землей. Закладываемое имущество не передается банку-кредитору, фактически оно остается у заемщика-должника.

Банк-кредитор заинтересован в том, чтобы кредит, выданный заемщику на приобретение недвижимости, вернуть как можно скорее, не дожидаясь несколько десятков лет постепенного его возврата заемщиком, чтобы снова выдавать кредиты, зарабатывая прибыль от их интенсивного оборота. Данная задача банками решается, в том числе, и с помощью Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ (ред. от 5 октября 2015 г.) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» [10].

Закладная – это ценная бумага, которая удостоверяет права залогодержателя по обеспеченному ипотекой денежному обязательству и по договору об ипотеке. По закладной обязательными лицами являются должник по обеспеченному ипотекой обязательству и залогодатель.

Российское АО «АИЖК» выкупает закладные на основе договоров купли-продажи закладных, в которых определяются объем и сроки поставки закладных. При передаче АО «АИЖК» каждой закладной банк – первичный кредитор обязан на ней оформить в уста-

новленном порядке отметку о новом владельце закладной – АО «АИЖК», данная отметка подтверждает переход прав по закладной к этому новому владельцу.

Институциональный инвестор – Агентство по ипотечному жилищному кредитованию – очень строго подходит к покупке закладных. Огромные суммарные объемы рефинансирования ипотечных кредитов позволяют АИЖК быть законодателем процентной ставки по ипотечным кредитам. Динамика ставок по ипотечным кредитам за период с 2009 г. по начало 2016 г. отражена на рисунке 1.

В начале ноября 2015 г. ставки по ипотечным продуктам в рамках программы субсидирования варьировались в пределах 9,9–12 % годовых (9,9–10,9 % годовых по стандартам АО «АИЖК» и 11,25–12 % годовых у активных участников рынка). По наиболее востребованным программам на вторичном рынке недвижимости ставки составляли 11,75–13,25 % годовых по стандартам АО «АИЖК» и 13–14 % годовых у других ведущих участников рынка. В результате поэтапного снижения ставок по своим ипотечным программам начиная с июня 2015 г. АО «АИЖК» предлагает в среднем наиболее низкие ставки среди лидеров рынка [1].

Как видно из рисунка 2, наиболее активно ипотечные ценные бумаги выпускались в

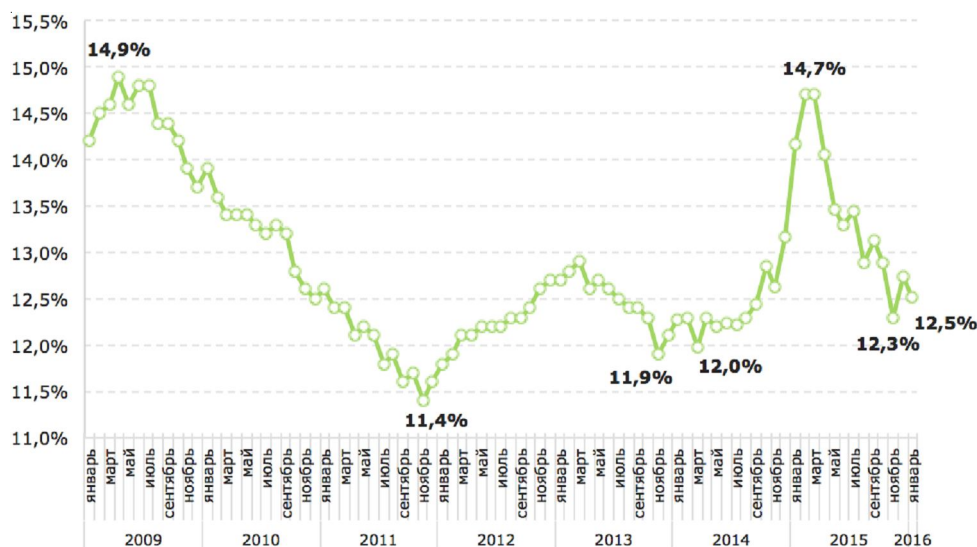


Рис. 1. Ставки по ипотечным кредитам в рублях, выданным в течение месяца, в 2009–2016 гг. (% годовых)

Примечание. Источник: [1].

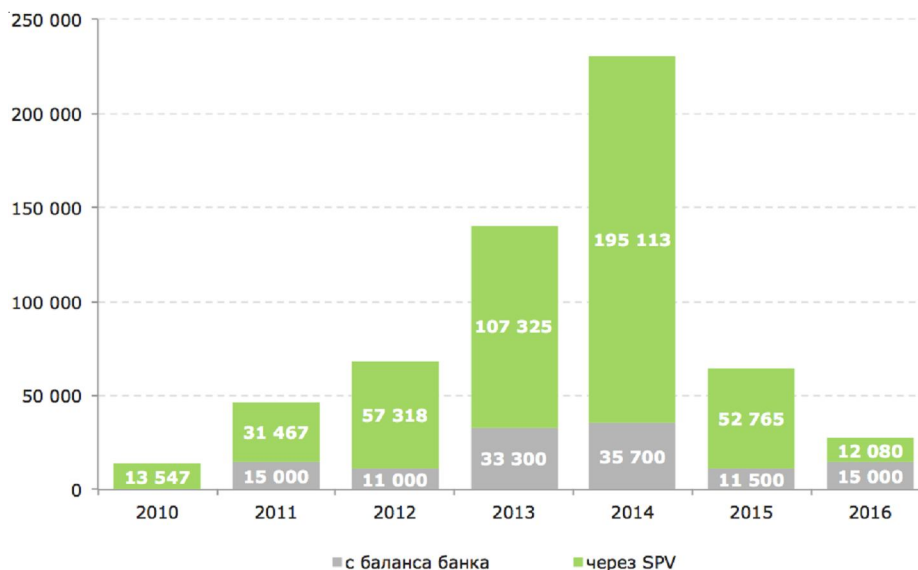


Рис. 2. Объемы выпуска ипотечных ценных бумаг в 2010–2016 гг. (млрд руб.)

Примечание. Источник: [1].

нашей стране в 2014 г., затем наблюдается спад, обусловленный экономическим кризисом и низкими ценами на углеводороды, которые традиционно экспортируются из России в огромных объемах, поддерживая экономическую активность большинства отечественных хозяйствующих субъектов.

Всего в обращении (не погашено) на начало ноября 2015 г. находилось 80 сделок жилищных ипотечных ценных бумаг (172 выпуска) на общую сумму около 407,1 млрд руб., что составляет около 11 % задолженности по ипотечным жилищным кредитам. Из общей суммы ипотечных ценных бумаг, находящихся в обращении, 92,4 млрд руб. (23 %) – это облигации, выпущенные с баланса банка, а 314,7 млрд руб. (77 %) – ипотечные ценные бумаги, выпущенные через SPV – специального ипотечного агента [1].

АО «АИЖК» реализует программу по приобретению жилищных облигаций с ипотечным покрытием, в рамках которой осуществляется выкуп старших выпусков ипотечных облигаций участников рынка и предоставляется возможность заранее согласовать объем и параметры ипотечных ценных бумаг, которые будут выкуплены АО «АИЖК». По состоянию на 1 декабря 2015 г. объем заключенных контрактов на выкуп

старших выпусков жилищных облигаций с ипотечным покрытием со сроком исполнения с декабря 2015 г. по июнь 2016 г. составил 14,9 млрд рублей. В рамках программы размещен 31 выпуск на сумму 103,7 млрд рублей [1].

АО «АИЖК» также предоставляет участникам рынка целевые займы на накопление ипотечного покрытия и завершение сделки секьюритизации, а также поручительства по ипотечным ценным бумагам третьих лиц. По состоянию на 1 декабря 2015 г. совокупный объем предоставленных целевых займов составил 44,5 млрд руб., текущая задолженность – 6,8 млрд рублей.

Всего по программе предоставления поручительств по ипотечным ценным бумагам третьих лиц с сентября 2009 г. по ноябрь 2015 г. было предоставлено 22 поручительства на общую сумму 101,2 млрд рублей [1].

Максимальное количество закладных, входящих в реестр ипотечного покрытия на начало марта 2016 г., – у ипотечного агента ВТБ 2014 (27,8 тыс. шт.), у ипотечного агента ВТБ 2013 (20,2 тыс. шт.), у ипотечного агента ВТБ 24-2 (19,7 тыс. шт.), у всех выпусков АИЖК (у АИЖК 2014-1 – около 18,6 тыс. шт.). Минимальное количество закладных – у ипотечного агента ФОРА (347 штук) [1].

В разрезе субъектов РФ следует уточнить, что наиболее широкая региональная диверсификация – у ипотечного агента ВТБ 2014 (агент работает в 75 из 83 регионов), у ипотечного агента ВТБ 24-2 – 72 региона, АИЖК всех выпусков – 60–70 из 83 регионов. У ипотечного агента ВТБ БМ 1 – 68 регионов, у ипотечного агента ВТБ 24-1 – 62 региона, у ипотечного агента ИТБ 13 – 58 регионов. Минимальная диверсификация – у ипотечного агента МКБ и у ипотечного агента ПСПБ. В их ипотечное покрытие входят закладные только двух субъектов РФ: Москвы и Московской области и Санкт-Петербурга и Ленинградской области соответственно [1].

В феврале 2016 г. доля просроченной более 90 дней задолженности по рублевым кредитам достигла 1,34 % от текущего остатка совокупного портфеля, при этом в феврале 2015 г. этот показатель составлял 0,63 %. По большинству ипотечных агентов наблюдается рост объема просроченных более 90 дней кредитов. На динамику показателя оказывает влияние периодический выкуп дефолтных закладных ипотечными агентами (наблюдается краткосрочное улучшение показателя, однако через 1–2 месяца уровень дефолтных закладных вновь выходит на прежний уровень). Суммарный размер ипотечного покрытия упомянутых выше ипотечных агентов увеличился с 13,1 млрд руб. в середине 2010 г. до 292,5 млрд руб. по состоянию на начало марта 2016 года. В первом полугодии 2016 г. регулярно анализируется 59 реестров ипотечного покрытия [1].

На рынке жилищных ипотечных ценных бумаг за первые 10 месяцев 2015 г. состоялось 15 выпусков ипотечных ценных бумаг на общую сумму в 64,3 млрд рублей. Средневзвешенная ставка старшего транша (включая выпуски с баланса банков) по ипотечным ценным бумагам за 10 месяцев 2015 г. увеличилась и составила 10,2 % (при 9,2 % за аналогичный период 2014 г.). Показатели стоимости привлечения финансовых ресурсов при этом находились на достаточно высоких уровнях. Например, средняя ставка для банковских заимствований Mosprime 6m составила 14,3 %, а доходность 5-летних ОФЗ (облигаций Федерального займа Минфина РФ) – 11,9 %. Такая низкая ставка по жилищным

ипотечным ценным бумагам во многом обусловлена реализацией программ АО «АИЖК» по развитию рынка ипотечных ценных бумаг. Так, по оценкам АО «АИЖК» накопленный портфель ипотечных жилищных кредитов, характеризующихся высоким качеством, является хорошим залогом для операций Банка России по предоставлению ликвидности, потенциал которого практически не использован. Например, на 1 октября 2015 г. в Ломбардный список Банка России, бумаги из которого могут выступать обеспечением по кредитам, включены жилищные ипотечные ценные бумаги на сумму 407,3 млрд руб. (11 % всей задолженности по ипотеке). При этом жилищные ипотечные кредиты являются более качественным активом по сравнению с другими потребительскими кредитами: доля ипотечных ссуд со сроком задержки платежей более 90 дней составляет 2,9 % по сравнению с 15,1 % по иным ссудам населению. Рейтинг одного или нескольких международных рейтинговых агентств имеет 44 % всех непогашенных жилищных ипотечных ценных бумаг (по сумме в обращении на начало ноября 2015 г.), из которых 80 % имеют рейтинг не ниже инвестиционного уровня: Vaa3 по шкале рейтингового агентства Moody's либо не ниже уровня BBB⁺ по шкале рейтинговых агентств Standard and Poor's и Fitch Ratings [1].

Кроме того, дополнительные долгосрочные финансовые ресурсы банковской системе могли бы быть предоставлены негосударственными пенсионными фондами, которым в соответствии с решением Правительства Российской Федерации перечислены пенсионные накопления за II полугодие 2013 г. суммарным объемом около 500 млрд рублей. Имеется в виду, что в управляющие инвестиционные компании и негосударственные пенсионные фонды переданы средства страховых взносов людей на накопительную пенсию за вторую половину 2013 г., пенсионные накопления граждан, принявших решение о переходе из государственной управляющей компании в негосударственные пенсионные фонды, взносы граждан в рамках программы софинансирования накопительной части пенсии, средства материнского капитала и др. [1]. Вполне рационально было бы инвестировать эти денежные средства в ипотечные ценные бумаги. Но согласно

Закону о федеральном бюджете на 2016 г. мораторий на зачисление страховых взносов в накопительный элемент пенсионной системы продлевается, тем самым сокращаются свободные финансовые ресурсы и потенциальный спрос на ипотечные ценные бумаги.

В 2013 г. было выдано 825 тыс. ипотечных жилищных кредитов на общую сумму 1,35 трлн рублей. Уточним, что в 2013 г. воспользоваться ипотечными жилищными кредитами для приобретения жилья смогли в 1,5 раза больше семей, чем в 2011 году. Доля семей, имеющих возможность приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жилыми помещениями, с помощью собственных и заемных средств, увеличилась с 23,6 % в 2010 г. до 28,4 % в 2013 году. Общий объем задолженности по ипотечным жилищным кредитам на балансе кредитных организаций, выданным гражданам, на 1 января 2014 г., по данным Банка России, составил 2 649 млрд руб. и достиг 4 % ВВП страны. Доля сделок с привлечением заемных средств на рынке жилья с 2010 г. выросла в 1,7 раза и составила в конце 2013 г. 24,6 %. Процентные ставки по ипотечным жилищным кредитам, выданным в рублях, снизились с 13,1 % в 2010 г. до 12,4 % в 2013 году [9].

В структуре ввода жилья по итогам 9 месяцев 2015 г., по сравнению с соответствующим

периодом предыдущего года, существенных изменений не произошло: доля жилья, построенного населением за свой счет и с помощью кредитов (индивидуальное жилищное строительство), составила 46 %, построенных юридическими лицами за счет средств федерального бюджета – 1 %, построенных юридическими лицами за счет средств бюджетов субъектов Российской Федерации и местных бюджетов – 1 %, построенных юридическими лицами за свой счет и с привлечением денежных средств населения – 51 % [1]. В целом по РФ доля приобретаемой недвижимости, передаваемой в залог при получении кредита, составляет менее 1/3 от всех сделок с такими объектами (рис. 3).

Наибольшие объемы индустриального жилищного строительства по итогам 9 месяцев 2015 г. были достигнуты в крупных инвестиционных и промышленно развитых регионах. Так, в Московской области – 8,7 %, Москве – 7,2 %, Краснодарском крае – 7,2 %, Санкт-Петербурге – 6,3 %, Новосибирской области – 4,6 %, Тюменской области – 4,5 %, Ленинградской области – 4,4 % от сданной в эксплуатацию общей площади индустриального жилья в России. Всего в 10 регионах-лидерах введено 51,2 % от общей площади индустриального жилья, построенного в Россий-

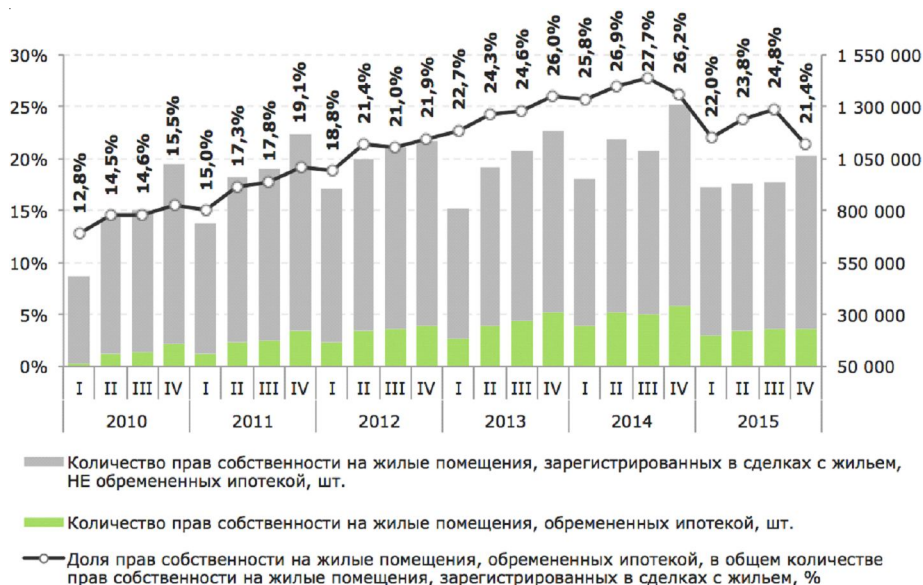


Рис. 3. Объемы выпуска ипотечных ценных бумаг в 2010–2016 гг. (млрд руб.)

Примечание. Источник: [1].

ской Федерации в течение 9 месяцев 2015 г. (годом ранее – 55,1 %) [1]. По нашему мнению, выявленная тенденция в строительстве индустриального жилья четко отражает высокую концентрацию отечественной экономики в упомянутых регионах-лидерах.

Следует уточнить, что по мере развития вторичного рынка ипотечного кредитования появляются и новые финансовые инструменты, например, с использованием залога коммерческой недвижимости. По состоянию на начало ноября 2015 г. в обращении находятся три выпуска ипотечных ценных бумаг, обеспеченных ипотечными кредитами под залог коммерческой недвижимости (так называемые нежилищные ипотечные ценные бумаги) на общую сумму 35,5 млрд рублей [1]. Положительно, что все три выпуска этих нежилищных ипотечных ценных бумаг допущены к биржевым торгам (включены в котировальные листы Московской биржи), но, к сожалению, пока не включены Банком России в Ломбардный список.

В части новых финансовых инструментов необходимо также отметить, что в марте 2015 г. Банк России при участии АО «АИЖК» выдал первые кредиты в рамках «пилотного» проекта по созданию нового механизма рефинансирования под залог портфеля ипотечных кредитов. Данный механизм обеспечивает предоставление Банком России кредитным организациям – участникам ипотечного рынка кредитов, обеспеченных залоговыми, выданными в рамках программы «Военная ипотека». АО «АИЖК» выступает в проекте в качестве агента по управлению залоговым обеспечением и гарантом выкупа ипотечного портфеля в случае неисполнения банком-заемщиком своих обязательств перед Банком России. На первом этапе проекта общий объем кредитования был запланирован в размере 10 млрд руб., затем увеличен до 30 млрд рублей [1].

Опираясь в начале на классическую залоговую, АО «АИЖК» смогло поэтапно развить целый спектр финансовых инструментов, что в настоящее время позволяет обоснованно считать АО «АИЖК» успешным институциональным инвестором. Так, если по итогам 2014 г. чистая прибыль АО «АИЖК»

составила 4 062 млрд руб., то 2015 г. закончился с результатом, превышающим предыдущий на 112,6 % (!) – 8 635 млрд рублей. Ипотечные активы (255,976 млрд руб.), в том числе залоговые и стабилизационные займы (203,119 млрд руб.), ипотечные ценные бумаги (52,857 млрд руб.), выросли за год на 1,2 %, доля АО «АИЖК» на российском рынке ипотечного жилищного кредитования на начало 2016 г. составила 6,5 %. При этом собственные средства институционального инвестора на начало 2016 г. превысили 135 млрд рублей [1].

Правительство Российской Федерации изучает возможность выпуска АО «АИЖК» модернизированных ипотечных ценных бумаг. Новый финансовый инструмент позволит коммерческим банкам выдавать ипотечные кредиты по более низким ставкам, чем в текущий период. Ценная бумага АО «АИЖК» – это бумага, обеспеченная пулом ипотечных залоговых, по которым в качестве дополнительного подтверждения финансовой состоятельности должника выступает гарантия АО «АИЖК». Пилотное название этих ценных бумаг – бестраншевые ипотечные облигации, их стартовый выпуск в рамках «фабрики ипотечных ценных бумаг» планируется на середину 2016 года. Первоначально работа «фабрики ипотечных ценных бумаг» будет осуществляться за счет выкупа пула ипотечных кредитов у Сбербанка России. При этом Сбербанк в качестве сервисного агента продолжит обслуживать заемщиков, кредиты которых переоформлены на нового кредитора – АО «АИЖК».

Залогодержатель классической документарной залоговой в день исполнения обеспеченного ипотекой обязательства полностью обязан передать залоговую залогодателю с отметкой об исполнении обязательства в полном объеме. Если обязательство исполняется по частям, залогодержатель обязан удостоверить его частичное исполнение способом, который достаточен для залогодателя и очевиден для возможных последующих владельцев залоговой. Для этого допускается приложение соответствующих финансовых документов или совершение на залоговой записи о частичном исполнении обязательства.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Агентство по ипотечному жилищному кредитованию. – Электрон. текстовые дан. – Режим доступа: <http://www.ahml.ru>. – Загл. с экрана.

2. Гончаров, А. И. Акция как бездокументарная ценная бумага / А. И. Гончаров // Вестник Волгоградского государственного университета. Серия 5, Юриспруденция. – 2014. – № 2 (23). – С. 80–85.

3. Гончаров, А. И. Инвестиционный пай как удостоверение права на собственную долю имущества в фонде / А. И. Гончаров // Вестник Волгоградского государственного университета. Серия 5, Юриспруденция. – 2014. – № 3 (24). – С. 21–27.

4. Гончаров, А. И. Ипотечный сертификат участия как инструмент правового обеспечения жилищного строительства. Часть первая / А. И. Гончаров // Вестник Волгоградского государственного университета. Серия 5, Юриспруденция. – 2014. – № 4 (25). – С. 88–95.

5. Гончаров, А. И. Ипотечный сертификат участия как инструмент правового обеспечения жилищного строительства. Часть вторая / А. И. Гончаров // Вестник Волгоградского государственного университета. Серия 5, Юриспруденция. – 2015. – № 1 (26). – С. 81–88.

6. Гончаров, А. И. Облигация в инструментарии коллективного инвестирования. Часть первая / А. И. Гончаров // Вестник Волгоградского государственного университета. Серия 5, Юриспруденция. – 2015. – № 3 (28). – С. 83–91.

7. Гончаров, А. И. Облигация в инструментарии коллективного инвестирования. Часть вторая / А. И. Гончаров // Вестник Волгоградского государственного университета. Серия 5, Юриспруденция. – 2015. – № 4 (29). – С. 95–102.

8. Гончаров, А. И. Удостоверение прав залогодержателя по обеспеченному ипотекой денежному обязательству и по договору об ипотеке / А. И. Гончаров // Вестник Волгоградского государственного университета. Серия 5, Юриспруденция. – 2016. – № 1 (30). – С. 120–128.

9. Распоряжение Правительства РФ «Об утверждении Стратегии развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2020 года» от 8 нояб. 2014 г. № 2242-р // Собрание законодательства РФ. – 2014. – 24 нояб. – № 47. – Ст. 6575.

10. Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ : (ред. от 5 окт. 2015 г.) // Российская газета. – 1998. – 22 июля (№ 137).

2. Goncharov A.I. Aksiya kak bezdokumentarnaya tsennaya bumaga [Action as Uncertificated Securities]. *Vestnik Volgogradskogo gosudarstvennogo universiteta. Seriya 5, Yurisprudentsiya* [Science Journal of Volgograd State University. Jurisprudence], 2014, no. 2 (23), pp. 80-85.

3. Goncharov A.I. Investitsionnyy pay kak udostoverenie prava na sobstvennyuyu dolyu imushchestva v fonde [Investment Share as the Certification of Right in Its Own Portion of Property in the Fund]. *Vestnik Volgogradskogo gosudarstvennogo universiteta. Seriya 5, Yurisprudentsiya* [Science Journal of Volgograd State University. Jurisprudence], 2014, no. 3 (24), pp. 21-27.

4. Goncharov A.I. Ipotechnyy sertifikat uchastiya kak instrument pravovogo obespecheniya zhilishchnogo stroitelstva. Chast pervaya [Mortgage Participation Certificate as an Instrument of Law Insurance of Housing Construction (Part I)]. *Vestnik Volgogradskogo gosudarstvennogo universiteta. Seriya 5, Yurisprudentsiya* [Science Journal of Volgograd State University. Jurisprudence], 2014, no. 4 (25), pp. 88-95.

5. Goncharov A.I. Ipotechnyy sertifikat uchastiya kak instrument pravovogo obespecheniya zhilishchnogo stroitelstva. Chast vtoraya [Mortgage Participation Certificate as an Instrument of Law Insurance of Housing Construction (Part II)]. *Vestnik Volgogradskogo gosudarstvennogo universiteta. Seriya 5, Yurisprudentsiya* [Science Journal of Volgograd State University. Jurisprudence], 2015, no. 1 (26), pp. 81-88.

6. Goncharov A.I. Obligatsiya v instrumentarii kollektivnogo investirovaniya. Chast pervaya [Bond in the Set of Instruments of the Collective Investment (Part I)]. *Vestnik Volgogradskogo gosudarstvennogo universiteta. Seriya 5, Yurisprudentsiya* [Science Journal of Volgograd State University. Jurisprudence], 2015, no. 3 (28), pp. 83-91.

7. Goncharov A.I. Obligatsiya v instrumentarii kollektivnogo investirovaniya. Chast vtoraya [Bond in the Set of Instruments of the Collective Investment (Part II)]. *Vestnik Volgogradskogo gosudarstvennogo universiteta. Seriya 5, Yurisprudentsiya* [Science Journal of Volgograd State University. Jurisprudence], 2015, no. 4 (29), pp. 95-102.

8. Goncharov A.I. Udostoverenie prav zalogoderzhatelya po obespechennomu ipotekoymu obyazatelstvu i po dogovoru ob ipoteke [Confirmation of Charge on Monetary Obligation Secured by Mortgages and by the Mortgage Agreement]. *Vestnik Volgogradskogo gosudarstvennogo universiteta. Seriya 5, Yurisprudentsiya* [Science Journal of Volgograd State University. Jurisprudence], 2016, no. 1 (30), pp. 120-128.

REFERENCES

1. *Agentstvo po ipotechnomu zhilishchnomu kreditovaniyu* [Agency for Housing Mortgage Lending]. Available at: <http://www.ahml.ru>.

9. Rasporyazhenie Pravitelstva RF “Ob utverzhdenii Strategii razvitiya ipotechnogo zhilishchnogo kreditovaniya v Rossiyskoy Federatsii do 2020 goda” ot 08.11.2014 № 2242-r [Russian Federation Government Decree “On Approval of the Strategy of Development of Mortgage Lending in the Russian Federation Till 2020” of November 8, 2014

no. 2242-r]. *Sobranie zakonodatelstva RF*, 2014, November 24, no. 47, Art. 6575.

10. Federalnyy zakon “Ob ipoteke (zaloge nedvizhimosti)” ot 16.07.1998 № 102-FZ: (red. ot 05.10.2015) [Federal Law “On Mortgage” of July 16, 1998 no. 102-FZ (amend. of October 5, 2015)]. *Rossiyskaya gazeta*, 1998, July 22, no. 137.

MORTGAGE AS AN OBJECT OF INVESTMENTS

Aleksandr Ivanovich Goncharov

Doctor of Juridical Sciences, Doctor of Economic Sciences,
Professor, Department of Constitutional and Municipal Law,
Department of Civil and International Private Law,
Volograd State University,
Base Department of Southern Scientific Center of the Russian Academy of Sciences (SSC RAS)
goncharova.sofia@gmail.com, kmp@volsu.ru, gimchp@volsu.ru
Prosp. Universitetsky, 100, 400062 Volograd, Russian Federation

Abstract. The author investigates the entrepreneurial structure, in which the rights of the mortgagee (bank-creditor), namely, – the requirement to obtain a sum of money and the right of loan on the property, which is supported by the solvency of the borrower, you can run into economic circulation. In this case, the creditor bank can sell them and obtain funds, which can again be used for lending. After this transaction, the borrower will have a new creditor with the same rights of the mortgagee. The new lender is also not prohibited to sell their property rights following the lender. For ease of use of these rights in the economic turnover they can be turned into a concise, strictly defined documentary form. These rights are certified by special securities – mortgage. This certifies the security, firstly, the right to the rightful owner for a mortgage under liabilities execution, secured by a mortgage, without the submission of other evidence of the existence of these obligations; secondly, the right of pledge on the property encumbered by a mortgage, it is the rightful owner mortgage. Mortgage individuals are obliged to the debtor of the obligation secured by the mortgage and the mortgagor. The mortgage is made by mortgagor, and if it is a third party, it is made with the debtor of the obligation secured by the mortgage. This security is designed to simplify and accelerate the turnover of belonging to the claims of creditors collateralized of real estate, as well as the rights of the lender to dispose of the mortgaged property in the event of insolvency of the debtor.

Key words: certificated securities, loan, borrower, mortgage, real estate, mortgagor, credit, refinancing.