

ՀՏԴ 336.714Տնտեսագիտություն**Արևիկ ԱԼԵՔՍԱՆՅԱՆ****ԱրՊՀ, ֆինանսաձևավային ամբիոնի ավագ դասախոս, տ.գ.թ.****E-mail: aleksanyanarevik16@asu.am****Վարդուհի ԽԱՉԱՏՈՒԲՅԱՆ****ՇՏՀ, ինժեներական էկոնոմիկայի և կառավարման ամբիոնի ավագ****դասախոս****E-mail: gvarduhi1986@mail.ru**

ՀԻՓՈԹԵՔԱՅԻՆ ՎԱՐԿԱՎՈՐՄԱՆ ԾԱԳՄԱՆ, ԶԱՐԳԱՑՄԱՆ ՏԵՍԱԿԱՆ ԱՍՊԵԿՏՆԵՐԸ ԵՎ ՊԵՏԱԿԱՆ ՎԱՐԿԱՎՈՐՄԱՆ ՄԵԽԱՆԻԶՄՆԵՐԸ

Հիփոթեքը քաղաքացիական իրավունքի հնագույն ինստիտուտներից է, որը, վերափոխվելով և կատարելագործվելով պատմական զարգացման երկարատև ժամանակահատվածում, ներկայումս հասել է իր զարգացման գագաթնակետին՝ լինելով գրավի ապահովման ամենաապահով ձևերից մեկը: Այն ծագել է Հին Հունաստանում, այնուհետև տարածվել Հռոմեական կայսրությունում. հռոմեական իրավունքի վրա հիմնված և ունեցվածքով գրավադրված վարկերը հետագայում տարածվեցին նաև եվրոպական երկրներում, որտեղ ընդունվել էին մինչև օրս գործող հիփոթեքային վարկավորման մի շարք կանոններ և ստանդարտներ: Որպես համակարգ, հիփոթեքային վարկավորումը սկսել է ձևավորվել միջնադարի ավարտին՝ առաջին հիփոթեքային հաստատությունների ստեղծման գուցա հետ: Հիփոթեքային հաստատությունների օրինական գործունեության իրականացման համար մի

շարք եվրոպական երկրներ ընդունեցին համապատասխան ոլորտը կարգավորող նորմատիվ իրավական ակտեր: Բնակարանային երկարաժամկետ հիփոթեքային վարկավորումը առանցքային տեղ ունի բնակարանային ֆինանսավորման ընդհանուր համակարգում, հանգեցնում է ֆինանսական համակարգի, բնակարանաշինության, հետևաբար նաև՝ ընդհանուր տնտեսության զարգացմանը: Հողվածում ներկայացված են հիփոթեքի ծագման և զարգացման պատմությունը, հոռմեական քաղաքացիական իրավունքի հիմունքներում զետեղված գրավի տեսակները, հիփոթեքային վարկավորման հարաբերությունների առաջին պետական կարգավորումները եվրոպական և մյուս երկրներում, ինչպես նաև տրված են հիփոթեքային վարկավորման օտարերկրյա և հայրենական հեղինակների մի շարք սահմանումներ: Հողվածում ներկայացված են նաև հիփոթեքային վարկավորման համակարգի պետական կարգավորման ընդհանուր և հատուկ մեթոդները և հիմնավորված է պետական հաշվեկշռված քաղաքականության կարևորությունը այդ բնագավառում: **Բանալի բառեր**՝ հոռմեական քաղաքացիական իրավունք, գրավ, հիփոթեք, ֆիդուցիա, պիզնուս, հիփոթեքային վարկավորում

А.Александрян, В. Хачатурян

**ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ВОЗНИКНОВЕНИЯ,
РАЗВИТИЯ И ГОСУДАРСТВЕННЫЕ МЕХАНИЗМЫ
РЕГУЛИРОВАНИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ**

Ипотека - один из старейших институтов гражданского права, который за длительный период исторического развития трансформировался и совершенствовался, в настоящее время достиг пика своего развития, являясь одной из наиболее надежных форм залогового обеспечения. Он возник в Древней Греции, а затем распространился на Римскую империю. Ссуды, основанные на римском праве и обеспеченные имуществом, позже распространились на европейские страны, где был принят ряд правил и стандартов ипотечного кредитования, которые действуют до сих пор. Как система ипотечное

кредитование начало формироваться в конце средневековья, параллельно с созданием первых ипотечных учреждений. Для осуществления правовой деятельности ипотечных учреждений в ряде европейских стран приняты нормативно-правовые акты, регламентирующие соответствующую сферу. Жилищное долгосрочное ипотечное кредитование занимает ключевое место в общей системе финансирования жилищного строительства, ведет к развитию финансовой системы жилищного строительства, а значит, и экономики в целом. В статье представлена история возникновения и развития ипотеки, виды залога, входившие в основы римского гражданского права, первые государственные регламенты ипотечных кредитных отношений в европейских и других странах, а также ряд определений ипотечного кредитования зарубежных и отечественных авторов. Также в статье представлены общие и специальные методы государственного регулирования системы ипотечного кредитования и обоснована важность взвешенной государственной политики в этой сфере.

Ключевые слова: римское гражданское право, залог, ипотека, фидуция, пignus, ипотека

A.Aleksanyan, V.Khachaturyan
**THEORETICAL ASPECTS OF THE ORIGIN,
 DEVELOPMENT AND STATE REGULATORY
 MECHANISMS OF MORTGAGE LENDING**

A mortgage is one of the oldest institutions of civil law, which has transformed and improved over a long period of historical development, and has now reached the peak of its development, being one of the most reliable forms of collateral security. It originated in Ancient Greece and then spread to the Roman Empire. Loans based on Roman law and secured by property later spread to European countries, where a number of mortgage lending rules and standards were adopted that are still in effect. How the system of mortgage lending began to form at the end of the Middle Ages, parallel to the creation of the first mortgage institutions. For the implementation of the legal activity of mortgage institutions in a number of European countries, normative and legal acts regulating the relevant sphere have been adopted. Housing long-term mortgage lending occupies a key place in the general system of financing housing construction, leads to the development of the financial system of housing

construction, and therefore the economy as a whole. The article presents the history of the origin and development of mortgages, the types of pledges that were included in the foundations of Roman civil law, the first state regulations of mortgage credit relations in European and other countries, as well as a number of definitions of mortgage lending by foreign and domestic authors. General and special methods of state regulation of the mortgage credit system are also presented in the article and the importance of balanced state policy in this sphere is justified.

Key words: roman civil law, pledge, mortgage, fiducia, pygnus, mortgage

Մատանան գիտի՝ ինչ էր կատարվում մեր տանը,
խոսում էին միայն պարտքերի և հիփոթեքի մասին:

Դու չգիտես՝ ի՞նչ է հիփոթեքը:

Երևի սարսափելի մի բան, քանի որ պառավս
ամեն անգամ պոկում էր իր մազերը,
երբ ծերուկս խոսում էր հիփոթեքի մասին,
և բանը միշտ ավարտվում էր ծեծկոտությամբ:

Հուլիո Կորտասար, արգենտինացի գրող, հրապարակախոս

Հիփոթեք բառն առաջացել է հունարեն *«hypoteca»* բառից, որը թարգմանաբար նշանակում է **հենասյուն**: Այն առաջին անգամ կիրառվել է մ.թ.ա. 6-րդ դարում, Աթենքի արքունի¹ Սոլոնի օրենքներում²: Հիփոթեքը քաղաքացիական իրավունքի հնագույն ինստիտուտներից է, որը վերափոխվել և կատարելագործվել է պատմական զարգացման երկարատև ժամանակահատվածում: Այն կապված էր վարկատուի առջև պարտատուի պատասխանատվության ապահովմամբ՝ որոշակի հողային ունեցվածքով (սկզբնական շրջանում Աթենքում որպես գրավային երաշխիք հանդես էր գալիս հենց ինքը՝ պարտատուն, որին պարտավորությունը չտալու դեպքում ստրկություն էր սպառնում)³: Հիփոթեքի և հիփոթեքային իրավունքի ոլորտում առանցքային մշակումների հիմնադիրներ էին Աթենքի հայտնի քաղաքական գործիչներ և իրավագետներ Սոլոնը և Դրակոնը, իսկ հիփոթեքի ինստիտուտի իրավական և տնտեսական հիմքերը ձևակերպված

¹ Հին Հունաստանի Աթենք քաղաքի պետական գործիչ, մի շարք օրենքների հեղինակ, բանաստեղծ, յոթ իմաստուններից մեկը:

² **Симакова Е.**, Ипотечное кредитование: история развития в России и за рубежом, Вестник Государственного и муниципального управления, № 3 (22) 2016 г., с.139-143.

³ **Стратийчук В.**, Возникновение и развитие ипотеки, Научный вестник Омской академии МВД России № 1(56), 2015, стр 51-55.

են հռոմեական իրավունքի դասական ներկայացման մեջ՝ իրավագետ Գայի կողմից մ.թ. 2-րդ դարում:

Հին Հունաստանում **հիփոթեք** էր կոչվում հողամասի վրա ամրացված այն սյունը, որով նշվում էր պարտատուի հողամասի սահմանները: Այդ սյան վրա նշվում էին վարկառուի և վարկատուի անունները, պարտքի չափը և վերադարձման ժամկետը, ինչպես նաև արգելվում էր սյունապատված տարածքից որևէ իրի դուրս հանումը¹:

Հիփոթեքը որպես ինստիտուտ նոր զարգացում է ստացել հռոմեական կայսրության տարիներին: Այդ ժամանակ առկա էր գրավի երեք տեսակ՝ *fiducia*, *pignus* և *hypotheca*²: Առաջին դեպքում գրավի առարկան անցնում էր վարկատուի սեփականության տակ, որը իրավունք ուներ վարկի պայմանագրի ավարտին վերադարձնել վարկառուին անշարժ գույքը կամ վաճառել այն՝ հրաժարվելով դրամական միջոցների պահանջից: Երկրորդ դեպքում վարկատուին էր անցնում ոչ թե անշարժ գույքի սեփականության, այլ ժամանակավոր օգտագործման իրավունքը, ընդ որում վարկառուն՝ վարկատուի համաձայնությամբ, ևս կարող էր օգտվել իր անշարժ գույքից կամ վարձակալել: Անշարժ գույքի գրավի վերոնշյալ երկու տեսակները խոչընդոտում էին վարկառուի պարտականությունների կատարմանը, քանի որ վերջինս չէր կարողանում ապահովել եկամտի համապատասխան մակարդակ: Առևտրի հետագա զարգացումները ցույց տվեցին, որ վարկատուների համար նախընտրելի է թողնել գրավադրված անշարժ գույքը վարկառուի տնօրինության տակ՝ վերջինիս կողմից իր պարտավորությունների կատարման համար պայմաններ ստեղծելու նպատակով. այդ հանգամանքը մեծ խթան հանդիսացավ հիփոթեքի հետագա զարգացման համար³:

Հռոմեական իրավունքի վրա հիմնված և ունեցվածքով գրավադրված վարկերը հետագայում տարածվեցին նաև եվրոպական երկրներում. հիփոթեքը առավել բարձր զարգացվածության մակարդակի էր հասել Գերմանիայում, որտեղ ընդունվել էին մինչև օրս գործող հիփոթեքային վարկավորման մի շարք կանոններ և ստանդարտներ: 13-րդ դարում գերմանական խոշոր քաղաքներում ձևավորվեց հիփոթեքային վարկավորման այն ստանդարտը, համաձայն որի գրավադրված անշարժ

¹Арт Я., Ипотека. Руководство к действию: АСТ; М.; 2013, с тр .11
http://www.litres.ru/pages/biblio_book/?art=5814798.

²Подопригора А., Основы римского гражданского права: Учеб. пособие для студентов юрид. вузов и факультетов, — 2-е изд., перераб. — К.: Вентури, 1995. 166, -электронный ресурс,
https://www.studmed.ru/podoprighora-a-a-osnovy-rimskogo-grazhdanskogo-prava_e19ca31e842.html

³Пучковская И. И., Ипотека: залог недвижимости. —Харьков: «КОНСУМ». 1998 - 220 с. 6,
http://www.lib.ua-ru.net/content/53_c_2.html

գույքը շարունակում էր մնալ վարկառուի տնօրինության տակ, սակայն վերջինս գրկվում էր սեփականության օտարման և երկրորդական գրավի իրավունքներից:

Հիփոթեքային վարկավորումը՝ որպես համակարգ, սկսել է ձևավորվել 17-րդ դարի վերջից՝ առաջին հիփոթեքային հաստատությունների ստեղծման գուգահեռ: Այդ ժամանակ յուրաքանչյուր անշարժ գույքի համար վարվում էր հատուկ գիրք, որտեղ գրանցվում էր ամեն ինչ՝ սեփականատիրոջ անունը, սեփականության իրավունքի փոխանցումը, ինչպես նաև տվյալ գույքի գրավով պարտավորությունների գումարը: Այդ գրքերում ներկայացված տվյալներն ունեին իրավաբանական ուժ¹:

Հիփոթեքային հաստատությունների օրինական գործունեության իրականացման համար 18-19-րդ դարերում մի շարք եվրոպական երկրներ ընդունեցին համապատասխան ոլորտը կարգավորող նորմատիվ իրավական ակտեր: Դրանց թվին կարելի է դասել 1783 թ. Պրուսիայում ընդունված հիփոթեքի մասին օրենքը, 1811 թ.՝ Ավստրիական կայսրության քաղաքացիական օրենսգիրքը, 1822 թ.՝ Բավարիայի հիփոթեքի մասին օրենքը, 1843 թ.՝ Սաքսոնիայի կանոնադրությունը:

Եվրոպայի առաջին հիփոթեքային հաստատությունը պետական էր, որը ստեղծվել է Սիլեզիայում, 1770 թ. (տարբեր ժամանակաշրջաններում եղել է Ավստրիայի, Պրուսիայի, Լեհաստանի տիրապետության տակ):

Առաջին բաժնետիրական հիփոթեքային բանկը ստեղծվել է Ֆրանսիայում, 1852 թ., որն ուներ «Crédit Foncier de France» անվանումը, որը հետագայում թողարկեց առաջին հիփոթեքային պարտատոմսերը՝ «obligations foncières»²:

Ռուսական կայսրությունում հիփոթեքի ձևավորման հիմք էր հանդիսացել 1754թ. Պետական բանկի ստեղծումը, որը ազնվականներին վարկ էր տրամադրում անշարժ կամ շարժական գույքի գրավադրմամբ: Բանկի կանոնադրությունում առկա էին պարտադիր կետեր, համաձայն որոնց վերջինս իրավունք էր ստանում գրավադրված գույքը վաճառել վարկառուի անվճարունակության դեպքում. բացի այդ նախատեսված էր երաշխավորի առկայություն:

Ներկայումս հիփոթեքը հասել է զարգացվածության առավել բարձր աստիճանի՝ պահպանելով իր սկզբնական կոչումը, այսինքն՝ լինելով վարկի երաշխավորման ամենաապահով ձևերից մեկը:

¹Новачкова С.Ю. Краткая история развития ипотеки: зарубежный опыт // Ученые записки Орловского государственного университета. Серия: Гуманитарные и социальные науки. – 2009. – №1. с. 5–12.

²Симакова Е., указ.соч., № 3 (22) 2016 г, с.139-143.

Հիփոթեքային վարկավորումը մի շարք երկրներում համարվում է բնակչության բնակարանային պայմանների ապահովման հիմնական գործիքը: Բնակարանային երկարաժամկետ հիփոթեքային վարկավորումը առանցքային տեղ ունի բնակարանային ֆինանսավորման ընդհանուր համակարգում, հանգեցնում է ֆինանսական համակարգի, բնակարանաշինության, հետևաբար նաև ընդհանուր տնտեսության զարգացմանը: Այդ գործիքը կապող օղակ է բանկային համակարգի և տնտեսության իրական հատվածի, ֆինանսական և անշարժ գույքի շուկաների, ներդրողների և վարկառուների միջև: Նշենք նաև, որ հենց հիփոթեքային վարկավորման համակարգի զարգացումն է հանդիսացել մի շարք երկրների տնտեսական զարգացման հիմնական խթանը, մասնավորապես՝ ԱՄՆ-ում Ռուզվելտի Նոր կուրսը, Գերմանիայում՝ Էրիսարդի հետպատերազմյան բարեփոխումները, Արգենտինայում՝ Կոլալյոյի պլանը, Զիլիում՝ Պինոչեթի բարեփոխումները:

Բնակարանային հիփոթեքային վարկավորումը եղել և շարունակում է մնալ հայ և արտասահմանյան մասնագետների, վերլուծաբանների և գիտական աշխարհի ուշադրության կենտրոնում:

Ըստ Ի. Ռազումովայի՝ հիփոթեքը պարտապանի անշարժ գույքի գրավադրման տեսակ է, որի դեպքում գրավադրվող գույքը մնում է վարկառուի մոտ, իսկ վերջինիս կողմից պարտավորությունների չկատարման դեպքում վարկատու կազմակերպությունը իրավունք է ստանում իրացնել այն¹:

Ըստ Ն. Կոսարյովայի՝ հիփոթեքը վարկատուի նկատմամբ վարկառուի՝ անշարժ գույքի գրավի տեսքով պարտավորությունների ապահովման միջոց է, երբ վարկատուն գրավադրված անշարժ գույքի գրավից ստանում է իր դրամական պահանջների ապահովումը²:

Ըստ Յա. Ա. Արտի՝ հիփոթեքը անշարժ գույքի գրավադրմամբ տրվող փոխատվություն է, եղանակ, որի շնորհիվ կարելի է լուծել «տխրահոշակ բնակարանային հիմնահարցը»³:

Ըստ Միզագային ֆինանսական կորպորացիայի (IFC-International Finance Corporation) մասնագետների կողմից հրապարակված զեկույցի՝ հիփոթեքային վարկը անշարժ գույքի ձեռքբերման, վերանորոգման, վերակառուցման կամ կառուցման նպատակով տրամադրվող վարկն է, որը տրամադրվել է հետևյալ պայմաններով.

¹ *Разумова И.А., Ипотечное кредитование: Учебное пособие, СПб.: Питер. 2005 г., стр. 9.*

² *Косарева Н.Б., Основы ипотечного кредитования, Фонд «Институт экономики города», М., 2006 г., стр.5.*

³ *Арт Я., Ипотека. Руководство к действию: АСТ; М.; 2013, стр.11*
http://www.litres.ru/pages/biblio_book/?art=5814798.

մվարկի նպատակն է անշարժ գույքի ձեռքբերումը, վերանորոգումը, վերակառուցումը կամ կառուցումը,

մվարկը ապահովված է անշարժ գույքի գրավով,

մվարկը տրամադրվել է որոշակի տոկոսադրույքով,

միփոթեքի առարկա է հանդիսանում բնակարանը, սեփական տունը, հողամասը, առևտրային տարածքը և անշարժ գույքի այլ տեսակներ¹:

Ըստ Բ. Ասատրյանի և ուրիշների՝ հիփոթեքային վարկերը երկարաժամկետ փոխատվություններ են, որոնք սովորաբար տրամադրվում են անշարժ գույքի՝ հողի և արտադրական ու բնակարանային նշանակության կառույցների գրավադրման դիմաց²:

ՀՀ օրենսդրության մեջ ևս տրված են *հիփոթեքային* վարկի որոշ սահմանումներ: Այսպես, համաձայն ՀՀ Քաղաքացիական օրենսգրքի՝ հիփոթեք է համարվում անշարժ գույքի գրավը, ինչպես նաև հողամասի կառուցապատման իրավունքի գրավը³:

Համաձայն Ապահովված հիփոթեքային պարտատոմսերի մասին ՀՀ օրենքի՝ հիփոթեքային վարկը հիփոթեքով ապահովված վարկն է⁴:

Ժամանակակից գիտության շրջանակներում ընդունված է համարել, որ զարգացած հիփոթեքային վարկավորման շուկայի առկայությունը դրական ազդեցություն է ունենում տնտեսության իրական հատվածի վրա, քանի որ այն խթանում է անշարժ գույքի շուկայի զարգացմանը, ինչը հանգեցնում է շինարարության ոլորտի զարգացմանը: Իսկ հիփոթեքային վարկերով ապահովված արժեթղթերը իրենցից ներկայացնում են ֆինանսական միջոցների ներգրավման ժամանակակից գործիքներ և թույլ են տալիս ներգրավել լրացուցիչ ֆինանսական միջոցներ վարկերի ֆինանսավորման նպատակով⁵:

Զարգացած հիփոթեքային վարկավորման համակարգ ունենալու համար անհրաժեշտ է, որ պետությունը իրականացնի հաշվեկշռված և հետևողական քաղաքականություն այս ոլորտում: Պետք է սահմանափակ միջամտության միջոցով, համապատասխան նորմատիվ-իրավական ակտեր ընդունելով, ապահովվի առողջ մրցակցային պայմաններ

¹ *International Finance Corporation-ի գեկույց, էլեկտրոնային ռեսուրս, «Հիփոթեքային վարկեր, 20 հարց և պատասխան», էջ 3.*

² *Ասատրյան Բ. և ուրիշներ, Բանկային գործ, երկրորդ հատոր, Եր., 2013 թ., էջ 301:*

³ *ՀՀ Քաղաքացիական օրենսգիրք, 05.05.1998 թ., ՀՄՀԳՄՍ 1964/17, հոդված 260:*

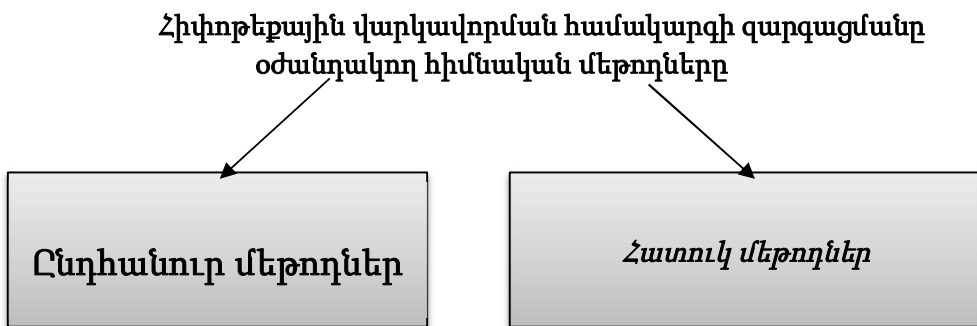
⁴ *Ապահովված հիփոթեքային պարտատոմսերի մասին ՀՀ օրենք, ՀՕ-97-Ն, ՀՀ ՊՏ 2008.07.02/41 26.05.2008թ., հոդված 3:*

⁵ *Тепман Л.Н., Доронин Г.В., Ипотечный кредит: Функции, использование в качестве инструмента преодоления кризисных ситуаций в экономике, Вестник Московского университета МВД России, М. N 11/2015, стр 243*

հիփոթեքային վարկի շուկայի զարգացման համար: Հիփոթեքային շուկայի բոլոր մասնակիցների գործունեությունը պետք է իրականացվեն միասնական սկզբունքերով և հիմնվեն առևտրային նպատակներին և պահպանեն բիզնեսի իրականացման հիմնական օրենքները: Պետությունը ամբողջ ֆինանսական համակարգի, այդ թվում հիփոթեքային վարկավորման համակարգի կարգավորումը պետք է իրականացնի առավելապես անուղղակի մեթոդների կիրառմամբ հետևյալ սկզբունքներով.¹

1. չմիջամտել վարկավորող կազմակերպությունների ընթացիկ գործառնական գործունեությանը, բացառությամբ օրենսդրությամբ սահմանված դեպքերի,
2. նախապատվություն չտալ որևէ վարկավորող կազմակերպության կամ նրանց հաճախորդներին,
3. հակամենաշնորհային օրենսդրության շնորհիվ ապահովել առողջ մրցակցային պայմաններ հիփոթեքային վարկավորման համակարգի բոլոր մասնակիցների նկատմամբ,
4. ապահովել վարկավորող կազմակերպությունների նկատմամբ վերահսկողության և կարգավորման համապատասխան օրենսդրական հիմքեր:

Տարբերում են երկու հիմնական մեթոդներ՝ պետության կողմից հիփոթեքային վարկավորման շուկայի կարգավորման և օժանդակության ոլորտում: Դրանք ներկայացված են գծապատկեր 1-ում:



Գծապատկեր 1. Հիփոթեքային վարկավորման պետական աջակցության մեթոդները²

¹ *Разумова И.А., "Ипотечное кредитование: Учебное пособие", СПб.: Питер. 2005 г., стр 63.*

² *Алексанян А.А., Роль государства в развитии системы ипотечного кредитования, Переяслав-Хмельницкий, //Сборник научных трудов, Выпуск 10(18), 2016, стр.32*

Ընդհանուր մեթոդները երկուսն են՝ դրամավարկային և հարկաբյուջետային: Դրամավարկային քաղաքականության մեթոդները նպատակաուղղված են փողի առաջարկի փոփոխության միջոցով կարգավորելու արտադրության ընդհանուր ծավալները, զբաղվածության և գնաձի մակարդակները: Օրինակ, վերաֆինանսավորման, լուրարդային ռեպոյի տոկոսադրույքների փոփոխության միջոցով կենտրոնական բանկերը կարողանում են ազդել ընդհանուր վարկավորման, հետևաբար նաև՝ հիփոթեքային վարկավորման առաջարկի վրա, բանկային տոկոսի հաշվարկային դրույքի փոփոխության միջոցով՝ վարկերի տոկոսադրույքի վրա, և այլն:

Հարկաբյուջետային քաղաքականության մեթոդները ուղղված են շահադրդելու վարկառուներին, վարկատուներին և ներդրողներին՝ իրականացնելու գործարքներ հիփոթեքային պարտատոմսերով՝ հարկերից որոշակի չափով ազատվելու պայմանով: Հատուկ մեթոդների շարքին են դասվում¹

Ս մասնագիտացված կազմակերպությունների ստեղծման նախաձեռնում. դրանք երկրորդային շուկայի օպերատորներ են, որոնց հիմնական ակտիվները այն բանկերի արժեթղթերն են, որոնք տրամադրում են հիփոթեքային վարկեր (ԱՄՆ, Կանադա). նման կազմակերպությունների ձևավորման որոշակի մակարդակը լրիվությամբ արդարացված է, քանի որ այդ կազմակերպությունները օգտագործում են ավելի էժան ֆինանսական ռեսուրսներ հիփոթեքային վարկերի ֆինանսավորման համար, որոշ դեպքերում օգտագործելով նաև բյուջետային միջոցներ՝ գանձապետարանի վարկային գծի տեսքով,

Ս հիփոթեքային բանկերի ստեղծման խթանում. օրենքների մշակում և ընդունում, որոնք կարգավորում են հիփոթեքային բանկերի գործունեությունը (Գերմանիա, Դանիա, Ֆրանսիա և այլն),

Ս հիփոթեքային վարկերի պետական ստանդարտացում, որը նպատակաուղղված է հիփոթեքային պարտատոմսերի նկատմամբ վստահության բարձրացմանը,

Ս հիփոթեքային վարկավորման համակարգի գործունեության համար բարենպաստ պայմանների ստեղծում, այսինքն՝ հիփոթեքային վարկավորման շուկայի ենթակառուցվածքի ստեղծում,

Ս հիփոթեքային վարկերի տոկոսադրույքների ուղղակի կարգավորում. Մեծ Բրիտանիայում հիփոթեքային վարկավորման տոկոսադրույքի

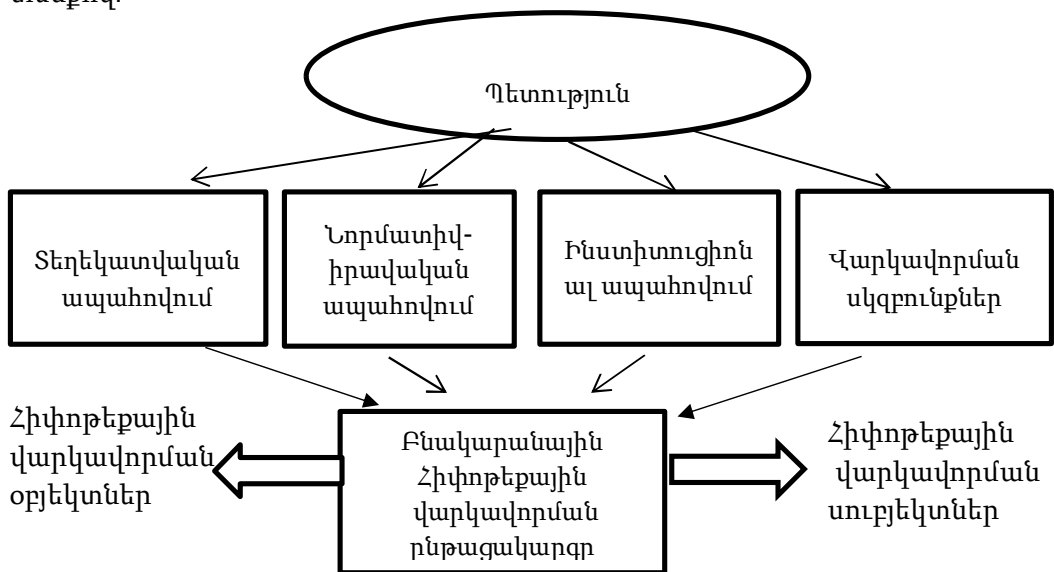
¹ Поляковский Г., "Жилищная экономика", английский перевод, //Академия народного хозяйства при Правительстве РФ. Москва, Дело 1996, , стр 154.

սահմանումը պետական քաղաքականության հիմնական կետերից մեկն է,

Ա վարկառուների շահագրգռվածության բարձրացման համար միջոցառումների իրականացում՝ տոկոսադրույքների սուբսիդավորում, կանխավճարի մուծման համար սուբսիդիաների տրամադրում, կուտակային միջոցների դիմաց պարգևավճարների տրամադրում (Գերմանիա, Ֆրանսիա, Ավստրիա և այլն),

Ա պարտատոմսերի թողարկում, որոնք ապահովված են անշարժ գույքի արժեթղթերով՝ բնակարանաշինության սուբսիդավորման նպատակով:

Բնակչության բնակարանային հիփոթեքային վարկավորման պետական կարգավորման մեխանիզմը ներկայացված է գծապատկեր 2-ի տեսքով:



Գծապատկեր 2 Բնակչության բնակարանային հիփոթեքային վարկավորման պետական կարգավորման մեխանիզմը¹

Ինչպես ցույց է տալիս 2-րդ գծապատկերը, պետությունը հիփոթեքային վարկի շուկայի գործունեության կարգավորման, հիփոթեքային վարկի շուկայի բոլոր մասնակիցների համար ապահովում է նորմատիվ-իրավական, տեղեկատվական և ինստիտուցիոնալ համակարգ և սահմանում վարկավորման միասնական սկզբունքներ:

¹ *Артекина Е.В., Государственная поддержка ипотечного жилищного кредитования в контексте решения социально-экономических проблем российского общества, Мир науки, культуры, образования, Горно-Алтайск № 4 (35) 2012, стр 331.*

Այսպիսով, հիփոթեքը հոմեական քաղաքացիական իրավունքի գրավի տեսակներից է, որը հետագայում տարածվել և իր զարգացվածության գագաթնակետին է հասել եվրոպական երկրներում և ԱՄՆ-ում, որտեղ ընդունվել են մինչև օրս գործող հիփոթեքային վարկավորման ստանդարտներ: Հիփոթեքային վարկավորումը բնակչության բնակարանային պայմանների ապահովման և բարելավման ամենից կատարելագործված և ապահով տեսակներից մեկն է, որի դեպքում գրավադրվող անշարժ գույքը մնում է վարկառուի տրամադրության տակ, որի արդյունավետ կառավարումը նպաստում է բոլոր մասնակիցների բարեկեցության աճին:

Գրականություն

1. ՀՀ Քաղաքացիական օրենսգիրք, 05.05.1998 թ., ՀՍՄՀԳՍՍ 1964/17,
2. Ասատրյան Բ. և ուրիշներ, Բանկային գործ, Երկրորդ հատոր, Երևան 2013 թ.,
3. Ապահովված հիփոթեքային պարտատոմսերի մասին ՀՀ օրենք, ՀՕ-97-Ն, ՀՀՊՏ 2008.07.02/41 26.05.2008թ.,
4. Пучковская И. И. Ипотека: залог недвижимости. — Харьков: «КОНСУМ». 1998
5. Артемкина Е.В., Государственная поддержка ипотечного жилищного кредитования в контексте решения социально-экономических проблем российского общества, Мир науки, культуры, образования, Горно-Алтайск № 4 (35) 2012,
6. Алексанян А.А., Роль государства в развитии системы ипотечного кредитования, Переяслав-Хмельницкий, //Сборник научных трудов, Выпуск 10(18), 2016,
7. Арт, Я. Ипотека. Руководство к действию: АСТ; Москва; 2013,
8. Разумова И.А., "Ипотечное кредитование: Учебное пособие", СПб.: Питер. 2005 г.,
9. Косарева Н.Б. "Основы ипотечного кредитования", Фонд «Институт экономики города», Москва 2006 г.,
10. Симакова Е., Ипотечное кредитование: история развития в России и за рубежом, Вестник Государственного и муниципального управления, № 3 (22) 2016 г.,

11. Стратийчук В., Возникновение и развитие ипотеки, Научный вестник Омской академии МВД России № 1(56), 2015,
12. Подопригора А., Основы римского гражданского права: Учеб. пособие для студентов юрид. вузов и факультетов, — 2-е изд., перераб. — К.: Вентури, 1995.
13. Поляковский Г., "Жилищная экономика", английский перевод, //Академия народного хозяйства при Правительстве РФ. Москва, Дело 1996
14. Новакова С.Ю. Краткая история развития ипотеки: зарубежный опыт // Ученые записки Орловского государственного университета. Серия: Гуманитарные и социальные науки. – 2009. – №1.
15. Тепман Л.Н., Доронин Г.В., Ипотечный кредит: Функции, использование в качестве инструмента преодоления кризисных ситуаций в экономике, Вестник Московского университета МВД России, М. N 11/2015
16. International Finance Corporation-ի գեկույց, էլեկտրոնային ռեսուրս, «Հիփոթեքային վարկեր, 20 հարց և պատասխան»:

Նյութը ներկայացվել է 19.05. 2023,
 գրախոսման է ուղարկվել 16.06.2023,
 տպագրության ընդունվել 22.06.2023:
 Հոդվածը տպագրության է երաշխավորել խմբագրական
 խորհրդի անդամ, տ.գ.դ. Թ. Ն. Մանասերյանը: