
IV. ФІНАНСИ, БАНКІВСЬКА СПРАВА ТА СТРАХУВАННЯ

УДК 336.131

ВНЕДРЕНИЕ МЕХАНИЗМОВ ИПОТЕЧНОГО РЫНКА С ЦЕЛЮ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ФИНАНСОВОЙ БЕЗОПАСНОСТИ ГОСУДАРСТВА

В. И. ЛЮБИМОВ, доктор государственного управления, профессор
(Запорожский национальный университет)

Аннотация. Цель статьи заключается в исследовании возможностей внедрения механизмов ипотечного рынка с целью обеспечения финансовой безопасности государства. **Методика исследования.** Решение поставленных в статье задач осуществлено с помощью таких методов исследования: анализа и синтеза, систематизации и обобщения, диалектического подхода. **Результаты.** Исследованы этапы становления института ипотечного кредитования в развитых странах. Установлено существование значительного спроса на «длинные» деньги, с помощью которых можно осуществить капитальные вложения в любую сферу экономики, создать новые или реконструировать действующие мощности, положить начало собственному бизнесу, построить или улучшить жилье. Установлена роль государства в соблюдении прав участников ипотечных соглашений. **Практическая значимость результатов исследования.** Определено разнообразие правовых систем разных стран, которые обусловили возникновение разновидностей ипотеки. Предложены механизмы ипотечного рынка.

Ключевые слова: ипотека, механизмы, ипотечный рынок, залоговое имущество, залог, банк, финансовая система, финансовая безопасность, участник.

Постановка проблемы в общем виде и связь с важнейшими научными или практическими задачами. Дальнейшее успешное развитие украинской экономики сдерживается из-за ограниченности инвестиционных ресурсов. Для большинства украинских предприятий инвестиции могут быть привлечены преимущественно на внутреннем рынке под залог недвижимости. Решению актуальных социально-экономических проблем общества будет способствовать развитие долгосрочного жилищного ипотечного кредитования. Существенное улучшение ситуации в сельской местности можно ожидать благодаря внедрению механизмов ипотеки земли. Ипотечное кредитование позволит решить вопрос полу-

чения кредитных ресурсов для предприятий агропромышленного комплекса на обновление их материально-технической базы и предоставит новый импульс в развитии этой важной сферы. Таким образом, с развитием ипотечного кредитования связывается возможность существенных качественных сдвигов в экономике.

В большинстве стран мира становление института ипотечного кредитования происходило в течение веков. В Украине после длительного перерыва имеет место процесс возрождения ипотечного кредитования, поскольку оно существовало до 1917 г. (в Галичине и на Волыни – до 1939, Северной Буковине и Южной Бессарабии – до 1940 и на

Закарпатье – до 1945 г.). И хотя кредитование под залог недвижимости, которое по существу является ипотечным кредитованием, широко практиковалось в банковской деятельности, оно применялось без достаточного правового обеспечения.

Формулирование целей статьи (постановка задачи). Цель статьи заключается в исследовании возможностей внедрения механизмов ипотечного рынка с целью обеспечения финансовой безопасности государства.

Изложение основного материала исследования с полным обоснованием полученных научных результатов. В независимой Украине, до недавнего времени, ипотечные отношения регулировались лишь Законом Украины «О залоге», в частности разделом 2 «Ипотека» [1]. Это способствовало учреждению ипотеки, однако не обеспечивало достаточных правовых условий для ее ускоренного развития. Качественным прорывом в этом плане стало принятие Верховной Радой Украины Земельного [2], Гражданского [3] и Хозяйственного [4] кодексов, а также Законов Украины: «Об ипотеке» [5]; «Об ипотечном кредитовании, операциях с консолидированным ипотечным долгом и ипотечными сертификатами» [6]; «О финансово-кредитных механизмах и управлении имуществом при строительстве жилья и операциях с недвижимостью» [7]; «Об оценке имущества, имущественных прав и профессиональной оценочной деятельности в Украине» [8]; «Об оценке земли» [9]. Поэтому сейчас исключительно актуальным становится вопрос практической реализации возможностей, которые появились в рамках принятого законодательного поля для дальнейшего развития ипотечного кредитования в Украине.

При этом, в стране существует значительный спрос на «длинные» деньги, с помощью которых можно осуществить капитальные вложения в любую сферу экономики, создать новые или реконструировать действующие мощности, положить начало собственному бизнесу, построить или улучшить жилье. С другой стороны, на внутреннем рынке страны есть предложение денег, которые можно привлечь на определенных выгодных условиях. Свидетельством этому есть увеличение депозитов на счетах населения в банковской системе. При создании соот-

ветствующих стимулов предложение денег может значительно вырасти за счет поступления средств из теневой экономики. Увеличение в связи с этим ликвидности банковской системы побуждает банки диверсифицировать свои активы, в том числе за счет ипотечного кредитования. Реализация пенсионной реформы и развитие сектора страховых услуг создают, в свою очередь, условия для становления и выхода на фондовый рынок новых институциональных инвесторов, которые будут иметь значительные долгосрочные ресурсы и потребность в малорискованных направлениях их использования.

Как первый шаг, ипотечное кредитование может стать эффективной формой привлечения свободных финансовых ресурсов. Как второй – при вводе вторичного рынка с правильно построенной системой рефинансирования – позволит за счет мультипликации увеличить количество денег, которые работают в экономике, повысив тем самым ее монетизацию без рискованной первичной эмиссии.

Термин «ипотека» (греч. *hypotheka* – подставка) был известен еще в древней Греции в начале VI в. до н. э. Принято считать, что своим происхождением он обязан архонту (одно из наивысших должностных лиц ряда античных городов с демократическим укладом) Солону и был связан с обеспечением ответственности должника перед кредитором определенными земельными участками. До той поры в Афинах залоговым обеспечениям выступала личность должника, которому, в случае невыполнения требований, угрожало рабство. На грани такого земельного участка, который принадлежал должнику, кредитор устанавливал специальный столб с надписью о том, что это имущество выступает в качестве обеспечения его претензии в определенной сумме, на этом столбе также отмечались все долги владельца земли. Такой столб получил название «ипотеки», а именно слово в переносном смысле стало применяться для определения залога.

Ипотека не препятствовала залоговому имуществу переходить от одного владельца к другому, поскольку в качестве обеспечения выступало не само лицо, а ее имущество.

В дальнейшем для записи операций с имуществом, которое выступало в качестве обеспечения, стали использовать особенные

книги, которые назывались ипотечными. Уже в Древней Греции обеспечивалась гласность (транспарентность), которая позволяла любому заинтересованному лицу беспрепятственно убедиться о состоянии определенной земельной собственности.

Новое развитие институт ипотеки получил в Римской империи. Ипотека устанавливалась на все имущество должника, а не лишь на земельный участок. В I в. н. э. создавались первые ипотечные учреждения, которые выдавали кредиты под залог имущества частным лицам, а в II в. н. э. было введено особенное законодательство для учреждений, которые выполняли функции ипотечных банков и действовали рядом с другими кредитными учреждениями – прообразами сберегательных касс и ассоциаций.

Ипотека в течение достаточно короткого промежутка времени эволюционировала от фидуции (лат. *fiducia* – соглашение, основанное на доверии) к более прогрессивной форме – пигнуса (лат. *pignus* – неформальная заставка) и дальше – к залого.

При фидуции объект залога переходил в собственность кредитора, причем последний имел право или вернуть недвижимость должнику после выполнения договора, или продать ее, отказавшись от денежного требования.

Договор пигнуса предусматривал передачу недвижимости уже не в собственность, а во временное владение ею как гарантии выполнения кредитного обязательства. Заемщик имел право требовать, чтобы кредитор не пользовался заставленной недвижимостью, а лишь хранил ее. Кроме того, кредитор уже не имел права оставить залог у себя, а возможность продать ее имел лишь в случае невыполнения должником своих обязательств. Разница между остатком долга и ценой продажи возвращалась заемщику.

Следующим этапом было становление классического института ипотеки, предопределенное изменением социально-экономических условий того времени: послаблением рабовладельческого ведения хозяйства и массовой передачей земли арендаторам. Имущество оставалось в собственности должника, а кредитор имел право на компенсацию остатка долга из средств от продажи из торгов заставленного имущества. Сначала новая форма залога распространялась лишь на орудия тру-

да, какие арендаторы по объективным причинам не имели возможности передать владельцам земель (латифундистам). Позже в ипотеку стала передаваться и недвижимость.

Рядом с ипотекой, которая базировалась на основании договоренностей сторон, возникали разнообразные легальные ипотеки, которые регулировались отдельными законами (ипотека инвестора на инвестиции, ипотека на имущество неплательщика налога, ипотека на имущество опекуна, ипотека жены на имущество мужчины и т. п.). Возникли ипотеки, субординированные по времени возникновения (в силу договора) или по степени их важности (в силу закона). Развивался следующий залог одной и той же недвижимости нескольким лицам.

Здесь становится очевиднее широта спектра отношений, в которых использовалась ипотека, – рядом с отношениями заемщика и кредитора, она стала использоваться и в отношениях, связанных с инвестированием средств, уплатой налогов, семейных отношениях. Однако выполнение ипотекой функции самообеспечения при предоставлении кредитов было и остается одной из наиболее широко употребляемых, а такой вид кредитования получил название ипотечного.

Роль государства в соблюдении прав участников ипотечных соглашений вообще была значительной, поскольку достаточно сложные по структуре соглашения требовали контроля и регулирования, настроенной регистрационной системы. Однако, в связи с ослаблением функций государства в условиях общего упадка эпохи Древнего мира, институт ипотеки прекратил существование на несколько веков с тем, чтобы опять возродиться в средневековом европейском законодательстве.

В Германии ипотека возникла в начале XIV в. (до той поры там преобладал принцип личной ответственности за долги), а во Франции – в конце XIV в., здесь хранилась негласная ипотека. В России уже в XIII–XIV вв. одновременно с правом частной собственности возник залог, однако длительное время ипотека существовала фактически без законодательного оформления. Как средство обеспечения обязательств ипотека продолжает и ныне широко использоваться.

Ипотека в современном определении – это способ обеспечения выполнения обязательств,

при котором недвижимое имущество, является предметом залога, остается у залогодателя или у третьего лица.

Экономисты под ипотекой понимают залог недвижимости с целью получения кредита в банке или небанковском финансовом учреждении.

Важное значение для лучшего понимания ипотеки имеет ее классификация. Предметом ипотеки могут быть участки земли и имущество, что на ней расположено, – здания, сооружения, квартиры, предприятия как целостные имущественные комплексы, другое имущество, отнесенное законодательством к неподвижному. В зависимости от предмета ипотеки выделяют ипотеку жилья (жилищную ипотеку), ипотеку земельных участков (ипотеку земли) и ипотеку коммерческой недвижимости (коммерческую ипотеку).

По часовому критерию (очередностью возникновения) виды ипотеки субординируются как старшие (первая) и следующие. Следующая ипотека – это передача в залог недвижимого имущества, которое уже является предметом ипотеки по предыдущему договору ипотеки.

Залог недвижимости, который раньше не заставлялся (или чистая от предыдущих обязательств недвижимость), является первой ипотекой. Первая (основная, или старшая) ипотека дает залогодержателю подавляющее залоговое право, то есть право первоочередного (относительно следующих залогодержателей) удовлетворения требований (если другое не предусмотрено договором).

Одно и то же недвижимое имущество может быть в то же время залогом под разные обязательства. Из экономической точки зрения это эффективно и значительно увеличивает финансовые активы как отдельных субъектов ведения хозяйства, так и экономики в целом, что повышает уровень капитализации ресурсов. При этих условиях применяются определенные ограничения на залоговое имущество, которое отображается в соглашениях между залогодателем и залогодержателем. Так, например, в развитых странах, где ипотека имеет длительную историю существования, все следующие ссуды под ипотеку предусматривают повышенную процентную ставку, меньший срок кредитования и больший риск кредитора. В таких случаях сумма ссуды за

второй ипотекой, как правило, меньше, чем за первой. Если объем ссуды за первой ипотекой представляет в среднем 70–80 % рыночной стоимости недвижимости, то за второй он может равняться 50–60 %.

В зависимости от количества предметов залога и залогодателей ипотека может быть объединенной или общей. Если обеспечение обязательства осуществляется путем одновременной передачи в ипотеку двух или нескольких объектов недвижимого имущества, которые принадлежат одному залогодателю, имеет место объединенная ипотека. Если обязательство обеспечивается путем передачи в ипотеку двух или нескольких единиц недвижимого имущества, которые принадлежат разным лицам, – это будет общая ипотека. Обеспечение выполнения обязательства путем передачи в ипотеку недвижимого имущества, которое принадлежит третьему лицу (имущественному поручителю), является ипотекой в пользу третьего лица.

Разнообразие правовых систем разных стран обусловило и возникновение разновидностей ипотеки, которые за правовой основой разделяются на англосаксонскую и романо-германскую. Если по англосаксонскому праву сущность ипотеки более близка к древнеримскому правовому институту фидуции, когда предмет залога находится в собственности залогодержателя, то романо-германская система права, которая распространена в континентальной Европе, базируется на древнеримском понятии ипотеки «hypoteca». Это предусматривает, что предмет залога остается в собственности залогодателя.

Виды ипотек за предметом залога обусловили и соответствующие виды ипотечного кредитования – жилищное, коммерческое и земельное. К первой трети XX в., невзирая на разные правовые основы ипотеки, которые использовались в континентальной Европе (романо-германская) и США (англосаксонская), ипотечное кредитование имело много общих черт.

В качестве основных учреждений, которые занимались предоставлением ипотечных кредитов, выступали коммерческие и сберегательные банки, а также ссудо-сберегательная ассоциация. Источниками финансирования ипотечного кредитования были, в основном, депозиты. Специализиро-

ванные ипотечные банки предоставляли кредиты за счет средств от размещенных эмитированных ими облигаций, обеспеченных ипотечными кредитами. Это положило начало ипотечному рынку и открыло новые возможности для рефинансирования операций из ипотечного кредитования.

Ярким примером использования коммерческих банков как институтов ипотечного кредитования есть швейцарские кантональные банки. Их ресурсную базу для ипотечного кредитования складывают средства юридических и физических лиц на депозитных счетах. Однако эти средства, как правило, носят краткосрочный характер и только частично могут быть размещены в долгосрочные активы.

Как уже было выяснено, ипотека – это собственное заложенное недвижимое имущество, а ипотечный кредит – это ссуда, предоставленная за принципами банковского кредитования под залог недвижимости, которая остается в пользовании у заемщика.

Поскольку характерной чертой ипотечных кредитов является их долгосрочность, то в большинстве кредитных институтов, которые занимаются ипотечным кредитованием, постоянно возникает проблема недостатка ресурсов.

Решение этой проблемы является основной функцией ипотечного рынка – системы организованных на основе определенных принципов и правовых норм экономических отношений, которые возникают в процессе покупки и продажи финансовых обязательств, обеспеченных недвижимостью (рис. 1).

И если ипотечное кредитование без залога (просто под залог недвижимого имущества) есть, в принципе, обычной кредитной операцией банка, то ипотечное кредитование, в ходе которого банк получает залоговую, имеет существенные отличия. Путем продажи залоговых или ипотечных ценных бумаг банк может сразу возобновить свои средства и опять предоставлять их новым заемщикам. В этом случае банк, получая доход от собственной кредитной операции, в своих действиях не ограничен лишь первичными ресурсами (привлеченными депозитами и т. п.), а другие участники ипотечного рынка, который при этом возникает, также получают свою часть дохода.

Первичный ипотечный рынок – это сегмент ипотечного рынка, который охватывает экономические отношения, возникающие в процессе покупки-продажи ипотечных залогов банками.

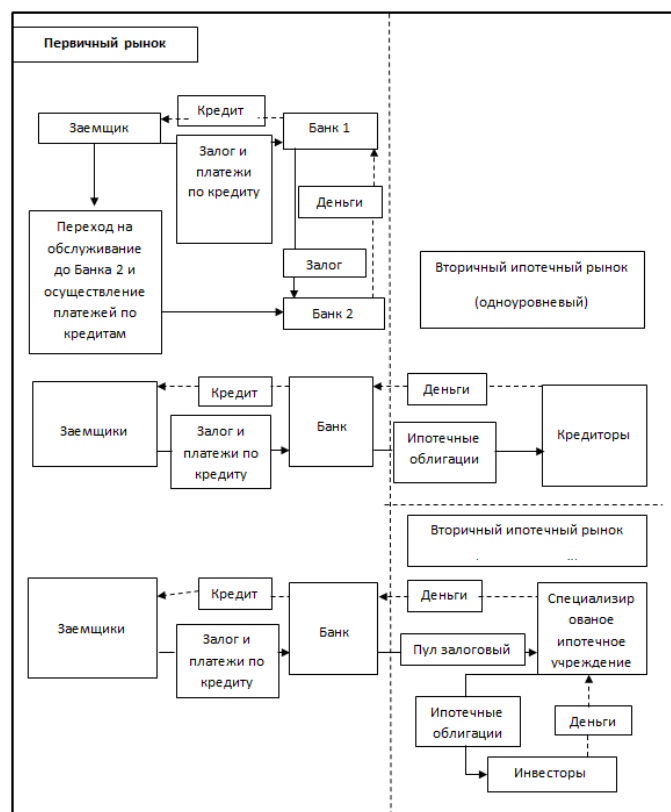


рис. 1. Экономические отношения на рынке ипотеки

При этом вместе с залогом на обслуживание банка переходит и заемщик, который основную сумму кредита и проценты платит теперь банку-покупателю залоговой. Купить залоговую могут лишь такие кредитные учреждения, в которых достаточная ликвидность. Первичный рынок был распространен в начале развития ипотечного кредитования, на сегодня объемы операций на нем незначительны.

Выводы из указанных проблем и перспективы дальнейших исследований в представленном направлении. Лишь после того, как заработают механизмы ипотечного рынка, в частности система рефинансирования банков, инфраструктура рынка и надлежащая нормативная база, финансовая безопасность страны, благодаря получению дополнительных преимуществ, будет укрепляться. К таким преимуществам можно отнести:

- увеличение денежного мультипликатора и предложения денег (М3) в экономике;
- расширение возможностей рефинансирования коммерческих банков Национальным банком за счет использования ипотечных ценных бумаг;
- диверсификация рисков между всеми участниками ипотечного рынка;
- увеличение спроса и предложения ипотечных кредитов благодаря рыночной (реальной) оценке недвижимого имущества и государственной регистрации его правового положения;
- возможность реализации банком ипотечных ценных бумаг на открытом рынке или специализированном финансовом учреждении, которое способствует ускорению высвобождения средств банка, предоставленных в кредит.

Приведенные преимущества будут усиливаться благодаря расширению количества участников рынка (страховые компании, пенсионные фонды, другие небанковские финансовые учреждения, государственные фонды и т. п.), которые заинтересованы во вкладывании денежных средств в более ликвидные и менее рискованные финансовые инструменты. При этом роль ипотечных ценных бумаг, которые за надежностью уступают лишь облигациям государственных ссуд, как базовых инструментов определения доходности ценных бумаг, значительно повышается.

ЛИТЕРАТУРА

1. Про заставу [Електронний ресурс] : Закон України від 02.10.1992 № 2654-XII. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2654-12> (дата звернення: 18.08.2016). – Назва з екрана.
2. Земельний кодекс України [Електронний ресурс] : прийнятий Верховною Радою України 25 жовт. 2001 р. № 2768-III : текст із змін. станом на 2 лист. 2016 р. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> (дата звернення: 18.08.2016). – Назва з екрана.
3. Цивільний кодекс України [Електронний ресурс] : прийнятий Верховною Радою України 16 січ. 2003 р. № 435-IV : текст із змін. станом на 2 лист. 2016 р. – Режим доступу: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/435-15> (дата звернення: 18.08.2016). – Назва з екрана.
4. Господарський кодекс України [Електронний ресурс] : прийнятий Верховною Радою України 16 січ. 2003 р. № 436-IV : текст із змін. станом на 1 серп. 2016 р. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/436-15> (дата звернення: 18.08.2016). – Назва з екрана.
5. Про іпотеку [Електронний ресурс] : Закон України від від 05.06.2003 № 898-IV. – Режим доступу: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/898-15> (дата звернення: 18.08.2016). – Назва з екрана.
6. Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати [Електронний ресурс] : Закон України від від 19.06.2003 № 979-IV. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/en/979-15> (дата звернення: 18.08.2016). – Назва з екрана.
7. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю [Електронний ресурс] : Закон України від 19.06.2003 № 978-IV. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/978-15> (дата звернення: 18.08.2016). – Назва з екрана.

8. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні [Електронний ресурс] : Закон України від 12.07.2001 № 2658-III. – Режим доступу: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/2658-14> (дата звернення: 18.08.2016). – Назва з екрана.
9. Про оцінку земель [Електронний ресурс] : Закон України від 11.12.2003 № 1378-IV. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1378-15> (дата звернення: 18.08.2016). – Назва з екрана.
6. Zakon Ukrainy «Pro ipotechnne kredyтуvannya, operatsiyi z konsolidovanyim ipotechnym borhom ta ipotechni sertyfikaty»: pryiniatyi 19 chervn. 2003 roku № 979-IV [Law of Ukraine On mortgage lending operations with consolidated mortgage debt and mortgage certificates from June 19 2003, № 979-IV]. Retrieved from <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/en/979-15> (accessed 18 August 2012) [in Ukrainian].

REFERENCES

1. Zakon Ukrainy «Pro zastavu»: pryiniatyi 2 zhovt. 1992 roku № 2654-XII [Law of Ukraine On Pledge from October 2 1992, № 2654-XII]. Retrieved from <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2654-12> (accessed 18 August 2012) [in Ukrainian].
2. Zemel'nyy kodeks Ukrayiny [Land Code of Ukraine]. (2001, October 25). Retrieved from <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> (accessed 18 August 2012) [in Ukrainian].
3. Tsyvil'nyy kodeks Ukrayiny [The Civil Code of Ukraine]. (2003, January 16). Retrieved from <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/435-15> (accessed 18 August 2012) [in Ukrainian].
4. Hospodars'kyu kodeks Ukrayiny [Economic Code of Ukraine]. (2003, January 16). Retrieved from <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/436-15> (accessed 18 August 2012) [in Ukrainian].
5. Zakon Ukrainy «Pro ipoteku»: pryiniatyi 6 chervn. 2003 roku № 898-IV [Law of Ukraine On Mortgage from June 6 2003, № 898-IV]. Retrieved from <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/898-15> (accessed 18 August 2012) [in Ukrainian].
7. Zakon Ukrainy «Pro finansovo-kredytni mekhanizmy i upravlinnya maynom pry budivnytstvi zhytla ta operatsiyakh z nerukhomistyu»: pryiniatyi 19 chervn. 2003 roku № 978-IV [Law of Ukraine On financial and credit mechanisms and management of property in housing construction and real estate from June 19 2003, № 978-IV]. Retrieved from <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/978-15> (accessed 18 August 2012) [in Ukrainian].
8. Zakon Ukrainy «Pro otsinku mayna, maynovykh prav ta profesiynu otsinochnu diyal'nist' v Ukrayini»: pryiniatyi 12 lyp. 2001 roku № 2658-III [Law of Ukraine On the assessment of property, property rights and professional valuation activities in Ukraine from July 19 2001, № 2658-III]. Retrieved from <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/2658-14> (accessed 18 August 2012) [in Ukrainian].
9. Zakon Ukrainy «Pro otsinku zemel'»: pryiniatyi 11 hrud. 2003 roku № 1378-IV [Law of Ukraine On the evaluation of land from December 11 2003, № 1378-IV]. Retrieved from <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1378-15> (accessed 18 August 2012) [in Ukrainian].

В. І. Любімов, доктор державного управління., професор (Запорізький національний університет). **Упровадження механізмів іпотечного ринку з метою забезпечення фінансової безпеки держави.**

Анотація. Мета статті полягає в дослідженні можливостей упровадження механізмів іпотечного ринку з метою забезпечення фінансової безпеки держави. **Методика дослідження.** Вирішення поставлених у статті завдань здійснено за допомогою таких методів дослідження: аналізу та синтезу, систематизації та узагальнення, діалектичного підходу. **Результати.** Досліджено етапи становлення інституту іпотечного кредитування в розвинених країнах. Установлено існування значного попиту на «довгі» гроші, за допомогою яких можна здійснити

капітальні вкладення в будь-яку сферу економіки, створити нові або реконструювати діючі потужності, започаткувати власний бізнес, побудувати або поліпшити житло. Установлено роль держави в дотриманні прав учасників іпотечних угод. **Практична значущість результатів дослідження.** Визначено різноманітність правових систем різних країн, що зумовили виникнення різновидів іпотеки. Запропоновано механізми іпотечного ринку.

Ключові слова: іпотека, механізми, іпотечний ринок, заставне майно, за порука, банк, фінансова система, фінансова безпека, учасник.

V. Lyubimov, Dc. Public Administration, Professon (Zaporizhzhya National University). Introduction of mechanisms of mortgage market with the purpose of providing of financial safety of the state.

Summary. The purpose of the article is to study the possibilities of the implementation mechanisms of the mortgage market to ensure the financial security of the state. The methodology of the study. **Methodology of research.** The solution of these problems in an article carried by such methods: analysis and synthesis, generalization and systematization, the dialectical approach. **Findings.** The stages of becoming of institute of the mortgage crediting are investigational in the developed countries. Existence of considerable demand is set on «long» money by means of which it is possible to carry out capital investments in any sphere of economy, to create new or to reconstruct operating powers, put beginning to own business, to build or improve an accommodation. The role of the state in the observance of rights of participants of mortgage agreements is set. **Practical value.** The variety of the legal systems of different countries is certain, that stipulated the origin of varieties of mortgage. The mechanisms of mortgage market are offered.

Keywords: mortgage, mechanisms, mortgage market, mortgage property, mortgage, bank, financial system, financial safety, participant.