

ных внешних заимствований. Но такая линия не ведет и не приведет к радикальным изменениям в нашей экономике, а сделает только из России придаток международной экономики. В новых условиях такой вариант невозможен. Только модернизация и технологическое развитие России необходимы и неизбежны, чтобы идти вперед, опережая страны Запада.

О.В. Бисярина, В.А. Сироткин

Российский государственный профессионально-педагогический университет

ОТЛИЧИТЕЛЬНЫЕ ОСОБЕННОСТИ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ РАЗЛИЧНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Объектами ипотечного кредитования могут выступать: земельные участки; предприятия, здания и иное недвижимое имущество, используемое в предпринимательской практике; жилые дома, квартиры; дачи, садовые дома, гаражи и другие строения; иное недвижимое имущество. Каждый из этих объектов имеет свои особенности ипотечного кредитования. Так, ипотека земельных участков сельскохозяйственного назначения допускается лишь для обеспечения исполнения кредитных договоров, связанных непосредственно с осуществлением или развитием сельскохозяйственного производства. Городские земли, на которых в соответствии с градостроительными правилами запрещено возведение зданий и сооружений, не могут быть предметом ипотеки в качестве отдельного земельного участка. При общей собственности на землю коллектива сельскохозяйственного предприятия ипотека может быть установлена только на принадлежащий гражданину земельный участок, выделенный в натуре из земель, находящихся в общей собственности. Не допускается ипотека части земельного участка, которая с учетом ее размера не может быть использована в качестве самостоятельного участка с соблюдением назначения земель соответствующей категории.

Если предметом ипотеки является предприятие в целом как имущественный комплекс, то в состав заложенного имущества предприятия включаются: полученные доходы, приобретенное имущество, произведенные залогодателем улучшения имущества, а также приобретенные предприятием долги в период ипотеки. Ипотечкой предприятия может быть обеспечено денежное обязательство, сумма которого составляет не менее половины стоимости активов предприятия. Для обеспечения ссуды, предоставленной для строительства, реконструкции или капитального ремонта жилого дома (квартиры) допускается ипотека жилых домов и квартир, принадлежащие законодателю на праве собственности. Дача, садовый участок и другие строения, не предназначенные для постоянного проживания, могут быть предметом ипотеки на общих основаниях.

Из вышесказанного, можно сделать вывод, что выгода ипотечного кредита в том, что для покупки жилья нет необходимости располагать значительными первоначальными инвестициями или имуществом для залога. Главное условие получения ипотечного кредита это возможность своевременно производить отчисления на погашение данного кредита, живя при этом уже в своей собственной квартире или пользуясь полученным недвижимым имуществом.

О.В. Бисярина, О.А. Петрова

Российский государственный профессионально-педагогический университет

ПРОБЛЕМЫ КОНВЕРТИРУЕМОСТИ РОССИЙСКОГО РУБЛЯ

Настоящая конвертируемость – это все-таки более широкое понятие, даже не просто отмена ограничений по текущим операциям, это доверие. Доверие к рублю как настоящей валюте – это очень долгосрочный процесс. Сегодня выгоднее вкладывать в рубли, чем в доллары. Если вложить в российский фондовый рынок в рублях, то можно заработать на укреплении рубля и на росте курсов акций. Но за последние 15 лет с точки зрения истории рубля, как валюты, было слишком много потрясений, велико недоверие.

Под полной конвертируемостью денежной единицы понимается свободный двусторонний обмен ее на иностранные валюты без ограничений. Конвертируемость только для отдельных категорий экономических агентов или видов внешнеэкономических операций является частичной. Частичная конвертируемость рубля введена в России с 1992 г. Это внутренняя конвертируемость – по экспортно-импортным операциям для резидентов. Обмен рублей на иностранные валюты (и, наоборот) для других целей осуществлялся с ограничениями. Они постепенно ослаблялись, в первую очередь по текущим операциям. Но если сейчас Центральный банк России в состоянии достаточно эффективно контролировать, по крайней мере, внутренний реальный валютный курс, то с введением свободной конвертации и неограниченными перетоками капиталов регулятору делать это будет труднее. Подчинять курс рубля государственным интересам станет намного сложнее. Рубль начнет активнее двигаться за курсом евро и доллара на внешних рынках.

Главная проблема, возникающая у людей – это в чем хранить свои сбережения? В рублях, долларах или евро? Главная причина недоверия – инфляция. Поэтому в ближайшее время необходимо направить главные усилия государства на прекращение роста цен, в первую очередь – прямо и косвенно регулируемых государством. Тогда будет выполнено условие достижения фактической полной конвертируемости рубля – доверие к национальной денежной единице внутри страны и за рубежом.