

смотреть возможность покупки игрока «Б» (кривая 2). Возраст этого игрока составляет 22 года, уровень мастерства оценивается 80 баллов, стоимость игрока 600 тыс. \$, а потенциал развития через 4 года выступлений в условиях аналогичных с игроком «А» оценивается 180 баллов. Возникает стандартный вопрос относительно целесообразности инвестиции в игрока «А» или «Б». При ожидаемом более чем 2-х кратном повышении уровня мастерства игрока «Б» (с 80 баллов до 180 баллов) с большой долей вероятности можно предположить, что через 4 года его рыночная стоимость составит около 1 млн. 350 тыс. \$. Очевидно, что приобретение игрока «Б» более выгодно инвестору с точки зрения эффективности вложения денег на трансферном рынке.

Безусловно отмеченные выше критерии являются далеко не исчерпывающими факторами, которыми следует руководствоваться при купле-продаже прав на игроков. Следует учитывать риск получения игроком травм, возможность изменения тренерского состава, изменения тактической схемы ведения игры, расходы на содержание игроков, индивидуальные особенности игроков «А» и «Б» и многие другие факторы. Однако, и показанная выше корреляция факторов текущей стоимости прав на игрока, уровня мастерства на момент сделки и потенциала роста мастерства в прогнозируемом интервале времени контракта не должны игнорироваться. При условии качественной работы тренеров по наращиванию мастерства молодых спортсменов более целесообразно отдавать предпочтения им, а не возрастным дорогостоящим игрокам исчерпавшим потенциал своего развития. Кроме выгоды от большей разницы в ценах купли-продажи прав на игроков в случаях с молодыми спортсменами экономия будет достигаться также и за счет экономии по статье оплата труда.

*А.В. Рождественская*

*ФГБОУ ВПО «Российский экономический университет*

*им.Г.В. Плеханова»*

*(Российская Федерация, Москва)*

## **ИПОТЕЧНЫЙ МЕХАНИЗМ ВО ФРАНЦИИ<sup>4</sup>**

Ипотечное кредитование является важным и перспективным направлением кредитования, в котором заинтересованно как государство, так и

---

<sup>4</sup> Публикация подготовлена в рамках поддержанного РГНФ научного проекта №13-32-01262.

население. Для достижения наибольшей эффективности функционирования системы ипотечного кредитования в России трудно не обратиться к опыту других стран. Для примера в данной статье рассматривается система ипотечного кредитования Франции. Целью работы является выявление особенностей ипотечного механизма Франции.

Ипотека во Франции является одним из распространённых способов финансирования приобретения недвижимости.

Ипотеку во Франции предоставляют следующие виды учреждений: 1) Национальные (государственные) банки. 2) Совместные банки. 3) Почтовый банк. 4) Специализированные имущественные банки. 5) Брокеры.

Ипотека во Франции существует в различных формах, однако в основной массе предоставляются следующие виды ипотечных кредитов:

1. Возмещение суммы кредита ежемесячными платежами с процентами или режим «только проценты» – если стоимость приобретаемой по ипотечному кредиту недвижимости находится в интервале от 80 000€. Кредит предоставляется на сумму, не выше 70% от стоимости недвижимости;

2. Переходный заём – если лицо приобретает жилье в ипотеку до того, как осуществит продажу прежнего жилья. Кредит предоставляет на срок до двух лет – до продажи существующей недвижимости;

3. Субсидирующая или регулирующая ипотека – заемщик может профинансировать часть покупки жилья основным займом, а на оставшуюся стоимость покупки взять так называемые регулирующие ипотеки.

Обязательным условием для получения ипотечного кредита во Франции является приобретение полиса страхования погашения ипотечной задолженности даже в том случае, если лицо уже приобрело полис страхования жизни. Полис предоставляет страховое покрытие от ипотеки в случае смерти, постоянной инвалидности и временной нетрудоспособности.

Стоимость страхования будет зависеть от возраста и состояния здоровья, причем страховая компания может отказать в получении полиса, если у лица есть серьезное заболевание. В среднем Стоимость страхования составляет примерно 0,5% от суммы кредита.

Для принятия решения о предоставлении ипотеки, кредиторы используют два основных критерия для оценки заемщика:

1. Критерий доходности – уровень задолженности к общей годовой прибыли, и стабильность доходов заемщика. Как правило, долг не может превышать 33% от совокупных доходов.

2. Критерий оценки отношения – применяется если лицо приобре-

тает второе жилье, то кредит не будет предоставляться на стоимость свыше 80% от стоимости недвижимости. При этом для приобретения первого жилья условия кредитования более гибкие.

Также при оформлении ипотеки заемщику необходимо уплатить сборы за оформление ипотечного договора. В среднем, сбор составляет 2-3% от стоимости предоставленного кредита, причем при наличии гарантий, поручительств, а также от вида ипотеки (с плавающей или фиксированной процентной ставкой).

Один из отличительных признаков французского ипотечного рынка – доступный диапазон так называемых субсидированных форм ипотеки наряду с обычными ипотечными продуктами. Однако в большинстве случаев для использования данной формы ипотеки есть многочисленные ограничения, самое известное из которых – то, что она доступна только резидентам Франции. Для приобретателей первого жилья во Франции действуют особые льготные режимы ипотечного кредитования, предоставляем в форме субсидированной ипотеки.

1. Беспроцентная ипотека – применяется правительством Франции для поощрения приобретения недвижимости в стране. Такая форма ипотеки предоставляется в случае приобретения недавно построенной недвижимости, а также для приобретения старой, требующей реконструкции.

2. Льготный режим ипотечного кредитования для сотрудников компании, уплачивающей взносы в национальный жилищный фонд. Причем существуют определённые условия для компании – она должна быть частной, несельскохозяйственной и с численностью сотрудников свыше 10 человек.

3. Социальные ипотечные кредиты доступны для приобретения или строительства, реконструкции, расширения, адаптации работ и мероприятий по энергосбережению.

4. Приобретение сберегательного счета на покупку дома - существует два процентных банковских счета, которые дают доступ к ипотеке. Одним из главных преимуществ такого способа ипотечного кредитования заключается в отсутствии необходимости уплаты сборов за оформление ипотеки

Что касается ставок по ипотеке во Франции, то они могут быть как фиксированными, так и плавающими. Однако большинство ипотечных кредитов предоставляются по фиксированной процентной основе. В некоторых случаях заемщик может приостановить платежи по ипотечному кредиту на срок до двух лет, или увеличить размер выплат на

30%. Уровень фиксированной процентной ипотеки на французском рынке в настоящее время около 3,5 % для 20-летнего займа. Несмотря на популярность фиксированной ставки, рынок переменной процентной ставки по ипотеке во Франции значительно возрос в последние годы. Используются переменные процентные ставки сроком на три месяца и на один год с отклонением в размере от 1% до 3% в зависимости от природы кредита и характеристик заемщика. Средний размер колеблющейся ставки – 2,3%.

Таким образом, ипотечный механизм Франции представляет большой интерес для его изучения и возможного внедрения в российской практике. Особенно заслуживает внимание система субсидированных ипотечных кредитов, позволяющих сбалансировать затраты заемщиков ипотеки, что может служить дополнительным стимулом для приобретения недвижимости в ипотеку.

Литература.

1. <http://www.lowellfinance.com/ru/france>
2. <http://www.french-property.com/guides/france/finance-taxation/mortgages/>

*Д.В. Рябцев, Е.М. Семенов*  
*ФГБОУ ВПО «Финансовый университет*  
*при Правительстве Российской Федерации»*  
*(Российская Федерация, Москва)*

## **КОНЦЕПЦИЯ ДОВЕРИТЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ В СИСТЕМЕ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ**

В каждом государстве, вне зависимости от того насколько эффективно там выстроена система управления и экономика, присутствует теневой бизнес. Теневая экономика – экономические процессы, которые не афишируются, скрываются их участниками, не контролируются государством и обществом, не фиксируются официальной государственной статистикой. Теневая экономика включает: криминогенную, запретную, противозаконную; скрытую, проводимую в целях избежания налогов или в связи с нежеланием экономических субъектов придавать известность своим действиям и доходам.

Одной из задач любого государства является уменьшение данного теневого сектора, способствование выходу в свет предприятий и экономических процессов, для того чтобы увеличить поступления в бюд-