

Հիպոթեկը (հունարեն՝ պարտավորություն) որպես տնտեսական կյանքի բաղկացուցիչ, արմատներով հասնում է պատմության խորքերը: Ըստ պատմաբանների՝ «հիպոթեկ» հասկացությունը համաշխարհային ֆինանսատնտեսական համակարգ մուտք է գործել Հին Հունաստանից: Հիպոթեկի վերաբերյալ առաջին հիշատակումները վերաբերում են մեր թվարկությունից առաջ 1-ին դարին: Հին Հունաստանում հիպոթեկը ընկալվում էր որպես պարտապանի պատասխանատվություն պարտատիրոջ առջև՝ որոշակի հողային տարածքներով: Պարտապանի հողային տարածքների սահմանագիծը, պարտավորության կնքման պահին, խրվում էր սյուն, որն էլ ստացավ «հիպոթեկ» անվանումը: Սյան վրա նշվում էր հողի սեփականատիրոջ պարտքերը: Հետագայում սյուները փոխարինվեցին հատուկ գրքերով, որոնք ստացան «հիպոթեկային գրքեր» անվանումը: Ժամանակի ընթացքում հիպոթեկը սկսեց օգտագործվել գրավի նշանակման համար: Գրավի ինստիտուտի զարգացմանը զուգահեռ հիպոթեկը ավելի կատարյալ դարձավ:

«Հիպոթեկ» տերմինը շրջանառության մեջ է մտցրել Արխոնտ Սոլոնը Զ.ա. 6-րդ դարում: Նախքան Սոլոնը Դրակոնը Զ.ա. 621թ. սահմանեց մի կարգ, ըստ որի՝ մասնավոր սեփականության նկատմամբ ցանկացած ոտնձգություն դաժանորեն պատժվում է:

Զ.ա. 594թ. Սոլոնը իրականացրեց իր հանրահռչակ բարեփոխումները, այդ թվում վերացրեց հողային պարտքերը, մտցրեց ժառանգության ազատություն, ըստ որի՝ հանգուցյալի ունեցվածքը պարտադիր չէ, որ անցնի անմիջական հետնորդներին: Այժմ յուրաքանչյուրն իրավունք ստացավ ունեցվածքը տնօրինել իր հայեցողությամբ: Սկզբնական շրջանում Աթենքում պարտքի դիմաց գրավ համարվում էր հենց ինքը՝ պարտապանը, օրինակ՝ պարտքը չվերադարձնելու դեպքում նրան դարձնում էին ստրուկ:

Որպեսզի պատասխանատվությունն անձից տեղափոխվի ունեցվածքի վրա, Սոլոնը առաջարկեց պարտապանի հողատարածքում կանգնեցնել սյուն, որի վրա կգրանցվի, որ այդ հողով ապահովված է որոշակի գումարի ստացում:

Հիպոթեկի՝ որպես վարկի ապահովման ձեռի նպատակը վտանգի կանխումն էր: Հողն այն ժամանակ հեշտ շրջանառվող ապրանք էր, իսկ դա նշանակում էր, որ միշտ գոյություն ունի ռիսկ՝ ինչպես գնորդների, այնպես էլ վարկատուների համար, քանի որ այդ հողը կարող էր արդեն գրավ դրված լինել կամ ազատված չլինել պարտքերից:

Եվ պատահական չէ, որ որոշ ժամանակ անց «հիպոթեկը» սկսեց օգտագործվել գրավ հասկացության փոխարեն:

Հիպոթեկի ինստիտուտը նոր զարգացում ստացավ Հռոմեական կայսրությունում, որտեղ հիպոթեկը փոխ առան հույներից:

Մեր թվարկության 1-ին դարում ստեղծվեցին հիպոթեկային վարկային հաստատությունները, որոնք վարկ էին տրամադրում ունեցվածքի գրավով: Հռոմեական կայսր Անտոնինո Պիայի (Զ.հ. 2-րդ դար) իշխանության ժամանակ հիպոթեկային

բանկերի համար մշակվեց հատուկ օրենսդրություն: Արդեն այդ ժամանակ գոյություն ունեին 50 բանկեր եւ գործում էին մոտ 800 վաշխառուական ու փոխանակման գրասենյակներ: Հիպոթեկային վարկավորման արդեն իսկ մեծ օգուտություն էր ցուցաբերում պետությունը: Ստեղծվել էին ապրուստադրամային ֆինանսական ֆոնդեր՝ այրիներին եւ որբերին օժանդակելու համար: Նրանց տրվում էր հիպոթեկային վարկ՝ տարեկան 5%-ով, որն այդ ժամանակաշրջանում Հռոմում գործող ամենացածր տոկոսն էր:

Հին Հռոմում հիպոթեկի ինստիտուտը ձեւավորվեց ոչ միանգամից, այն ունեցել է նախապատմություն: Սկզբից գործում էր ֆիդուցիին, հետո՝ պիգնուսը, նոր միայն առաջացավ հիպոթեկի ինստիտուտը:

Ֆիդուցիի (լատիներեն fiducia նշանակում է վստահության վրա հիմնված գործարք) եությունը հետեւյալն էր. հենց պայմանագրի կնքման պահին պաշտոնապես սահմանվում էին վարկատուի իրավունքները գրավադրված գույքի նկատմամբ, եւ այն պետք է վերադարձվեր պայմանագրային պարտավորությունների կատարումից հետո:

Ընդ որում՝ ֆիդուցիի սկզբնական փուլում պարտապանը որքան է պաշտպանություն չունեց, վարկատուն ինքն էր որոշում՝ պարտքը ետ ստանալ, թե գրավադրված գույքը պահել իրեն: Միայն հետագայում վարկատուն կորցրեց իրեն այդքան ձեռնտու իրավունքները:

Պիգնուսի (լատիներեն pignus- ձեւական գրավ) պայմանագիրն արդեն ենթադրում էր ոչ թե գրավադրված գույքի սեփականություն, այլ միայն տնօրինում է պարտապանի պարտավորությունների երաշխավորություն:

Հիպոթեկի համակարգի առաջացումը պայմանավորված էր այն ժամանակ տիրող քաղաքական եւ տնտեսական պայմաններով: Հռոմում սկսվեց ստրկատիրական կարգերի քայքայումը, եւ հողը զանգվածաբար անցավ վարձակալներին:

Սակայն գործող օրենսդրության իրավական որքան է փաստաթուղթ չէր համապատասխանում նման գործարքների կնքմանը հողի սեփականատիրոջ եւ վարձակալի միջեւ, քանի որ մանր վարձակալները չունեին ոչինչ, բացի աշխատանքի գործիքներից, որոնք չէին կարող գրավադրել՝ հայտնի պատճառներով: Այս իրավիճակից ելքը գրավի նոր ձեռի մշակումն էր՝ վարձակալների աշխատանքի գործիքների գրավադրումը՝ առանց դրանք վարձատուին հանձնելու: Հետագայում գրավի այս ձեռը տարածվեց նաեւ անշարժ գույքի վրա:

Այսպիսով ծագեց հիպոթեկի ինստիտուտը, որը մի կողմից պայմանագիր էր գրավի վերաբերյալ, մյուս կողմից՝ երաշխիք, որ փոխառուի պարտավորությունների չկատարման դեպքում վարկատուն գրավադրված գույքը վաճառելով ետ կստանա իր գումարը: Նման համաձայնությունը սկզբից հաստատվում էր վարկատուի եւ փոխառուի միջեւ պարզ պայմանագրով, իսկ հետագայում կազմվում էին պաշտոնական եւ ոչ պաշտոնական փաստաթղթեր, որոնք ունեին արդեն իրավաբանական ուժ: Փաստաթղթերը, որոնք ստորագրված էին երեք վկաների կողմից, ունեին իրավական ուժ:

# ՀԻՊՈԹԵԿԻ ԾԱԳՈՒՄԸ ԵՎ ԶԱՐԳԱՅՈՒՄԸ

ՀՏԴ 336:339

**Արմեն  
ՆԵՐՍԻՍՅԱՆ**  
ԵՊՀ  
տնտեսագիտության  
տեսության  
ամբիոնի  
ասիստենտ

Հիպոթեկային ինստիտուտը վերացավ Հռոմեական կայսրության անկման հետ մեկտեղ և հայտնվեց միայն մի քանի դար հետո՝ հենց այն տեսքով, ինչպիսին Հռոմում էր: Հիպոթեկի ինստիտուտի վերածնունդը տեղի ունեցավ 18-րդ դարում Արեւմտյան Եվրոպայում, երբ հիպոթեկ հասկացությունը ներառվեց եվրոպական օրենսդրության մեջ:

Գերմանիայում հիպոթեկի ինստիտուտի վերածնունդը կապված է Պրուսիայի թագավոր Ֆրիդրիխ Վիլհելմ 1-ի անվան հետ: 1756-1763թթ. յոթնամյա պատերազմից հետո երկրի տնտեսությունը կանգնած էր քայքայման եզրին, և տնտեսական իրադրության կայունացման համար թագավորը որոշեց ներդնել ֆինանսավորման նոր ձև: փողի տրամադրում հողատարածքի գրավով: Այսպիսով շրջանառության մեջ մտան փաստաթղթեր, որոնք ներկա գրավաթղթերի նախորդներն էին: Իսկապես, այն ժամանակ հողը բոլոր գրավների մեջ ամենավատահիշին էր, քանի որ ոչ կարող էր անհետանալ և ոչ էլ կարող էր ոչնչացվել պատերազմների հետեւանքով:

Հիպոթեկի գծով երկրորդ քայլը արդեն 1767թ. կատարեց Ֆրիդրիխ 2-ը, ով օրենքով ամրագրեց Սիլեզիայում Լանդշաֆթի՝ ֆեոդալական դասի ներկայացուցչության ստեղծումը: Ըստ ընդունված օրենքի՝ Լանդշաֆթն իրավունք ուներ տրամադրել հիպոթեկային վարկեր: Սիլեզյան Լանդշաֆթը կազմված էր յոթ անկախ իշխանական լանդշաֆթներից, որոնց գործունեությունը կարգավորվում էր գործող օրենքով:

Այս կազմակերպությունը վարկատուին երաշխավորում էր հիմնավոր ապահովում՝ առաջին հերթին գրավաթղթում նշված կալվածքով, ինչպես նաև Լանդշաֆթի ունեցվածքով, ուր վարկատուն դիմում էր սկզբից հիմնական պարտքի եւ տոկոսի ստացման համար: Եվ վերջապես՝ եթե վարկատուի պահանջները չէին բավարարվում առաջին ատյանում, ապա այն բավարարվում էր Լանդշաֆթի անդամ բոլոր հողատեփականատերերի ունեցվածքով: Գրավադրման գործընթացը բավական պարզ էր: Լանդշաֆթի անդամը, ով ցանկանում էր վարկ ստանալ, ձեռնարկում էր անշարժ գույքի գրավ: Լանդշաֆթը իր հերթին բաց էր թողնում գրավաթուղթ, որտեղ նշվում էր որոշակի կալվածքը, որով ապահովված է գրավաթուղթը: Ընդ որում՝ գրավաթղթում նշվում էր կալվածքի միայն կես արժեքը, քանի որ գրավով վարկավորման սուբյեկտ էին եւ՝ փոխառու, եւ՝ Լանդշաֆթը: Փոխառուն Լանդշաֆթին էր մուծում կես տարվա տոկոսները, որոնք փոխանցվում էին վարկատուին՝ ըստ գրավաթղթի:

Փոխառուն իրավունք ուներ վարկի եւ՝ մասնակի, եւ՝ ամբողջական մարման: Գործող օրենքի համաձայն՝ գրավաթուղթը գրանցվում էր եւ դրանով իսկ հանգեցնում էր հիպոթեկի ծագման: Մարդը, ով իր ձեռքում ուներ այդ գրավաթուղթը՝ որոշակի կալվածքի նշմամբ, անհրաժեշտ գումարի ստացման համար վաճառում էր այդ փաստաթուղթը:

Լանդշաֆթը պարտապանի նկատմամբ օժտված էր լայն իրավունքներով: Նա կարող էր գանձել վճարները եւ տոկոսները՝ առանց դատարանի թույլտվության, իրականացնել ունեցվածքի վերգրում ու վաճառք, ինչպես նաև արգելել հողերի վաճառքը, որպեսզի չվաճառի ապահովման արժեքը:

Գրավաթղթերի բացթողումը բոլոր ժամանակներում եղել է հազվագյուտ արտոնություն և իրականացվել է միայն իշխանական մարմինների թույլտվությամբ, դրանց ապահովման պարտադիր ստուգումից հետո: Եվ ներկայում էլ գրավաթղթերի բացթողումը եւ շրջանառությունը կարգավորվում են հատուկ օրենսդրությամբ, իսկ հիպոթեկային բանկերի գործունեությունը խստորեն վերահսկվում է պետության եւ բանկային վերահսկողության մարմինների կողմից:

19-րդ դարում եվրոպական երկրների օրենսդրության մեջ հիպոթեկն ունեցել է բնութագրական երկու գիծ: Առաջին՝ այն կիրառվում էր միայն անշարժ գույքի ոլորտում, եւ երկրորդ՝ գրավարժված կալվածքի վաճառքն իրականացվում էր ոչ թե վարկատուի կողմից, այլ դատարանի միջոցով: Վարկատուի համար հիպոթեկը վերածվել էր իր պարտքերի ստացման ամենաապահով ձեւի, քանի որ նա ոչ գրավադրված կալվածքն էր վերցնում իր տնօրինության տակ եւ ոչ էլ վախենում էր մյուս վարկատուների մրցակցությունից:

Լանդշաֆթները կարելու դեր խաղացին հիպոթեկային վարկերի տրամադրման ստանդարտների մշակման գործում: Հենց Լանդշաֆթները դարձան գերմանական հիպոթեկային բանկերի նախատիպերը: Սակայն իրենց առաջացմամբ գեր-

մանական հիպոթեկային բանկերը միայն Լանդշաֆթներին չեն պարտական:

1852թ. Ֆրանսիայում հիմնադրվեց Credit Foncier de France (CFF) կազմակերպությունը: Այս ինստիտուտը սկսեց բաց թողնել գրավաթղթեր, որտեղ այլևս չէր նշվում որոշակի գույքը, որով ապահովված էր որոշակի արժեթուղթը: Վերացվեց նաև ընդհանուր պատասխանատվության գաղափարը, որը բնութագրական էր Լանդշաֆթներին: Գրավաթղթի տերը կարող էր պահանջ ներկայացնել միայն Եմիտենտին՝ գրավաթուղթ թողարկողին: Հենց այսպես առաջացավ անշարժ գույքի գրավից կտրված գործիքը՝ արժեթուղթը: Արդյունքում ստեղծվեց հիպոթեկային վարկավորման նոր համակարգ:

Այս համակարգը Ֆրանսիայից տարածվեց Պրուսիայում, եւ շուտով Եվրոպայում ստեղծվեցին առաջին հիպոթեկային բանկերը: Գերմանիայում դրանք ստեղծվեցին 19-րդ դարի 60-ական թվականներին՝ դրանց օրենսդրական բազայի ստեղծման հետ մեկտեղ: Գերմանիայում ստեղծված օրենսդրական ակտերն ընդհանրացվեցին ու ներառվեցին հիպոթեկային բանկերի վերաբերյալ նոր օրենքում, որն ուժի մեջ մտավ 1900թ. հունվարի 1-ին: Այս կարելու փաստաթղթի նպատակն էր կարգավորել հիմնականում երեք խնդիր: Առաջին՝ կապիտալի շուկայի համար իրավական շրջանակների սահմանում, երկրորդ՝ բնակչինարարության երկարատե ֆինանսավորման ապահովում, ընդ որում՝ մատչելի տոկոսներով, երրորդ՝ ավանդատուների եւ փոխառուների պաշտպանություն: Հետագայում փոխառնելով այս հիմնարար օրենքի բոլոր լավագույն կողմերը եւ հաշվի առնելով հիպոթեկային վարկավորման պատմական փորձն ու տնտեսական պայմանների փոփոխությունը՝ Գերմանիայում 1990թ. դեկտեմբերի 19-ին ընդունվեց հիպոթեկային բանկերի մասին նոր օրենք:

ԱՄՆ-ում, մինչեւ 20-րդ դարի 30-ական թվականների բարեփոխումները, օգտագործել են հիպոթեկային վարկավորման եվրոպական մոդելները: Եվ միայն 20-րդ դարի Մեծ ճգնաժամը խթանեց ԱՄՆ-ում հիպոթեկային շուկայի նոր ուղեգծով զարգացումը՝ կյանքի կոչելով հիպոթեկային վարկավորման նոր մոդել, որն աշխարհում այսօր հայտնի է «ամերիկյան երկմակարգակ մոդել» անվամբ:

ԱՄՆ-ում հիպոթեկային վարկավորման ժամանակակից համակարգը ծնունդ առավ 20-րդ դարի 20-30-ական թվականներին: Տնտեսական ճգնաժամը, բարձր ինֆլյացիան, բնակչության եկամուտների անկայունությունը, ֆինանսական ինստիտուտների անարդյունավետ աշխատանքը եւ բազմաթիվ սնանկացումները պահանջում էին պետության անհապաղ միջամտություն՝ երկիրը այդ վիճակից դուրս բերելու համար: Այդ հիմնախնդիրների լուծման նպատակով մշակվեց Ռուզվելտի «Նոր ուղին», որի ծրագրերից մեկն էլ լայն գանգվածներին հասնելի հիպոթեկային վարկավորման կազմակերպումն էր:

Սրա լուծման համար պետության կողմից սահմանվել էին հետեւյալ խնդիրները.

- ✓ բնակարանային ֆինանսավորման վստահելի համակարգի ստեղծում,
- ✓ բնակարանների համար ընթացող ներդրումային գործընթացի բոլոր սուբյեկտներին աջակցում եւ մասնավոր կուտակումների երաշխիքային պաշտպանություն,
- ✓ այս նպատակների իրագործման համար վարկային ռեսուրսների մշտական եւ երկարաժամկետ աղբյուրների որոնում:

Այս իրավիճակում առաջին քայլերից մեկը հասարակական աշխատանքների հատուկ վարչության ստեղծումն էր, որը ստացված միջոցներն ուղղում էր բնակչության համար արտոնյալ պայմաններով բնակարանների կառուցմանը:

Հենց 1932-33թթ. պետության կողմից ստեղծվեցին տարբեր կազմակերպություններ, որոնք բնակչինարարության բնագավառում ֆինանսավարկային նոր քաղաքականության իրականացումն էին: 1932թ. ստեղծվեց բնակչության վարկավորման դաշնային բանկային համակարգը, որը 1933թ. վերափոխվեց տնտեսության վարկավորման կորպորացիայի: Այս կորպորացիայի հիմնական նպատակն էր այն գրավաթղթերի վերաֆինանսավորումը, որոնք ապահովված էին բնակարանով: Ընդ որում՝ այդ վերաֆինանսավորումը պետք է կատարվեր երկարատե ժամանակահատվածով ու ցածր տոկոսադրույքներով եւ տրվեր այն մարդկանց, ովքեր բնակարանի պահպանման ու վերականգնման համար ֆինանսական մի-

ջոնների խիստ կարիք ունենի եւ սովորական ճանապարհով ֆինանսական միջոցներ ձեռք բերել չէին կարող:

Այսպէս վերաֆինանսավորման հազարավոր տների գրավաթղթեր: Վարկերը, փոխառությունները եւ այլ վճարումներ կազմեցին միլիոնավոր դոլլարներ: Վարկերի եւ փոխառությունների չվերադարձման պատճառով կորպորացիան ձեռք բերեց 198 հազար տուն եւ բնակարան:

1963-ից սկսվեց այդ կորպորացիայի լուծարման գործընթացը, քանի որ անշարժ գույքի շուկայում արդեն վերելք էր տիրում, եւ հաշտվել էր վերադարձնել փոխառությունների ու վարկերի մեծ մասը:

Հիպոթեկային վարկերի երկրորդային շուկայի ստեղծման համար պետությունն ստանձնեց հիպոթեկների (վարկային պարտքերի) գնումը՝ դրանով իսկ ապահովելով առաջնային վարկատուների միջոցների արագ վերադարձը:

1934թ. ստեղծվեց Բնակարանային դաշնային վարչակազմը (ԲԴՎ), որն օժտված էր կառավարական իրավասություններով եւ կոչված էր ապահովագրել ու երաշխավորել հիպոթեկային մասնավոր վարկային ինստիտուտները, ինչպես նաեւ տրամադրել նոր վարկեր ու կառուցել սուբսիդավորված բնակարաններ:

ԲԴՎ թողարկած հիպոթեկային վարկերը ձեռք բերվեցին արդեն 1935թ. հիպոթեկային վարկավորման ընկերության կողմից, որը ստեղծվել էր ֆինանսավորման եւ վերականգնման պետական կորպորացիայի (ՖՎԿ) օժանկութեամբ: 1948թ. դրությամբ՝ այդ ընկերությունը ձեռք էր բերել արդեն 63424 ԲԴՎ-ի ապահովագրած վարկեր: Փաստորեն՝ այդ բոլոր վարկերն ապահովված էին բնակարանով, որոնց շինարարությունը սկսվել էր 1935թ. հետո:

Պետությունը, ներմուծելով ստանդարտացման տարրեր, վարկերը դարձրեց ավելի վստահելի, որով նվազեցրեց բանկային կազմակերպությունների վարկային ռիսկերը, սակայն միաժամանակ խստացան վարկավորման պայմանները, ինչը նվազեցրեց հիպոթեկային վարկերի հասանելիությունը: Այս հանգամանքը փոխհատուցվեց պետության որոշակի քայլերով.

- առաջին՝ բնակչության որոշակի խմբերի համար կիրառեց հիպոթեկային վարկավորման պետական սուբսիդավորման քաղաքականություն,

- երկրորդ՝ ստեղծեց պետական երաշխավորության եւ ապահովագրության ինստիտուտ,

- երրորդ՝ նվազեցրեց վարկի ստացման համար առաջին վճարը,

- չորրորդ՝ այդ ոլորտում անցկացրեց վարկային կազմակերպությունների միջեւ մրցակցության զարգացման ուղղված քաղաքականություն, որը հանգեցրեց վարկային դրույքաչափերի նվազման,

- հինգերորդ՝ տրամադրեց հարկային արտոնություններ:

Բնական է, որ նման միջոցառումներն օժանդակեցին բնակչության շրջանում բնակարանային վարկավորման տարածմանը:

Հիպոթեկային համակարգի արդյունավետ կառավարման համար ԱՄՆ կառավարությունը այդ համակարգի տարրերն ու գործընթացները համապատասխանեցնում էր գոյություն ունեցող իրական պայմաններին եւ ինքն էլ պարտադիր մասնակցում էր դրանց: 1968թ. եւ 1970թ. ԱՄՆ-ում ստեղծվեցին մասնագիտացած կառավարական գործակալություններ: Սրանք կոչված էին մշակել եւ ներդնել պետականորեն երաշխավորած բացարձակապես նոր ֆինանսական տեխնոլոգիաներ: Այդ նոր տեխնոլոգիաները ենթադրում էին.

- ✓ հիպոթեկային վարկերի երաշխավորություն,

- ✓ բանկերից մեծ քանակությամբ ստանդարտ հիպոթեկային վարկերի գնում եւ դրանց հիման վրա արժեթղթերի թողարկում,

- ✓ երկրորդային շուկայի կազմակերպում, որտեղ հիպոթեկային վարկերը եւ արժեթղթերը կարող են ազատ վաճառվել:

Հենց նման գործակալության կազմակերպումը սկիզբ դրեց հիպոթեկային վարկավորման ժամանակակից ամերիկյան մոդելին, որը գոյատևում է առայսօր:

Ի տարբերություն եվրոպական երկրների՝ ԱՄՆ-ում հենց սկզբից շեշտը դրվեց գանգվածային հիպոթեկային շուկայի ստեղծման վրա, քանի որ կառավարությունը որոշել էր դրա օգնությամբ երկիրը դուրս բերել խոր ճգնաժամից: Եվրոպա-

կան երկրների համեմատ ունենալով բավական մեծ տարածք, եւ չնայած այդ տարածքում նահանգների զարգացման բավականաչափ տարբերությունը, ԱՄՆ կառավարությունը որոշում ընդունեց մշակել հիպոթեկային վարկավորման միասնական ստանդարտներ որչ որ կարի համար ու կազմակերպել երկրորդային շուկա՝ հիպոթեկային վարկերի վերաֆինանսավորման խնդիրների լուծման առումով: Այս խնդիրների լուծման համար հիպոթեկային շուկայի ձեւավորման սկզբնական շրջանում ԱՄՆ կառավարությունը ստանձնեց գլխավոր դերը: Բավականաչափ արագ ստեղծվեցին պետական մասնագիտական գործակալություններ, որոնք հիպոթեկային վարկավորման ոլորտում դարձան պետական քաղաքականության առաջին իրականացողները: Որպեսզի ներդրողի համար ավելի գրավիչ դարձնի հիպոթեկային արժեթղթերը, պետությունը ստանձնեց հիպոթեկային վարկերի ապահովագրման գործառույթները: Բացի այդ, որպեսզի հիպոթեկը իրոք դառնա ավելի գանգվածային, պետությունը ստեղծեց ինստիտուտներ, որոնք օժանդակում էին նվազ ապահովված քաղաքացիներին եւ ընտանիքներին: Ահա այս քայլերի շնորհիվ հիպոթեկային վարկավորումը մատչելի դարձավ ԱՄՆ բնակչության բոլոր խավերին:

*Ներկայացվել է 03.08.2012թ.  
Ընդունվել է տպագրության 27.08.2012թ.*

1. Ужegov A.И., Квартира в кредит. Ипотечная сделка, СПб.: Питер, 2001.
2. Ципина Г.А., Ипотека, Жилье в кредит, М.: Экономика, 2001.
3. Правовые проблемы организации рынка ипотечного кредитования в России, Под ред. В.С. Ема, М.: Статут, 1999.
4. Осокина И.Л., Система ипотечного кредитования в Германии, Правовое регулирование рынка недвижимости, 2000, #4.
5. Меркулов В.В., Мировой опыт ипотечного жилищного кредитования и перспективы его использования в России, СПб.: Юридический центр, Пресс, 2004.