

## РАЗВИТИЕ ЖИЛИЩНО – КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА

### ПРОБЛЕМЫ И ПУТИ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ

*Л. А. Комиссарова, преподаватель кафедры «Бухгалтерский учёт анализ и аудит» НГИЭИ*

**Аннотация.** В статье рассмотрены факторы перспективного развития ипотечного жилищного кредитования в России. Выделены три группы основных проблем на рынке жилья, а также внимание уделено механизму реализации интересов субъектов ипотечного жилищного кредитования.

**Ключевые слова:** ипотека, ипотечное жилищное кредитование, жилищные проблемы, рынок жилья, сдерживающие факторы.

Ипотека является наиболее распространенным видом финансовых операций в развитых странах. В ней участвует большинство населения страны, и вложения средств в ипотечное кредитование строительства жилья можно отнести к наиболее ликвидным банковским активам.

Изучение проблемы жилищного кредитования в России становится все более актуальным на современном этапе в связи с тем, что наблюдается перепроизводство жилья по причине невозможности его сбыта из-за низкой покупательной способности населения [5].

Решение социальных проблем является одной из приоритетных задач российского общества. Жилищный вопрос относится к числу наиболее острых для большинства населения страны. Современная государственная политика, наряду с прежней ориентацией на нужды социально незащищенных групп населения, расставляет новые акценты, концентрируя усилия и средства на направлениях, обеспечивающих решение жилищных проблем большей части работающего населения, располагающего средним доходом, накоплениями и имеющего жилье в собственности в результате бесплатной приватизации. Основным способом решения жилищной проблемы этой части населения

должно стать долгосрочное ипотечное кредитование. Мировой опыт свидетельствует, что государственное регулирование развития жилищной ипотеки является исключительно важным и способствует не только решению социальных задач, но и служит мощным импульсом безинфляционного увеличения потребительского спроса на жилье и роста производства в смежных со строительством отраслях народного хозяйства. В связи с этим анализ основных проблем на рынке жилья, а также факторов перспективного развития ипотечного жилищного кредитования представляется особенно актуальным.

Согласно определению, которое дает И. В. Павлова, ипотечный жилищный кредит, выдаваемый на длительный срок банком (или небанковской кредитной организацией) физическому лицу для приобретения жилья под залог приобретаемого жилья для обеспечения обязательства [4].

Система ипотечного жилищного кредитования (ИЖК), как и любая другая система, представляет собой ряд взаимосвязанных элементов. Элементами системы ИЖК являются:

- субъекты ИЖК;
- объекты ИЖК;
- обеспечение ИЖК;
- организационно-финансовая основа ИЖК.

К субъектам ИЖК можно отнести: заемщика, кредитора, риэлтерские и страховые компании, инвесторов, правительство. Все субъекты являются участниками рынка ИЖК.

Объектом ИЖК выступают процессы, связанные с покупкой, строительством и реконструкцией жилья, а также с приобретением земли под жилищное строительство.

Обеспечением ИЖК служит залог жилой недвижимости, однако в дополнение можно взять другой залог или поручительство физического или юридического лица.

Организационно-финансовая основа ИЖК предполагает, что ИЖК осуществляется на определенных условиях:

- соблюдение базовых принципов кредитования (срочность, платность, возвратность);
- соблюдение интересов обеих сторон сделки;
- обеспеченность и целевой характер кредитования;
- кредитоспособность заемщика.

Организационно-финансовая основа ИЖК включает в себя этапы кредитования как определенную последовательность обязательных процедур, а также саму технологию кредитного процесса, т.е. кре-

дитную документацию, порядок выдачи и погашения ссуды, а также процедуру контроля в процессе обслуживания кредита [2].

Для развития ипотечного кредитования в нашей стране можно выделить следующие благоприятные факторы:

а) население: разгосударствление жилищного фонда (доля государственной собственности составляет около 8 %) и сосредоточение домовладений в личной собственности (около 46 %), что позволяет гражданам использовать доходы от продажи имеющегося жилья для оплаты взносов за вновь приобретенное жилье; возникновение среднего класса (около 16 % населения), т.е. слоя населения, имеющего высокую кредитоспособность и достаточные доходы для обслуживания и возврата ипотечных кредитов; изменение структуры спроса населения на жилье, обусловленное не только требованиями к размеру жилой площади, а все большими требованиями к планировке и качеству жилья, типу и местоположению здания, социальному положению соседей; повышение подвижности населения в пределах территории страны; рост понимания значимости недвижимости как объекта вложения сбережений, важного условия стабильности жизни и обеспечения старости;

б) российские предприниматели: разгосударствление строительного комплекса и обострение конкуренции, в том числе со стороны иностранных подрядчиков; острая заинтересованность в преодолении спада в экономике и увеличении объемов жилищного строительства; стремление к модернизации предприятий стройиндустрии и улучшению технологий строительства для обеспечения возросших потребностей покупателей жилья и укрепления конкурентоспособности в соперничестве с иностранными подрядчиками и поставщиками; понимание необходимости удешевления строительства при относительном росте качества для повышения доступности жилья и расширения масштабов жилищного строительства; возникновение сети новых предпринимательских структур, обслуживающих рынок жилья (риелторы, оценщики, регистраторы и др.), заинтересованных в увеличении покупок населением жилья на основе ипотечного кредитования;

в) банки и финансовые инвесторы: укрепление законодательной и нормативной базы ипотечного кредитования, выполнение ведущими банками пробных проектов ипотечного кредитования и обучения специалистов ипотечному делу, стимулирование со стороны государства финансирования реального сектора экономики и инвестиционных потребностей населения, активизация государственных и местных органов власти в поддержке проектов ипотечного кредитования граждан, сокращение сферы спекулятивного вложения капита-

ла, ограниченность объектов инвестирования для финансовых инвесторов в условиях нестабильности фондового рынка, повышение привлекательности ипотечного кредитования и операций по привлечению сбережений населения в условиях финансового кризиса, создание инфраструктуры рынка недвижимости, рост конкуренции, создание структур вторичного рынка ипотечных кредитов (агентство по жилищному ипотечному кредитованию);

г) органы государственной и местной власти: появление новой возможности решения жилищной проблемы, укрепление и расширение среднего класса, рост занятости населения и связанное с этим повышение социальной стабильности в обществе; оживление деловой активности на рынке жилья, в строительной отрасли и других, связанных с ней секторах народного хозяйства; рост налоговых поступлений и расширение финансовой базы для обеспечения социальным жильем населения с низким уровнем доходов; выполнение градостроительных планов. Следует отметить еще один действенный экономический фактор, стимулирующий со стороны государства развитие первичного ипотечного рынка, это наличие налоговых льгот, связанных с ипотечным жилищным кредитованием. Они позволяют существенно увеличить доступность долгосрочных ипотечных кредитов для населения [6].

Однако в настоящее время ипотечные отношения в нашей стране не приобрели того размаха и той зрелости, какими им надлежит быть, поэтому в данной связи особенно актуален анализ причин, оказывающих сдерживающее воздействие на их становление и развитие.

В настоящее время на рынке жилья можно выделить три группы основных проблем:

- проблемы экономического порядка;
- проблемы юридически-правового поля;
- организационные проблемы.

К экономическим проблемам относятся: во-первых, макроэкономическая нестабильность российской экономики, влияющая на уровень банковского процента и размер реальных доходов населения; во-вторых, отсутствие рынка ипотечных закладных бумаг; в-третьих, отсутствие долгосрочных кредитных ресурсов у банков и, наконец, в-четвертых, высокие расходы на оформление жилья в кредит (5–10% от стоимости приобретаемого жилья) [7].

Основные юридические проблемы, стоящие на пути развития ипотечного кредитования, можно определить следующим образом:

- неразработанность законодательных основ для осуществления залоговых операций с земельными участками, ограничивающая

хозяйственный оборот данного вида недвижимого имущества;

- проблема выселения жильцов из квартир, домов, заложенных по ипотечным кредитам и подлежащих реализации в соответствии с законом в определенных случаях, или проблема упорядочения трактовки прав пользования жилым помещением в различных федеральных законах и кодексах;

- отсутствие нормативно-правовой базы для функционирования рынка эмиссионных ипотечных ценных бумаг и привлечения на этот рынок потенциальных инвесторов.

К организационным проблемам можно отнести неразвитость инфраструктуры рынка ипотечных жилищных кредитов, недостаток механизма взаимодействия потенциальных заемщиков с участниками рынка ипотеки, а также противоречия во взаимоотношениях между самими участниками рынка. Последние возникают:

- между необходимостью широкого использования ипотеки как важного направления привлечения инвестиций в строительную и смежную отрасли и недостаточной проработанностью или отсутствием адекватной нормативно-правовой базы по рефинансированию ипотечных кредитов и реализации заложенного жилья (неудовлетворен интерес государства);

- необходимостью соблюдения принципа соответствия срочности ресурсов и активов кредитора и его нарушением в практической деятельности (невозможность реализации интересов кредитора);

- стремлением государства снизить социальную напряженность путем решения жилищной проблемы и отсутствием реального государственного стимулирования развития ипотечного жилищного кредитования (также государственный интерес);

- потребностью потенциальных заемщиков (покупателей жилья) в получении долгосрочных ипотечных кредитов и недостаточным предложением этой услуги со стороны кредиторов (столкновение интересов покупателей жилья и кредиторов);

- стремлением кредитора в случае не возврата кредита реализовать заложенное жилье и существованием юридической возможности воспрепятствовать в этом (невозможность реализации интересов кредитора).

Разрешение названных противоречий осуществляется посредством механизма реализации интересов субъектов ипотечного жилищного кредитования, который включает в себя:

1. *Концепцию* – создание систем ипотечного кредитования по типу расширенной открытой и сбалансированной автономной мо-

дели ипотечного кредитования.

2. *Цели* – создание условий для развития инфраструктуры в сфере ипотечного жилищного кредитования во всех регионах России, формирование государственной социальной политики в области обеспечения жильем социально незащищенных слоев населения.

3. *Методы*, а именно: правовые – совершенствование юридической базы по институтам, участвующим в процессе предоставления и рефинансирования ипотечных жилищных кредитов, по ипотечным ценным бумагам, используемым для привлечения инвесторов, по процессу реализации заложенного жилья; административные – меры по формированию нормативной базы для функционирования государственных и негосударственных институтов ипотеки и контроля за их деятельностью; налоговые – льготы для ипотечных кредиторов и инвесторов; ценовые – субсидирование процентных ставок, предоставление средств для первоначального взноса социально незащищенным слоям населения, компенсация роста процентной ставки в период высокой инфляции.

4. *Инструменты*, такие как:

- создание государством сети ипотечных агентств, занимающихся рефинансированием ипотечных кредитов, во всех регионах России и стандартизация их деятельности путем формирования и выпуска ими эмиссионных ценных бумаг, обеспеченных закладными;
- стимулирование учреждения специальных институтов, предоставляющих ипотечные кредиты, посредством налоговых льгот и субсидирования процентных ставок;
- создание специального жилого фонда «временного проживания» для возможности отселения жильцов из квартир, подлежащих реализации;
- государственное субсидирование социально необеспеченных слоев населения с целью вовлечения их в систему ипотечного кредитования [1].

Для развития системы ипотечного жилищного кредитования необходимо предусмотреть реализацию системы мер в следующих направлениях:

1. Устранить имеющиеся недостатки в законодательстве, прежде всего, в части совершения сделок с закладными как ценными бумагами, обращения взыскания на заложенное недвижимое имущество (прежде всего, жилье), прекращения прав пользования квартирой при нарушении заемщиком условий договора кредитования, в том числе заемщиков, проживающих с несовершеннолетними детьми, регистрации (прописки) жильцов по адресу заложенной квартиры и др.

2. Обеспечить развитие и повысить эффективность системы регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в учреждениях юстиции, для этой цели созданных, в том числе во взаимосвязи с государственной регистрацией ипотеки.

3. Снизить расходы на нотариальное удостоверение сделок.

4. Обеспечить развитие оценочного и страхового дела для целей качественного обслуживания ипотечных жилищных кредитов.

5. Снизить стоимость кредитных ресурсов у коммерческих банков, которые необходимы для выдачи долгосрочных ипотечных кредитов.

6. Развивать вторичный рынок ипотечных кредитов.

7. Снизить риски процентных ставок при долгосрочном ипотечном жилищном кредитовании.

8. Понижать издержки и риски банков, проистекающие из того, что отсутствуют общепризнанные стандарты установления основных параметров ипотечных кредитов, нет стандартов на процедуры последующей продажи ипотечных кредитов.

9. Исключить дополнительные риски банков ввиду отсутствия кредитной истории у большинства заемщиков, ввиду отсутствия прежней практики ипотечного кредитования.

10. Ограничить высокие некоммерческие риски банков из-за отсутствия эффективных механизмов их ограничения и покрытия со стороны государства и органов местного самоуправления.

11. Снизить стоимость кредитов для заемщика и риски в условиях повышенной и нестабильной инфляции, состояния постоянной занятости населения и выплаты заработной платы.

12. Повысить низкие доходы преобладающей части населения, сделать для него стоимость жилья более приемлемой.

13. Увеличить бюджетные средства для предоставления жилищных субсидий гражданам, имеющим на них право, для снижения кредитной нагрузки при приобретении жилья.

14. Тормозить рост цен на жилье при относительно медленном улучшении его качества.

15. Совершенствовать налогообложение, стимулировать вложения средств гражданами в жилье [3].

Конкретное выражение поддержки со стороны государственных органов применительно к системе ипотечного жилищного кредитования должно найти в следующих формах:

- придание системе ипотечного жилищного кредитования статуса муниципальной;

- приоритетное выделение площадок под застройку;

- снятие или значительное уменьшение величины финансовой нагрузки на участников системы за счет снижения расходов на инфраструктуру и других льгот;
- предоставление гражданам льготных условий кредитования [5].

Таким образом, несмотря на создание благоприятных условий для функционирования ипотечной системы (отчисления в бюджет, разработка и принятие законодательных актов), на пути развития российской ипотечной системы возникают препятствия, которые необходимо преодолеть. С учетом комплексности проблемы развития жилищного строительства и ипотечного жилищного кредитования для ее решения требуется системный подход. Причем масштаб проблемы, ее значимость для социально-экономического развития России требуют максимально быстрых действий, использования мирового опыта и международного сотрудничества.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Постановление Правительства РФ от 11 янв. 2000 г. № 28 «О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации».
2. Иванова, Д. Г. Современное состояние ипотечного жилищного кредитования в России // Экономические науки. – 2008. – №7 (46) – 87 с.
3. Назарова, Л. Б. Что влияет на развитие ипотечного жилищного рынка // Банковское дело. – 2006. – №1 – 43 с.
4. Павлова, И. В. Ипотечное жилищное кредитование. М.: Издательская группа «БДЦ-пресс», 2004. – 66 с.
5. Серебрякова, Е. А. Система ипотечного жилищного кредитования: сущность, проблемы, решения / Е. А. Серебрякова, Е. С. Куянцева // Сборник научных трудов СевКавГТУ. Серия «Экономика». 2005. – № 15. [Электронный ресурс], код доступа: <http://www.ncstu.ru>.
6. <http://www.creditorus.ru>.
7. <http://www.moshouse.ru>.

#### PROBLEMS AND WAYS OF DEVELOPMENT OF MORTGAGE HOUSING CREDITING TO RUSSIA

*L. A. Komissarova, the teacher of chair of accounting of the analysis and audit, the Nizhniy Novgorod state engineering-economic institute*

**Abstract.** In article factors of perspective development of mortgage housing crediting in Russia are considered. Three groups of the basic problems in the habitation market are allocated, and also the attention is given the mechanism of realization of interests of subjects of mortgage housing crediting.

**Keywords:** mortgage, mortgage housing crediting, housing problems, the habitation market, deterrents