

Ипотека как способ решения жилищной проблемы в Российской Федерации

Э. В. Голоманчук

Право на жилище — одно из важнейших прав человека. Жилище представляет собой высшую ценность, без удовлетворения которой немислимо нормальное существование и функционирование человеческого общества. Жилище необходимо человеку не только как жизненное пространство, место покоя и отдыха, творческой работы и учебы, но и как важнейшая часть материальной базы для создания семьи, рождения детей, иначе, без жилища — нет и не может быть достойной полноценной жизни человека. В современном обществе жилищем обладает далеко не каждый человек. В России жилищная проблема — одна из наиболее насущных и давно уже вышла за рамки тех, которые можно игнорировать.

Поэтому обеспечение здоровых жилищно-бытовых условий — необходимая материальная предпосылка для превращения каждого человека в активного участника общественной жизни, вовлечения его в творческую созидательную деятельность.

Принимаются меры для создания оптимальной модели обеспечения граждан жилищем, кардинально отличающейся от модели, действовавшей ранее. Конституция Российской Федерации¹ гарантирует право граждан России на жилище в статье 40, согласно которой, каждый имеет право на жилище и никто не может быть произвольно лишен его. Органы государственной власти и местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище. Малоимущим, иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, оно предоставляется бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов в соответствии с установленными законом нормами.

Для проведения норм Конституции в жизнь приняты следующие нормативно-правовые акты: Постановление Правительства Российской Феде-

¹ Российская газета. 1993. 25.12. № 237.

рации о подпрограмме «Государственные жилищные сертификаты» на 2004–2010 гг., входящей в состав Федеральной целевой программы «Жилище» на 2002–2010 гг.², Положение о жилищном обустройстве вынужденных переселенцев в Российской Федерации от 08.11.2000 № 845³, Распоряжение Правительства Российской Федерации от 19.01.2006 № 38-р «О программе социально-экономического развития Российской Федерации на среднесрочную перспективу (2006–2008 годы)»⁴, Постановление Правительства Российской Федерации от 17 сентября 2001 г. № 675 «О федеральной целевой программе „Жилище“ на 2002–2010 годы» и т. д.⁵

Согласно основным задачам приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье — гражданам России» к 2010 г. объемы жилищного строительства должны вырасти как минимум вдвое — с 41,2 до 80 млн кв. м. Увеличение объемов выдаваемых в год ипотечных кредитов запланировано с 20 до 415 млрд руб. в год. Ожидается снижение среднего времени нахождения в очереди на получение муниципального социального жилья — с 15–20 до 5–7 лет, увеличение доли семей, которым доступно приобретение жилья (в том числе и в кредит), с 9 до 30 %, т. е. втрое.

Решение задач, направленных на реализацию права на жилище должно быть обеспечено путем реализации комплекса нормативных правовых, организационных, финансовых мер и мероприятий по четырем основным направлениям:

- развитие жилищного строительства;
- совершенствование жилищно-коммунального комплекса;
- развитие ипотечного жилищного кредитования населения и рынка жилья;
- исполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством, и нормативное правовое обеспечение организации предоставления гражданам жилых помещений социального использования.

Из перечисленных оснований, наиболее важным и проблемным является ипотека (от греч. *hypothēke* — залог), залог недвижимости (земли, строений) с целью получения долгосрочной ссуды.

Предполагается, что система ипотечного жилищного кредитования в России в своем конечном виде должна стать саморазвивающейся и самодостаточной системой, не требующей дополнительно значительного госу-

² Собрание законодательства Российской Федерации. 2003. 01.12. № 48. Ст. 4676.

³ Собрание законодательства Российской Федерации. 2000. № 46. Ст. 4562.

⁴ Собрание законодательства Российской Федерации. 2006. 30.01. № 5. Ст. 589.

⁵ Собрание законодательства Российской Федерации. 2002. 01.07. № 26. Ст. 2594.

дарственного финансирования. Однако без вмешательства государства она не может начать работать в полную силу, так как низкий уровень средней заработной платы не позволяет нуждающимся гражданам принимать участие в программе ипотечного жилищного кредитования.

Позволить себе ипотечный кредит могут только достаточно обеспеченные по среднероссийским меркам граждане. Молодым семьям, да еще и с маленькими детьми, не потянуть выплату процентов по кредиту. В среднем по России, условия получения в банке ипотечного кредита предполагают единовременное внесение клиентом не менее 12 % стоимости квартиры на открываемый в банке накопительный счет. Конкретная сумма первоначального взноса зависит от срока кредита. Остальные проценты — 12–17 % при сроке кредитования до тридцати лет (или 50 % при сроке до пяти лет) оплачиваются либо жилищными сертификатами (в частности, для военнослужащих, либо по программе «Обеспечение жильем молодых семей»⁶), либо погашаются частями, как правило, один раз в месяц.

Процентные ставки за пользование кредитом составляют около 25–50 % годовых. Проценты начисляются только на непогашенную сумму, поэтому по мере погашения кредита сумма выплачиваемых процентов уменьшается.

Одним из существенных условий современной ипотеки является либо залог уже имеющегося в собственности имущества (машины, квартиры, дачного участка), либо совокупный доход членов семьи, равный не менее 20 тыс. руб. в месяц.

Возникает вопрос, сможет ли молодая семья или пенсионеры, а также семья государственных служащих взять ипотечный кредит на таких условиях?

Так, в Волгоградской области действуют следующие положения ипотечной системы кредитования:

- сумма кредита не должна превышать 70 % рыночной стоимости приобретаемого жилья, являющегося при этом предметом залога, соответственно, 30 % стоимости жилья оплачиваются заемщиком за счет собственных средств;
- величина каждого ежемесячного платежа заемщика не должна превышать 35 % его совокупного дохода, подтверждаемого официально;
- приобретенное на кредитные средства жилье передается в залог кредитору.

⁶ Постановление Правительства РФ от 13 мая 2006 г. № 285 «Об утверждении Правил предоставления молодым семьям субсидий на приобретение жилья в рамках реализации подпрограммы «Обеспечение жильем молодых семей» федеральной целевой программы «Жилище» на 2002–2010 годы» // Собрание законодательства Российской Федерации. 22.05.2006. № 21. Ст. 2262.

Для большинства граждан практически невозможно собрать требуемый первоначальный взнос в размере 30 % рыночной стоимости жилья, приобретаемого за счет ипотечного кредита.

На наш взгляд, целесообразно понижение уровня первого взноса по ипотечному кредиту до 10–15 % с одновременным предоставлением кредитным организациям государственных гарантии за граждан-заемщиков на недостающую сумму. В противном случае для большинства нуждающихся ипотечное кредитование еще длительный период времени будет недоступно.

Условия кредитного договора. При залоге недвижимого имущества, стоимость которого по инвентаризационной оценке Бюро технической инвентаризации — 90 тыс. руб., а рыночная цена — 1 млн 200 тыс. руб. и более, можно получить кредит от 700 тыс. до 1 млн руб. При этом проценты по кредиту могут достигать до 52 % годовых. Подъемно ли это для молодой или малообеспеченной семьи?

Следующий момент, важный для ипотечного кредитования — отражение уровня совокупного дохода семьи, согласно справкам с мест работы. Объективно, большая часть населения имеет иные уровни доходов — распространена система заработных плат «в конвертах», существуют и иные причины официально заниженного совокупного дохода. Наконец, государственные служащие в большинстве своем совокупным доходом на семью покрывают лишь прожиточный минимум, и условие о высоком (для Волгограда — не менее 17,5 тыс. руб.) уровне совокупного дохода также не оставляет возможности на получение ипотечного кредита.

Требование о передаче приобретенного за счет ипотечного кредитования жилья в залог кредитору практически исключает возможность ипотечного кредитования для граждан, приобретающих жилье на первичном рынке в порядке долевого участия, так как гражданин-дольщик согласно нормам принятого закона не является владельцем вещных прав на объект долевого участия.

Необходимо законодательно регулировать (вводить меры ответственности) банков при не сообщении в рекламе и кредитных договорах всей совокупной суммы платежей, которые заемщик должен будет уплатить банку и т. п. Часта, к сожалению, ситуация, когда банки не указывают процентные ставки за оказание услуг по составлению кредитного договора и всего пакета документов, необходимых для заключения договора ипотечного кредитования, либо не сообщают о так называемых «штрафных» процентах, которые накладываются при досрочной выплате части ипотечного кредита.

Но даже официальные, заранее оговоренные выплаты довольно существенны для граждан. Например, в Волгоградской области одно только стоимость составления пакета документов достигает от 40 тыс. руб. в Сберегательном банке России до 120 тыс. руб. — в коммерческих банках.

И это без их зачисления в сумму кредита. Ситуация критическая, требующая изменения.

Обеспечение финансовыми ресурсами долгосрочных кредитов для населения возможно как за счет средств, привлекаемых кредиторами самостоятельно на первичном рынке (одноуровневая система ипотечного жилищного кредитования), так и за счет средств, привлекаемых на вторичном рынке через специализированных операторов (двухуровневая система ипотечного жилищного кредитования).

Специфика российской банковской системы состоит в ее универсальности, выполнении одним банком практически всех банковских операций и оказании всего спектра услуг. В то время как в многих странах банковская система многоуровневая: есть банки расчетные, инвестиционные, ипотечные, причем последние чаще всего — государственные.

Расширение операций по долгосрочному ипотечному кредитованию со всей необходимостью ставит задачу привлечения достаточного объема долгосрочных ресурсов с финансового рынка и рынка капиталов, что определяет важность отработки надежного механизма финансирования кредиторов и обеспечения гарантий надежности инвесторам, направляющим свои капиталы на рынок долгосрочных жилищных ипотечных кредитов.

Подобное разделение не случайно и призвано более полно удовлетворять нарастающие потребности потребителя.

Представляется, что наиболее целесообразно с точки зрения обоюдной выгоды (как для граждан, так и для самого государства) было бы создание государственных ипотечных банков — вполне возможно, на основе Сберегательного Банка России.

Государственная поддержка граждан, желающих получить ипотечные кредиты на стандартных банковских условиях, но не располагающих достаточными доходами, может быть организована через систему предоставления безвозмездных субсидий для оплаты первоначального взноса при получении ипотечного кредита (например, через государственные жилищные сертификаты), что сократит необходимый размер кредита.

Такая система финансирования приобретения жилья гражданами с помощью государства, при которой на долю собственных средств граждан в стоимости квартиры приходилось бы 30 %, на долю государственной субсидии (в зависимости от категории населения) в среднем — 20–50 % и оставшаяся часть — на ипотечный кредит, повысит доступность ипотечных кредитов для граждан и будет стимулировать платежеспособный спрос на жилье, и такой механизм полностью отвечает условиям статьи 40 Конституции Российской Федерации.

В настоящее время, если гражданин пользуется ипотечным кредитованием и использует для оплаты первого взноса субсидии, первый взнос

на счет в коммерческом банке осуществляет государство. Однако, далее, при погашении суммы долга прибыль от разницы идет коммерческому банку. На наш взгляд, было бы более эффективно создание государственных ипотечных банков, не только получающих прибыль от осуществления ипотечного кредитования, но и предлагать кредит более низким процентным ставкам — объективно доступным для граждан.

В целях повышения доступности жилья для населения необходимо обеспечить условия для развития системы ипотечного жилищного кредитования и других механизмов расширения платежеспособного спроса, системы рефинансирования ипотечных жилищных кредитов и рынка ипотечных ценных бумаг, рыночной и административной государственной инфраструктуры, а также оказать бюджетную поддержку в приобретении жилья, в том числе с помощью ипотечных кредитов и займов, молодым семьям.

Говоря о повсеместном распространении ипотечного кредитования, даже при условии применения государственной поддержки, стоит учитывать реальное положение вещей.

В Волгоградской области (с населением более 2 млн 700 тыс. человек) за 2005 г. Федеральной регистрационной службой было зарегистрировано 118 ипотечных договоров на жилые объекты, а за I квартал 2006 — 55 аналогичных договоров. То есть, говорить об ипотеке как об институте, способном переложить бремя заботы об обеспечении условий для реализации конституционного права граждан на жилище с государства на граждан, пока невозможно.

Таким образом, необходимо: внести в действующее законодательство (в Гражданский Кодекс Российской Федерации, в Жилищный Кодекс Российской Федерации, в Закон Российской Федерации «Об ипотеке» и иные нормативно-правовые акты) изменения, касающиеся:

- установления фиксированной тарифной сетки, меняющейся в зависимости от региона, регулирующей величину первого взноса по ипотечному кредиту;
- создания государственных ипотечных банков либо предоставления коммерческим ипотечным банкам совокупности льгот, позволяющих снизить процентные ставки по ипотечным кредитам;
- создания системы, согласно которой погашение ипотечных кредитов для государственных служащих будет напрямую зависеть от выслуги лет;
- обеспечения правового регулирования стимулирования рождаемости в России путем погашения ипотечных кредитов семьям, родившим не только второго, но и первого ребенка либо усыновившим его;
- установить размеры государственных субсидий, предоставляемых молодым семьям, в зависимости от реальной рыночной стоимости 1 кв. м. жилья.

Полагаем, что такие действия будут способствовать развитию экономики страны и тому, что в ближайшие несколько лет произойдет своеобразный «взрыв» ипотечных правоотношений, а это, в свою очередь, приведет к более широкой реализации права граждан России на жилище.

Использованные нормативно-правовые материалы

1. Конституция Российской Федерации (принята на всенародном голосовании 12 декабря 1993 г.) (ред. от 08.02.2006 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 1996. 29.01. № 5. Ст. 410.
2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (ЖК РФ) (принят ГД ФС РФ 22.12.2004 г.) (ред. от 31.12.2005 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2005. 26.12. № 52 (ч. II). Ст. 5602.
3. Федеральный закон от 11.11.2003 г. № 152-ФЗ (ред. от 29.12.2004 г.) «Об ипотечных ценных бумагах» (принят ГД ФС РФ 14.10.2003 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2003. 17.11. № 46 (ч. 2). Ст. 4448.
4. Федеральный закон от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ (ред. от 30.12.2004 г.) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (принят ГД ФС РФ 24.06.1997 г.) (с изм. и доп. от 01.04.2005 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 1998. 20.07. № 29. Ст. 3400.
5. Постановление Правительства Российской Федерации от 13 мая 2006 г. № 285 «Об утверждении Правил предоставления молодым семьям субсидий на приобретение жилья в рамках реализации подпрограммы «Обеспечение жильем молодых семей» федеральной целевой программы «Жилище» на 2002–2010 годы» // Собрание законодательства Российской Федерации. 2006. 22.05. № 21. Ст. 2262.
6. Постановление Правительства РФ от 21 марта 2006 г. № 153 «О некоторых вопросах реализации подпрограммы „Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством“ федеральной целевой программы „Жилище“ на 2002–2010 годы» // Собрание законодательства Российской Федерации. 2006. 27.03. № 13. Ст. 1405.