

ОБ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ НАПРАВЛЕНИЯХ РЕШЕНИЯ ЖИЛИЩНЫХ ВОПРОСОВ

Д. Ю. Серкевич, В. А. Ахрамчук, П. В. Покусаев

*Гомельский государственный технический университет
имени П. О. Сухого, Беларусь*

Научный руководитель канд. юрид. наук, доц. И. В. Кучвальская

В силу актуальности проблемы обеспечения жильем жителей Республики Беларусь 25 ноября 2009 г. состоялись парламентские слушания на тему «Состояние и перспективы развития законодательства в сфере жилищного кредитования населения». Главный вывод, который прозвучал на слушаниях, состоит в том, что дальнейшее наращивание объемов жилищного строительства запланированными темпами и преимущественно за счет льготных кредитов, во-первых, неподъемно для бюджета, а во-вторых, не решает жилищную проблему для большинства граждан. В частности, в качестве альтернативных путей решения жилищных вопросов, альтернативных источников финансирования предлагаются система стройсбережений и ипотека. Вместе с тем систему ипотечного кредитования необходимо усовершенствовать, используя в этих целях земельные ресурсы Республики Беларусь. Нынешнее ипотечное кредитование не предполагает существенного снижения процентных ставок, а банковские кредиты на общих основаниях остаются достаточно дорогими (выдаются, как правило, под 23–27 % годовых и под серьезное обеспечение). При этом средняя зарплата по стране, по данным Белстата, в сентябре 2009 г. составила чуть больше одного миллиона белорусских рублей или менее трети рыночной стоимости 1 м² жилья на вторичном рынке столицы. То, что строительное изживенчество граждан является скорее вынужденным, подтверждает и статистика. Из 3,73 трлн кредитных средств, выданных в январе–октябре 2009 г. гражданам на приобретение и строительство жилья, 3,2 трлн составили льготные кредиты. В силу того что сейчас реально действует только льготное жилищное кредитование нуждающихся, Беларусь сохраняет лидерство по темпам жилищного строительства в СНГ. Но обременитель-

ное для бюджета растущее финансирование льготного кредитования строительства жилья все равно не позволяет укоротить очередь нуждающихся в жилье. Система льготного жилищного кредитования изжила себя, учитывая, что нуждающихся в жилье из года в год становится все больше. Так, если в 2005 г. по сравнению с предыдущим годом количество нуждающихся в улучшении жилищных условий выросло на 40 тыс., то в 2006 г. – на 60 тыс., а в 2007 г. – на 90 тыс. На начало 2010 г. в очереди нуждающихся в улучшении жилищных условий состояло более 700 тыс. человек. Несмотря на растущие темпы жилищного строительства, государство не в состоянии обеспечить жильем такое огромное количество очередников. К тому же многие состоящие на учете граждане не связывают стремление приобрести в собственность жилье с необходимостью накопления для этой цели своих собственных финансовых ресурсов. Фактически они хотят стать собственниками жилья, не прилагая к этому должных усилий. Поэтому сейчас важно создать механизм государственного поощрения тех граждан, которые за счет собственных средств и кредитных ресурсов будут вести жилищное строительство. Безусловно, действующая система льготного жилищного кредитования сыграла решающую роль в обеспечении жильем нуждающихся граждан. Но настало время подумать о внедрении других схем финансирования строительства и приобретения жилья гражданами таких, как ипотека, система жилищных строительных сбережений развитие сектора аренды и найма жилья. Ведь сегодня в Беларуси ипотека практически не работает, система жилищных строительных сбережений законодательно не закреплена. В планах работы парламента на 2010 г. принятие закона о системе жилищных строительных сбережений, а также нового Жилищного кодекса.

Положительно зарекомендовало себя в других странах долгосрочное ипотечное кредитование. Ипотека – залог земельных участков, предприятий, зданий, сооружений, квартир и другого недвижимого имущества (ч. 2 ст. 315 ГК Республики Беларусь). Ипотека – древняя форма обеспечения исполнения обязательств, применявшаяся еще в Афинах и предполагавшая залог недвижимого имущества с целью получения денежной ссуды. Так, земельный участок должника мог быть заложен в качестве обеспечения кредита. В дореволюционной России ипотечное кредитование было весьма развито. Ипотечные банки выступали в качестве кредитных организаций, выдающих долгосрочные денежные ссуды под залог недвижимого имущества (земли, строений), а также выпускали закладные листы, обеспечиваемые заложенной недвижимостью. Первые ипотечные банки (акционерные земельные банки) в России появились в начале 70-х гг. XX в. Были ликвидированы декретом СНК РСФСР от 24.12.1918 г. о национализации земельных банков. Очевидно, что перспективы распространения ипотечного кредитования в настоящее время связаны с появлением в стране определенного числа собственников недвижимости и соответствующим правовым регулированием этого института.

В то же время система жилищных строительных сбережений имеет больше шансов для широкого распространения, так как в ближайшем будущем она реально может стать альтернативой льготному кредитованию. Суть системы строительных сбережений (ССС) заключается в том, что прежде чем получить субсидию от государства на строительство или покупку жилья, гражданин должен накопить определенную часть средств. По договору с банком он ежемесячно вносит определенный размер средств на расчетный счет под небольшие проценты. А при выполнении накопительного договора вкладчиком государство ежемесячно начисляет ему целевую премию, например, в размере 20 % от скопленного за год. Эти средства вкладчик не может забрать и использовать по своему усмотрению и имеет право потратить лишь

на улучшение жилищных условий. До накопления суммы, необходимой для начала строительства, уходит 5–6 лет. Скопив на счете 30–50 % от стоимости квартиры, гражданин получает ипотечный кредит по пониженной ставке, как правило, под 4–6 % годовых. При этом за счет поддержания низких ставок также по целевым вкладам ССС банку не требуются бюджетные компенсации, поскольку бюджетные расходы равны сумме премий, направляемых вкладчикам в качестве господомощи. Например, в Чехии с населением около 10 млн человек, ССС воспользовались около 4 млн человек.

Таким образом, можно утверждать, что реальные возможности реализации гражданами своего права на жилище существуют, но зависят от некоторых обстоятельств. Всех потребителей жилья в республике можно разделить на 4 основные группы. Первые две группы – это хорошо обеспеченные граждане: неочередники и платежеспособные очередники. И те и другие готовы приобретать жилье в собственность, но первые – без помощи государства, а вторые – с государственной поддержкой. Третья группа – очередники, которые в силу своей неплатежеспособности не могут приобретать жилье в собственность и нуждаются в жилье, которое бы они могли арендовать на условиях некоммерческого найма. К четвертой группе относятся граждане, имеющие право на социальное жилье. Важно создать условия для удовлетворения жилищных потребностей представителей всех четырех групп.

Учитывая вышеизложенное, можно сделать вывод о том, что необходимо развивать систему строительных сбережений для граждан, которые способны накопить определенное количество средств, на покупку жилья, а для тех, кто не способен накопить достаточное количество средств нужно вводить ипотечное кредитование.