

ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ КАК НАИЛУЧШИЙ ВАРИАНТ РЕШЕНИЯ ЖИЛИЩНОЙ ПРОБЛЕМЫ

О. Г. Табола

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

Научный руководитель А. М. Бондарева

Национальной жилищной программой, утвержденной постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 3 мая 1999 г. № 640, предусмотрено, что до 2015 г. жилищное строительство будет одним из приоритетных направлений экономической политики государства, определяющим социальное и экономическое положение граждан.

Согласно Национальной стратегии устойчивого социально-экономического развития Республики Беларусь на период до 2020 г. предусматривается создание комфортного, долговечного, экономичного по содержанию и обслуживанию жилищного фонда, способного удовлетворять жилищные потребности нынешнего и будущего поколений граждан, и обеспечить условия доступности приобретения жилья для всех слоев населения. Улучшение жилищных условий граждан планируется на основе всемерной поддержки активности в сфере строительства жилых домов. Это будет реализовываться за счет государственного субсидирования, льготного кредитования, развития правовых, финансово-экономических и хозяйственных ме-

ханизмов, направленных на привлечение средств населения, предприятий и других источников финансирования.

Ипотека как залог недвижимости является одним из наиболее надежных способов обеспечения кредитных обязательств. Альтернативы системе долгосрочного ипотечного кредитования нет, потому что именно она предоставляет реальную возможность максимально защитить от рисков основную сумму кредита и процентов по нему.

Важно понимать, что создание системы ипотечного кредитования в Республике Беларусь является не только дополнительным фактором социальной стабильности в государстве, но и одним из важнейших источников инвестиций для всей экономики в целом, так как привлекает дополнительные средства и задействует эластичный механизм перемещения капитала из одних отраслей в другие, что способствует ускорению оборота фондов.

Непосредственно для создания системы ипотечного кредита необходима надлежащая стабильная (постоянная) правовая база, законодательные акты которой должны быть конкретизированы, четко сформулированы, для того чтобы избежать неоднозначных толкований, подмены одних правовых актов другими при решении того или иного вопроса, и что особенно важно – предоставление доступа участникам ипотеки к дешевым долгосрочным кредитным ресурсам (с применением фиксированной ставки банковского процента, которая не превышала бы 8–10 % годовых).

Следует сказать, что Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 7 августа 2001 г. № 1173 утверждена Концепция создания системы ипотечного жилищного кредитования, которое в перспективе должно заменить льготное кредитование жилищного строительства. Программа мероприятий по реализации Концепции создания системы ипотечного жилищного кредитования в Республике Беларусь должна предусмотреть формирование и развитие обеспечивающей инфраструктуры. Функционирование системы ипотечного кредитования невозможно без создания сети ипотечных банков (на первом этапе их функции могут выполнять существующие уполномоченные коммерческие банки). Необходима широкая сеть органов регистрации прав на недвижимое имущество (как единый объект недвижимости на землю и все, что прочно связано с ней), организаций оценщиков (для определения стоимости закладываемого недвижимого имущества), страховых организаций (страхование предмета ипотеки, страхование жизни кредитополучателей), нотариальных учреждений (нотариальное оформление сделок купли-продажи земельных участков, удостоверение договоров об ипотеке).

Поскольку система ипотечного жилищного кредитования затрагивает различные отрасли права (гражданское, земельное, жилищное, гражданско-процессуальное и др.), а одним из ключевых вопросов в данной системе является земля, то все, что прочно связано с ней, должно рассматриваться как единый объект недвижимости. Земля, а не отдельные здания и сооружения, должна выступать гарантом исполнения обязательств (так как имущественные права на здания зависят от наличия имущественных прав на земельный участок). Поэтому для введения системы ипотечного кредитования в Республике Беларусь должны быть внесены соответствующие изменения и дополнения в действующие законодательные акты.

С учетом самой природы жилищной ипотеки одну из главных ролей на рынке ипотечного жилищного кредитования должны играть банковские структуры. Основными функциями банков как кредиторов в системе ипотечного кредитования должны быть:

– предоставление ипотечного кредита на основе оценки платежеспособности и кредитоспособности заемщика в соответствии с требованиями и условиями кредитования;

- оформление кредитного договора (договора займа) и договора об ипотеке;
- обслуживание выданных ипотечных кредитов.

Разработчиками системы жилищного кредитования предлагаются следующие условия:

- кредиты предоставляются на срок от 1 до 10 и более лет;
- размер кредита может составлять до 60 % стоимости закладываемой в залог недвижимости;
- жилье, передаваемое в залог, должно быть свободным от других обременений, в том числе ипотек;
- погашение кредита и процентов за пользование им осуществляется ежемесячно равными частями в течение всего срока пользования кредитом;
- ипотечный кредит не может быть выдан до государственной регистрации договора строительства или купли-продажи жилья, а также оформления в установленном порядке прав на земельный участок.

Говоря о долгосрочном ипотечном жилищном кредите, нужно иметь в виду прежде всего кредитование под залог приобретаемого жилья. Система ипотечного кредитования рассчитана на граждан (семьи) со средними и низкими показателями дохода. Однако, учитывая стандартную схему предоставления долгосрочного ипотечного кредита на приобретение жилья, предусмотренную в развитых государствах следует учитывать разницу в доходах. При этом единственным возможным выходом в данной ситуации в настоящее время является увеличение срока предоставления ипотечного кредита с предоставлением возможности досрочного погашения как суммы кредита, так и процентов за пользование им.

Во всех случаях первыми и главными субъектами, участниками рынка ипотечного жилищного кредитования должны выступать заемщики - граждане Республики Беларусь, которые заключили соответствующие кредитные договоры (договоры займа) с кредитными и иными организациями с целью приобрести жилье. Обеспечением исполнения обязательств по договорам должен служить залог приобретаемого жилья. Анализируя правовое положение граждан, намеренных улучшить свои жилищные условия с помощью ипотечного кредита, нужно понимать, что такое правовое положение характеризуется известной сложностью. Дело в том, что само ипотечное кредитование на приобретение квартиры представляет собой комплексный процесс, в котором гражданин выступает не только в роли заемщика по кредитному договору, но также в роли залогодателя по договору об ипотеке приобретаемого жилого помещения и покупателя по договору купли-продажи квартиры. В каждом случае правовое положение гражданина характеризуется определенным набором прав и обязанностей, которые должны быть взаимосвязаны между собой на законодательном уровне.

Повышению уровня социальной защищенности должно способствовать и предоставление возможности получать целевые адресные субсидии гражданам-заемщикам, идущие прежде всего на уплату первоначального взноса за приобретаемое в кредит жилье в рамках социальных программ ипотечного кредитования. Поэтому необходимо законодательное определение категорий граждан, имеющих возможность получить такие субсидии за счет республиканского или местного бюджетов. В данную группу должны быть включены:

- молодые семьи;
- работники бюджетной сферы;
- лица, пострадавшие в результате аварии на Чернобыльской АЭС;

инвалиды; ипотечного кредитования, сделать кредит более доступным? Этот вопрос интересует многих, особенно учитывая то, что жилищная проблема в нашей стране существует достаточно долго и пока не видно путей ее решения. И после американского кризиса, который мы ощутили еще не в полной мере, все радужные представления сводятся практически на нет. Однако может не все еще потеряно?

Конечно, нельзя сказать, что само по себе принятие Закона сделает ипотечные кредиты доступными для населения. Для решения поставленной задачи необходимо сочетание многих факторов.

Положительным моментом является расширение перечня недвижимости, принимаемой банками в качестве гарантии по исполнению обязательств клиентом. Отсутствие необходимости в поручителях – еще одна важная особенность кредитования.

Если говорить о рисках для банков, то ипотечному кредитованию присущи те же риски, что и другим видам кредитования.

Самым главным фактором для кредитора является платежеспособность клиента. В свою очередь, для кредитополучателя более доступен кредит, выдаваемый на длительный срок, однако в этом случае банку необходимо привлечь такие же «длинные деньги». И первым шагом на пути его реализации является ввод института залладных, новелла белорусского законодательства, описанная в главе 3 Закона «Об ипотеке».

Не стоит забывать о том, что кредиты на строительство недвижимости в нашей стране выдаются сроком на 10–20 лет, а за такой большой период времени могут произойти довольно существенные изменения в кредитной и банковской сфере, налогообложении, доходах населения, и, что не менее существенно, в покупательской способности денег и стоимости недвижимости.