

10.2. НОРМАТИВНО-ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ

Бадырханов А.М., аспирант

Всероссийская государственная налоговая академия Минфина РФ

В статье рассматривается нормативно-правовое регулирование ипотечного кредитования в Российской Федерации. Определено, что регламентирующие ипотечное кредитование документы разрабатываются на федеральном, региональном и местном уровнях власти. Это определяет различный уровень разработанности отдельных правовых аспектов ипотечного кредитования в субъектах РФ.

Ипотечное кредитование – один из наиболее действенных способов решения жилищной проблемы на уровне государства с применением механизма использования накоплений и доходов граждан. При этом важными характе-

ристиками ипотечного кредита является его долгосрочный характер, сравнительно высокая стоимость объекта кредитования, высокая социальная значимость организации процесса для Российской Федерации, наличие различных финансовых рисков для всех участвующих в сделке сторон. Подобные разноплановые характеристики, присущие ипотечному кредитованию, определяют необходимость его всестороннего нормативного регулирования, при этом система нормативно-правовых актов, регулирующих институт ипотечного кредитования, должна обеспечивать прозрачность сложной системы финансовых потоков, возникающих в процессе ипотечного кредитования.

В настоящий момент можно выделить ряд законодательных и нормативно-правовых актов, регулирующих ипотечное жилищное кредитование в РФ, которые можно систематизировать по уровням власти.

Нами систематизирован комплекс законодательных и нормативно-правовых актов, регулирующих ипотечное кредитование в РФ (рис. 1).

На федеральном уровне действуют ряд законодательных актов (табл. 1).

Таблица 1

ОБЛАСТЬ РЕГУЛИРОВАНИЯ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫХ АКТАХ РФ

Законодательный акт	Основные положения
Гражданский кодекс РФ от 30 ноября 1994 г. №51-ФЗ (в ред. от 9 февраля 2009 г.) (ГК РФ)	Дается определение ипотеки как залога недвижимости (п. 2 ст. 334 ГК РФ). В соответствии с ГК РФ предметом ипотеки может быть любое недвижимое имущество, к которому относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей (леса, многолетние насаждения, здания, сооружения), а также воздушные и морские суда, суда внутреннего водного плавания и космические объекты, которые по ГК РФ также являются объектами недвижимости
Закон РФ «О залоге» от 29 мая 1992 г. №2872-1 (в ред. от 30 декабря 2008 г.)	Определяет условия возникновения залоговых прав по следкам с ипотекой, в том числе с ипотечным жилищным кредитом, действует в той части, которая не противоречит ГК РФ и Федеральному закону «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (Закон об ипотеке) (п. 2, ст. 79)
Федеральный закон от 21 июля 1997 г. (в ред. от 30 декабря 2008 г.) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»	Определено, что недвижимым имуществом (недвижимость), права на которое подлежат государственной регистрации, являются: земельные участки, участки недр и все объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, предприятия как имущественные комплексы. В законе дается понятие, что государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним является единственным доказательством существования зарегистрированного права
Федеральный закон от 16 июля 1998 г. №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (в ред. от 30 декабря 2008 г.)	Определена сущность ипотеки как разновидности залога, при этом определено, что ипотека может возникать как в силу закона, так и в силу договора (ст. 77), при этом обстоятельства, в соответствии с которыми залог может возникать как в силу договора, так и на основании закона, оговорены как в ГК РФ, так и в Законе об ипотеке
Федеральный закон от 20 августа 2004 г. №117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» (в ред. от 23 июля 2008 г.)	В законе определены условия предоставления ипотечного жилищного кредита военнослужащим РФ, которые отличаются от стандартных условий большей степенью лояльности
Федеральный закон от 24 июля 2002 г. №111-ФЗ «Об инвестировании средств для финансирования накопительной части трудовой пенсии в РФ» (в ред. от 23 июля 2008 г.)	Определяется возможность инвестирования в ипотечные ценные бумаги
Федеральный закон №39-ФЗ от 22 апреля 1996 г. (в ред. от 30 декабря 2008 г.) «О рынке ценных бумаг»	Созданы правовые основы для выпуска облигаций, возврат средств по которым обеспечивается одним из способов, закрепленных в ГК РФ, т.е. залогом, поручительством и т.д., в том числе и облигаций, обеспеченных залогом имущества. При этом в качестве обеспечения может выступать как недвижимое имущество, так и ценные бумаги, в частности, закладные
Земельный кодекс РФ №136-ФЗ от 25 октября 2001 г. (в ред. от 30 декабря 2008 г.)	Установлены принципы и отношения, связанные с предоставлением земельных участков, в том числе и для жилищного строительства
Налоговый кодекс РФ №117-ФЗ от 5 августа 2000 г. (в ред. от 30 декабря 2008 г.)	Определены налоговые льготы для участников ипотечного жилищного кредитования
Жилищный кодекс РФ №188-ФЗ от 29 декабря 2004 г. (в ред. от 30 декабря 2008 г.)	Определяет нормативы обеспеченности площадью жилого помещения одного человека, регламентирует порядок проведения различных процедур с недвижимостью в залоге
Федеральный закон «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей»	Определена возможность применения материнского капитала на погашение действующих ипотечных жилищных кредитов с момента рождения второго и последующих детей, а не с достижения ими 3-летнего возраста
Федеральный закон «Об ипотечных ценных бумагах» №152-ФЗ от 11 ноября 2003 г. (в ред. от 27 июля 2006 г.)	Определяет порядок выпуска и обращения ипотечных ценных бумаг

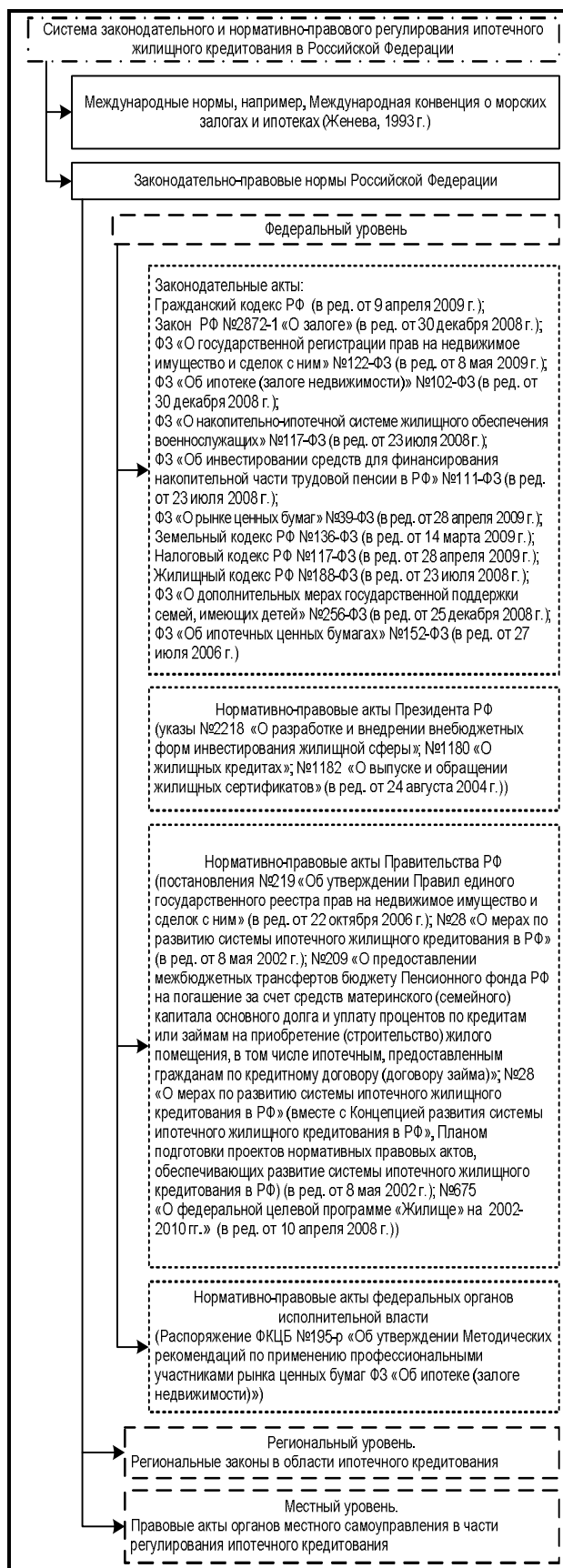


Рис. 1. Система регулирования ипотечного жилищного кредитования в РФ

Следует отметить, что в федеральном законодательстве нет единого определения ипотеки, что не позволяет однозначно закрепить ее сущность.

В Законе об ипотеке содержится понятие договора о залоге недвижимого имущества (ипотеке). При этом определено, что «по договору о залоге недвижимого имущества (договору об ипотеке) одна сторона – залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны – залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя».

В Федеральном законе «О залоге» определено, что «...ипотекой признается залог предприятия, строения, здания, сооружения или иного объекта, непосредственно связанного с землей, вместе с соответствующим земельным участком или правом пользования им...»

В постановлении Правительства РФ от 11 января 2000 г. №28 (в ред. от 8 мая 2003 г. «О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в РФ» (вместе с Концепцией развития системы ипотечного жилищного кредитования в РФ, Планом подготовки проектов нормативных правовых актов, обеспечивающих развитие системы ипотечного жилищного кредитования в РФ) содержится определение ипотечного жилищного кредита, под которым понимается кредит или заем, предоставленные на срок три года и более соответственно банком (кредитной организацией) или юридическим лицом (некредитной организацией) физическому лицу (гражданину) для приобретения жилья под залог приобретаемого жилья в качестве обеспечения обязательства».

Помимо напрямую регулирующих процесс ипотечного кредитования нормативно-правовых и законодательных актов, существует ряд региональных законодательных актов, принимаемых в регионах Российской Федерации в области ипотечного кредитования. В большинстве субъектов РФ приняты соответствующие законы, целевые программы, положения о развитии системы ипотечного кредитования на их территории. Муниципальные образования также могут принимать различные правовые акты по регулированию процесса ипотеки, однако, понятийный аппарат и подходы к регулированию отношений, возникающих в процессе ипотечного кредитования, существенным образом отличаются. По степени развития правового регулирования ипотечного кредитования в различных субъектах РФ можно выделить три группы регионов.

Первая группа характеризуется высоким уровнем проработанности регионального законодательства, регулирующего ипотечное кредитование, которое дополняет федеральное. К таким субъектам могут быть отнесены Владимирская, Ленинградская, Рязанская, Пензенская области и ряд других.

Во вторую группу могут быть отнесены те субъекты, в которых роль в регулировании и развитии ипотеки посредством региональных законов и программ превалирует над федеральными. К таким субъектам могут быть отнесены г. Москва, Приморский край, Московская, Кировская, Волгоградская область, Краснодарский и Алтайский края, Республики Кабардино-Балкария, Дагестан, Марий-Эл и др.

В третью группу входят те субъекты, в которых ипотека регулируется практически только федеральным законодательством.

При этом в региональном законодательстве, как и в федеральном, содержатся различные понятия ипотеки. Чаще всего под ипотечным жилищным кредитованием понимаются отношения, складывающиеся в процессе предоставления кредитов (займов) в целях приобретения жилья, обеспеченных залогом жилых помещений, исполнения договорных обязательств субъектами ипотечной системы, обращения взыскания на предмет залога и его реализации с публичных торгов. В Законе Самарской области под ипотечным жилищным кредитованием понимается «предоставление гражданам целевых займов специализированными областными ипотечными организациями для приобретения, строительства и реконструкции жилья и объектов инженерной инфраструктуры под ипотеку, а также кредитов, предоставленных банками или иными кредитными организациями на основании договоров со специализированными областными ипотечными организациями». В Республике Мордовия под жилищной ипотекой понимается комплекс мер, предназначенных для обеспечения граждан жильем с помощью ипотечного жилищного кредитования, включая государственную поддержку граждан при ипотечном жилищном кредитовании и обеспечение заемщиков жильем в случае обращения взыскания на заложенное имущество.

По нашему мнению, данные понятия порождают различное восприятие сущности ипотечного кредитования и затрагивают разные аспекты процесса, но не описывают его полностью. Несомненно, что ипотека – это кредитные отношения между субъектами ипотечного процесса, направленные на обеспечение одной из сторон – заемщика – необходимыми финансовыми ресурсами, предоставляемые на условиях кредитования под залог недвижимости.

При этом важными являются социальные аспекты правового регулирования ипотеки, которые недостаточно нормативно проработаны в настоящий момент.

В РФ проблема демографии и обеспеченности жильем определены на федеральном уровне. При этом становится очевидным, что нерешение второй проблемы влечет за собой в какой-то степени нерешение первой. По данным аналитического агентства «АиФ», проводившего в 2006 г., после принятия решения о создании материнского капитала, исследование причин принятия решения о рождении второго ребенка в семье, первой причиной является финансовое благополучие (не принимая во внимание материнский капитал), второй – обеспеченность достаточным количеством квадратных жилых метров, при этом около 70% респондентов готовы были бы воспользоваться ипотекой, но не имеют такой финансовой возможности. Таким образом очевидно, что создание условий доступности ипотеки – важная общегосударственная задача, сопряженная с исполнением социальных функций государства. Основная задача государства в становлении системы ипотечного жилищного кредитования предполагается в создании законодательной базы и нормативном регулировании процесса с целью снижения финансовых рисков участников и повышения доступности жилья для граждан. Государственное бюджетное финансирование должно быть направлено на непосредственную поддержку граждан, уровень дохо-

дов которых не позволяет им самостоятельно улучшить свои жилищные условия, в форме предоставления им целевых адресных безвозмездных субсидий на приобретение жилья.

Таким образом будет обеспечено функционирование взаимно дополняющих друг друга рыночных механизмов решения жилищных проблем граждан и механизмов социальной поддержки.

Для того чтобы определить направления развития ипотеки с учетом ее социального аспекта разрабатываются различные программы и проекты на федеральном уровне. Основными из них являются:

- Концепция развития системы ипотечного жилищного кредитования в РФ (Концепция);
- Программа «Жилище»;
- Национальный проект «Доступное и комфортное жилье».

Разберем их подробнее, чтобы определить источники финансирования и социальные особенности реализации.

В Концепции говорится, что формирование системы ипотечного жилищного кредитования является одним из приоритетных направлений государственной жилищной политики и определяется место и роль ипотечного жилищного кредитования в жилищном финансировании, а также стратегия государства в становлении и развитии данной сферы.

Современная государственная жилищная политика наряду с прежней ориентацией на нужды социально незащищенных групп населения должна сделать новый акцент на решении жилищных проблем основной части работающего населения, которая располагает средними доходами, накоплениями и имеет жилье в собственности. Основным способом решения жилищной проблемы для этой части населения является долгосрочное ипотечное жилищное кредитование. Возможность и необходимость организации которого раскрывается в Концепции. В документе определены основные цели и принципы формирования системы ипотечного жилищного кредитования с учетом российского законодательства и существующих социально-экономических условий. Концепция включает подробное описание формирования системы долгосрочного ипотечного жилищного кредитования, а также организационно-экономического механизма привлечения кредитных ресурсов в эту сферу. Таким образом, в качестве источников финансирования предусматривается привлечение личных средств граждан, бюджетные средства и средства кредитных учреждений.

Важно, что в Концепции учитывается практика создания и функционирования механизма ипотечного кредитования как в странах с развитой рыночной экономикой, так и в странах, еще только перестраивающих экономику на основе рыночных принципов, а также опыт жилищного финансирования в регионах РФ.

В соответствии с этой Концепцией система ипотечного жилищного кредитования в РФ в своем законченном виде будет саморазвивающейся и самодостаточной системой, не требующей дополнительно значительного государственного финансирования.

На основании Концепции предполагается разработка региональными властями собственных программ развития ипотеки в субъектах РФ.

17 сентября 2001 г. Правительство РФ приняло постановление №675 (в ред. от 10 апреля 2008 г.) «О федеральной целевой программе «Жилище» на 2002-2010 гг.», которое направлено на продолжение преобразований в жилищной сфере, начатых в рамках реализации Государственной целевой программы «Жи-

лице» в целях комплексного решения проблемы перехода к устойчивому функционированию и развитию жилищной сферы, обеспечивающих доступность жилья для граждан, безопасные и комфортные условия проживания в нем. Реализация программы предусматривает участие федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов РФ и органов местного самоуправления. Реализация программы предполагала реализацию ряда подпрограмм, основанных на задачи решения именно социальных проблем:

- подпрограмма «Государственные жилищные сертификаты на 2004-2010 гг.» (до 2003 г. – федеральная целевая программа «Государственные жилищные сертификаты»);
- подпрограмма «Переселение граждан РФ из ветхого и аварийного жилищного фонда»; подпрограмма «Реформирование и модернизация жилищно-коммунального комплекса РФ»;
- подпрограмма «Обеспечение жильем участников ликвидации последствий радиационных аварий и катастроф»;
- подпрограмма «Обеспечение жильем граждан РФ, подлежащих отселению с комплекса «Байконур»;
- подпрограмма «Обеспечение жильем беженцев и вынужденных переселенцев в РФ»;
- подпрограмма «Обеспечение жильем молодых семей»;
- мероприятия по реализации Федерального закона «О жилищных субсидиях гражданам, выезжающим из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей» и по обеспечению жильем отдельных категорий граждан, в том числе по обеспечению жильем молодых ученых.

Однако по настоящее время не удалось достичь ощутимого продвижения по задачам программы, так как среднее время ожидания предоставления жилых помещений социального использования практически не изменилось и составляет около 20 лет; износ основных фондов коммунального комплекса сохраняется на уровне 60% с тенденцией к увеличению. Отметим, что одной из проблем в реализации программы и подпрограмм стало недостаточное стимулирование привлечения источников финансирования, в том числе средств частных инвесторов, кредитных средств и личных средств граждан, а в рамках реализации подпрограммы «Обеспечение жильем молодых семей» в недостаточной степени был задействован механизм ипотечного жилищного кредитования.

Среди программных мероприятий по совершенствованию нормативной правовой базы наиболее важными являются разработка и принятие нормативных правовых актов, направленных на формирование рынка доступного жилья, в том числе в части регулирования рынка ипотечных ценных бумаг, привлечения средств пенсионных фондов и страховых компаний на рынок ипотечных ценных бумаг, страхования ипотечных жилищных кредитов, деятельности бюро кредитных историй и жилищных накопительных кооперативов, совершенствования системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, защиты прав добросовестного приобретателя жилого помещения (см. табл. 1).

Очевидной положительной характеристикой программы является то, что оценка качества ее реализации должна проводится формализованными методами, в частности на основе системы индикаторов. Система индикаторов должна обеспечить не только обеспечить возможность мониторинга динамики изменений в жилищной сфере, но и позволяет уточнять или корректировать поставленные задачи и проводимые мероприятия.

Мониторинг реализации программы должен проводиться в субъектах РФ ежегодно с предоставлением информации о достигнутых результатах государственному заказчику до 1 февраля. Система индикаторов оценки социально-экономической эффективности программы приведена в табл. 2.

Таблица 2

ЗНАЧЕНИЕ ЦЕЛЕВЫХ ИНДИКАТОРОВ ФЕДЕРАЛЬНОЙ ЦЕЛЕВОЙ ПРОГРАММЫ «ЖИЛИЩЕ» на 2002-2010 гг.

(в ред. постановлений Правительства РФ от 29 декабря 2007 г. №979, от 10 апреля 2008 г. №257)

Целевой индикатор	Годы						
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Комплексные индикаторы							
Уровень обеспеченности населения жильем, кв. м на чел.	20	20,2	20,5	20,9	21,2	21,4	21,7
Коэффициент доступности жилья (соотношение средней рыночной стоимости стандартной квартиры общей площадью 54 кв. м и среднего годового совокупного денежного дохода семьи, состоящей из трех человек), лет	3,9	3,7	3,5	3,2	3,1	3,1	3
Индикаторы, характеризующие развитие ипотечного жилищного кредитования							
Доля семей, имеющих возможность процентов приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жилыми помещениями, с помощью собственных и заемных средств, %	9	11	14	17	21	26	30
Объем выдаваемых в год ипотечных жилищных кредитов и займов, млрд. руб.	20	60	108	151	212	296	415
Количество молодых семей, улучшивших жилищные условия (в том числе с использованием ипотечных кредитов и займов) при оказании содействия за счет средств федерального бюджета, бюджетов субъектов РФ и местных бюджетов (начиная с 2006 г. нарастающим итогом), тыс. семей	23,5	-	27,8	63,7	102,9	139,9	175,9

Национальный проект в жилищной сфере рассчитан на шесть лет и осуществляется поэтапно:

- подготовительный год (2005 г.);
- первый этап (2006-2007 гг.);
- второй этап (2008-2010 гг.).

Соответственно, два этапа уже пройдены.

На первом этапе (2006-2007 гг.) Президентом РФ были определены четыре приоритета.

- увеличение объемов ипотечного жилищного кредитования;
- повышение доступности жилья;
- увеличение объемов жилищного строительства и модернизация объектов коммунальной инфраструктуры;
- выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем установленных категорий граждан.

Каждый из них реализуется по-своему.

Для реализации первого приоритета предусмотрена государственная поддержка системы рефинансирова-

ния ипотечных жилищных кредитов и развитие инфраструктуры рынка ипотечных ценных бумаг. Это позволит увеличить объем ипотечного кредитования и снизить процентную ставку по кредитам.

В рамках второго приоритета оказывается государственная поддержка молодым семьям в приобретении квартир или строительстве индивидуального жилья на собственные средства или с помощью ипотечных жилищных кредитов.

Для реализации третьего приоритета государство будет сокращать административные барьеры, совершенствовать процедуры предоставления земельных участков под застройку, оказывать помощь в реализации крупных инвестиционных проектов, предоставит государственные гарантии по кредитам на обеспечение земельных участков инженерной инфраструктурой и будет субсидировать процентную ставку по таким кредитам. Кроме того, у муниципалитетов появится право залога муниципальных и неразграниченных земель для получения инвестиционных кредитов на строительство инженерной инфраструктуры.

В рамках четвертого приоритета государство интенсифицирует выполнение своих обязательств перед ветеранами и инвалидами, муниципалитеты увеличат объемы предоставляемого социального жилья. Военнослужащим и некоторым другим категориям граждан будут предоставляться субсидии на приобретение жилья посредством реализации программы государственных жилищных сертификатов.

Таблица 3

ФИНАНСИРОВАНИЕ НАЦИОНАЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ

Млрд. руб.

Наименование проекта	Годы	
	2006	2007
«Доступное и комфортное жилье»	19,9	26,3
Итого	133,7	206,3

При этом важно отметить, что изменения законодательства в решении проблемы доступности ипотеки не ограничиваются только разработкой и реализацией ряда программ, но и другими особенностями преобразований, которые могут быть дифференцированы следующим образом:

- институциональные, выражающиеся в создании отдельных институтов, наделения существующих институтов новыми функциями и т.д.;
- принципиальные, основанные на создании условий доступности ипотеки путем воздействия на классические принципы кредитования (платность, возвратность, срочность, гарантированность), повышая уровень лояльности требований по ним к потенциальным заемщикам.

В части институциональных преобразований особое значение имеет создание агентства по ипотечному жилищному кредитованию, которое было создано в соответствии с постановлением Правительства РФ от 26 августа 1996 г. №1010 «Об Агентстве по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК)», в качестве оператора вторичного рынка ипотечных кредитов агентства по ипотечному жилищному кредитованию в форме открытого акционерного общества с контрольным пакетом акций, принадлежащим государству, явилось важным шагом, закладывающим организационные основы функционирования системы ипотечного жилищного кредитования.

Основная цель агентства состоит в привлечении кредитных ресурсов в сферу банковского долгосрочного ипотечного жилищного кредитования.

Основные задачи агентства:

- подготовка требуемых стандартов и процедур, связанных с долгосрочным ипотечным кредитованием для банков, желающих продавать свои ипотечные кредиты агентству;
- приобретение у коммерческих банков правомочных долгосрочных жилищных ипотечных кредитов;
- выпуск под гарантии государства ценных бумаг, обеспеченных приобретенными ипотечными кредитами, для размещения их среди инвесторов.

Для приобретения у банков выданных правомочных долгосрочных жилищных кредитов агентство может использовать:

- привлеченные средства институциональных инвесторов и частных лиц, приобретающих ценные бумаги агентства, обеспеченные ипотечными кредитами, залогом недвижимости и гарантиями государства;
- привлеченные на возвратной основе бюджетные средства, выделенные целевым образом на организацию долгосрочного жилищного кредитования для установленных категорий граждан в соответствии с Указами Президента РФ от 23 марта 1996 г. №420 «О разработке Федеральной целевой программы «Свой дом» и от 16 апреля 1996 г. №565 «О мерах по стабилизации экономического положения и развитию реформ в агропромышленном комплексе».

Предоставление средств для развития долгосрочного кредитования населения и обслуживание возврата этих средств в течение всего кредитного периода будут осуществляться с использованием существующей сети коммерческих банков РФ, и в первую очередь Банка России.

Критериями для привлечения коммерческих банков для долгосрочного кредитования населения, в том числе с использованием бюджетных средств, являются:

- устойчивость финансового положения этих банков, наличие достаточных средств для долгосрочного кредитования;
- наименьшая стоимость услуг банка по обслуживанию долгосрочного кредитования граждан;
- способность обеспечить защиту средств от инфляционного обесценения на накопительных счетах и средств субсидий на именных блокированных целевых счетах граждан;
- способность обеспечить контроль платежеспособности клиентов для строительства и приобретения жилья; возможность установить контроль целевого использования средств субсидий и кредита, а также за обеспечением возврата кредита.

Коммерческим банкам рекомендуется в качестве наиболее предпочтительных стандартов:

- предоставлять кредит гражданам на срок от 10 до 25 лет на приобретение жилья под залог этого жилья;
- продать жилье в рассрочку с условием проживания заемщика в нем по договору аренды до полного возврата кредита;
- предоставлять кредит гражданам в размере не более 70% стоимости приобретаемого жилья.

Предпочтительным типом долгосрочного жилищного кредита в условиях высокой и колеблющейся инфляции является кредит с изменяющимся процентом и отсрочкой платежа (кредит с регулируемой отсрочкой платежа). Использование этого кредитного механизма позволяет повысить доступность кредита для заемщика, резко снизить первоначальный процент по кредиту за счет отнесения части платежей на более поздний период, когда возрастает величина номинального дохода заемщика. Возможно использование иных инструментов с переменной ставкой процента и индексацией суммы основного долга или размера платежа.

Президент РФ 5 сентября 2005 г. объявил о четырех стратегических государственных приоритетах социально-экономического развития страны на ближайшие годы. В числе этих приоритетов была определена необходимость

решения задач в жилищной сфере. Проект нацелен на решение следующих задач:

- обеспечить адресную поддержку десятков тысяч молодых семей, молодых специалистов на селе;
- обеспечить массовое строительство новых микрорайонов.

Помимо институциональных, нами выделены еще и критериальные особенности изменений.

В частности, нами определено, что особенности касаются требований к заемщикам, кредитным учреждениям и другим субъектам процесса ипотечного кредитования по классическим принципам кредитования.

1. Принцип платности. Данный принцип предполагает, что право временно эксплуатировать кредитные ресурсы должно оплачиваться. По ипотечным кредитам в качестве оплаты, как правило, выступают процентные платежи по ипотечному кредиту. При этом, учитывая долгосрочный характер ипотеки, в структуре итоговой суммы выплат по ипотечному кредиту (сумма кредитных средств и платежей за их использование) процентные платежи занимают более 50%. Таким образом, снижение процентных ставок по ипотечным кредитам способствует обеспечению их доступности. При установлении же определенных социальных параметров в качестве условий этого снижения, процентная ставка становится инструментом обеспечения доступности ипотеки в социальном аспекте.

На Федеральном уровне данный вопрос регулируется АИЖК. На региональном – в различных программах, действующих в субъектах РФ.

2. Принцип возвратности. Определено, что кредит, в том числе ипотечный, должен быть обязательно возвращен в определенные сроки, при этом должны учитываться условия договора, определяющие возможность досрочного погашения. Как показал анализ различных ипотечных программ, реализуемых в регионах, часть из них предусматривают освобождение от возврата части кредита при рождении ребенка, что способствует в целом решению приоритетных задач государства по стабилизации демографической ситуации в РФ. В работе предлагается закрепить данное положение на уровне Федерации, определив в качестве координатора АИЖК, а в качестве источника финансовой компенсации кредитным учреждениям – средства Фонда будущих поколений, при этом должна компенсироваться только ставка рефинансирования, доход же кредитного учреждения будет определяться процентными платежами по оставшейся части кредита.

3. Принцип срочности, который определяет необходимость возвратить кредитные средства к определенному сроку. При этом средний срок по ипотечным кредитам на настоящий момент составляет 7 лет [2]. Отметим, что в нормативных актах и различных ипотечных программах определены сроки по возврату кредита. В среднем они составляют 15-20 лет. По нашему мнению, в рамках реализации социальной функции государства в части решения жилищных проблем следует определить по категориям заемщиков разные сроки, в частности для молодых семей его увеличить, определив максимально возможный длительный срок заимствования.

4. Гарантированность. В настоящий момент по ипотечному кредиту в качестве гарантий выступает объект залога, при этом для минимизации рисков кредитора и обеспечения гарантий применяется механизм страхования, который нами будет рассмотрен далее. Заметим, что государство по социальному ипотечному жилищному кредитованию, по нашему мнению, должно принять на себя безвозмездно часть рисков, тем самым обеспечив гарантированность возврата кредита для кредитора и снижение стоимости кредита для заемщика.

По нашему мнению, социальный аспект ипотечного кредитования недостаточно проработан в нормативно-правовых

документах различных уровней (см. рис. 1). Мировой финансовый кризис, который будет рассмотрен подробно нами далее, еще раз актуализировал проблему недостаточного развития ипотечного кредитования и отсутствие инструментария социальной защиты населения в процессе кредитования от воздействия кризисных явлений. Для этого необходимо следующее:

- внести базовые ипотечные и социальные понятия, связанные с ипотечным кредитованием, в Федеральное законодательство, в частности, в Закон об ипотеке (ипотека, ипотечный кредит, социальная ипотека, молодая семья), что обеспечит единое толкование понятий на всей территории РФ и разнозначное применение их в региональных нормативно-правовых актах и программах;
- провести институциональное преобразование, образовав в составе АИЖК комитет по социальной ипотеке, наделив его функциями по мониторингу реализации социальных задач ипотечного кредитования на уровне региональных властей и кредитных институтов, разработке региональных ипотечных программ социального характера, разрешение жалоб населения при избирательном применении различных федеральных и региональных ипотечных программ и бюрократических препятствиях их реализации;
- проведение критериальных изменений в действующих программах ипотечного кредитования для повышения доступности ипотеки на всей территории РФ.

Литература

1. Институт демографических исследований [Электронный ресурс] : офиц. сайт. – Режим доступа: <http://www.demographia.ru>.
2. Семеновская Н. 40 лет в заемщиках – реально ли это для России [Электронный ресурс] / Н. Семеновская // МетрИнфо : интернет-журнал о недвижимости. – 05.11.2007.
3. Совет при Президенте России по реализации приоритетных национальных проектов и демографической политике [Электронный ресурс] : офиц. сайт. – Режим доступа: www.rost.ru.

Ключевые слова

Ипотека; ипотечные ценные бумаги; национальный проект; правовое регулирование ипотеки; государственная поддержка.

Бадырханов Арсен Максумович

РЕЦЕНЗИЯ

В статье Бадырханова А.М. рассматриваются очень актуальные вопросы нормативно-правового обеспечения ипотечного жилищного кредитования, которое в настоящее время, в условиях кризисных явлений в экономике, нуждается в дополнительном внимании и поддержке со стороны государства. Автором проведен анализ нормативно-правовой базы ипотечного жилищного кредитования, что позволило структурировать ее на три уровня подведомственности, при этом в статье определено, что на федеральном уровне недостаточно точно сформирован понятийный аппарат, что затрудняет реализацию данного вида кредитования в регионах, следовательно, необходимо в нормативных документах федерального уровня уточнить понятие ипотеки и ипотечного жилищного кредитования, свое видение которых автор представляет в статье.

Следует отметить, что в представленной статье автор обосновывает необходимость не только внесения поправок в нормативно-правовые документы различных уровней власти, но и предлагает основополагающий принцип внесения таких поправок – данные поправки должны способствовать повышению доступности ипотечного жилищного кредитования посредством качественного воздействия на общеизвестные характеристики кредита любого вида – платность, возвратность, срочность, гарантированность, что обеспечит не только развитие нормативно-правовой базы ипотечного жилищного кредитования, но и обеспечить получение эффекта в виде повышения его доступности для населения Российской Федерации.

Ишина И.В., д.э.н., профессор Всероссийской государственной налоговой академии Минфина РФ

10.2. NORMATIVE REGULATION OF MORTGAGE LENDING IN RUSSIAN FEDERATION

A.M. Badirkhanov, Post-graduated Student

Tax Academy

In this article there was considered normative-law regulation of mortgage lending in Russian Federation. It was detected, that the documents which regulate mortgage lending are evolved on federal, regional and local levels of authority. It defines different levels of readiness of mortgage lending separate law aspects in regions of Russia.

Litrature

1. H. Semenovskiy. 40 years in borrowers – whether are real it for Russia. // Internet magazine about the real estate «MetrInfo» 05.11.2007.
2. Website of Council at the President of Russia on realisation of priority national projects and the demographic policy www.rost.ru.
3. Website of Institute of demographic researches.

Keywords

Mortgage; mortgage securities; national project; law regulation of mortgage; state support.