

УДК 338.2

ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ В ЖИЛИЩНОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Н. А. Мацко, Т. М. Багаутдинова, О. В. Савина
Волгоградский государственный технический университет
(Институт архитектуры и строительства)

Ипотечное кредитование в жилищном строительстве является одним из надежных и проверенных на практике способов решения острой социальной проблемы - обеспечения граждан жильем. Оно позволяет гармонично сочетать интересы населения в улучшении жилищных условий, коммерческих банков и других кредиторов - в эффективной работе, строительного комплекса - в ритмичной загрузке производства, и самое важное, государства, заинтересованного в экономическом росте.

Ключевые слова: *ипотечное кредитование, ипотека, жилищное кредитование.*

Mortgage crediting in housing construction is one of the reliable and proven solutions to acute social problems - the provision of housing for citizens. It allows to combine harmoniously the interests of the population to improve housing conditions, commercial banks and other creditors into an effective work of the construction complex in the rhythmic utilization of production, and most important, the state, interested in economic growth.

Keywords: *mortgage crediting, mortgage, housing loans.*

Ипотечное кредитование на сегодняшний день остается эффективным механизмом для решения жилищного вопроса. 40% населения в России испытывают потребность в улучшении жилищных условий. И пока эта потребность не удовлетворена, ипотека будет важным инструментом решения проблемы. Данный вопрос входит в число приоритетных направлений развития страны.

Ипотечное кредитование осуществляется в форме сделки по предоставлению кредита (займа), при которой трансфер денежных средств происходит после передачи в залог того объекта недвижимости, на приобретение которого будет использован кредит (займ). Срок предоставления кредита (займа) определяется до того дня, когда заемщик не исполнит всех взятых на себя финансовых обязательств. Полное право собственности на объект недвижимости возникает у заемщика после выполнения всех условий сделки, до этого момента объект недвижимости принадлежит кредитору [2]. На сегодняшний день наиболее востребовано ипотечное кредитование жилищного строительства.

Механизм осуществления ипотечного кредитования основан на оформлении кредита одновременно с осуществлением первоначального

взноса на приобретение объекта недвижимости. Размер первоначального взноса на объект недвижимости рассчитывается исходя из рыночной стоимости объекта, подтвержденной оценочной компанией.

Выплаты по ипотечному кредиту производится по двум схемам: первая «традиционная» осуществляется одновременно с выплатой процентов за использование кредита идет процесс частичной выплаты тела кредита, при такой схеме общая сумма ежемесячных выплат снижается; структура второй схемы основана на равномерном осуществлении платежей по кредиту и закрепленной процентной ставке по пользованию кредита на период действия договора.

На текущий момент времени сроки по предоставлению ипотечного кредита различны, и находятся в диапазоне 5–30 лет. Однако необходимо не забывать о том, что продление срока предоставления кредита влечет к увеличению выплат по кредиту, а соответственно и росту самого кредита. На основе проведенного анализа, установленных процентных ставок по предлагаемым кредитам на рынке недвижимости, можно говорить об увеличении стоимости приобретенного «блага» объекта недвижимости в два раза в течении каждых пят лет.

Краткий механизм осуществления ипотечного займа [2].

Первый этап. Оценка и выявление возможностей.

Для оформления ипотечного займа, прежде всего, необходимо установить стоимость объекта жилой недвижимости, которая будет приобретена, а также объем накопленных денежных средств, требуемый на оплату первоначального взноса. Обязательным условием любой ипотечной программы является наличие первоначального. При этом не стоит игнорировать дополнительные расходы, возникающие в процессе оформления кредита. К числу дополнительных расходов относят: плату за страхование, плату за оформление кредита, плату за государственную регистрацию объекта недвижимости, нотариальные услуги, услуги оценочной компании, а также агентства недвижимости и пр.

В перечне условий по предоставлению ипотечного займа в обязательном порядке указывается совокупный доход заемщика. Положительное решение о выдаче ипотечного кредита принимается в случае, если размер дохода заемщика в два и более раз превосходят ежемесячный платеж по планируемому кредиту.

Второй этап нацелен на определение ипотечной программы. Кредитных организаций, предлагающих ипотечные кредиты довольно много, и для того, чтобы выбрать ипотечную программу лучше обратиться в агентство недвижимости. Специалисты кредитных учреждений осуществляют предварительный анализ следующих параметров: ставки кредита, срока займа, наличия сопутствующих комиссий (за оформление кредита, проведение андеррайтинга заемщика и другие сборы), возможности до-

срочного погашения кредита, размера ежемесячного платежа на выбранных условиях и т. д.

Третий этап. Получение решения на выдачу ипотечного займа.

На данной стадии необходимо сформировать пакет документов, требуемый в кредитное учреждение, с целью получения займа. Перечень документов можно уточнить в кредитной организации или в агентстве недвижимости.

Для некоторых кредитных организаций применима следующая схема оформления кредита: подается комплект документов на заемщика и объект жилой недвижимости. В этом случае третий этап совмещается с четвертым и частично с пятым.

Четвертый этап. Выбор жилья для приобретения.

Необходимо выбрать объект жилой недвижимости (комнату, квартиру, дом), который соответствует требованиям кредитора. Также следует обратиться в оценочную организацию для подтверждения стоимости приобретаемого имущества.

Пятый этап. Сбор полного пакета документов.

Сбор полного пакета документов осуществляется исходя из требуемого перечня, но он может быть изменен в зависимости от условий ипотечной программы, а также индивидуальной ситуации заемщика.

Шестой этап. Страхование.

Действующее законодательство обязывает заемщика страховать жилье, которое выступает предметом залога по ипотеке [1]. Данное условие распространяется не только на объект недвижимости, но и на самого заемщика и возникает в случае утраты его платежеспособности (для некоторых программ данный вид страхования не является обязательным). Таким образом, страхование служит гарантией возврата полученного кредита – обязательства заемщика при утрате его платежеспособности возлагаются на страховую компанию.

Седьмой этап. Совершение сделки купли-продажи.

Когда все предыдущие этапы пройдены, наступает этап подписания кредитного договора. Необходимо оформить договора, внести первый взнос и т.д. После завершения расчетов с продавцом квартиры и государственной регистрации сделки, вы становитесь собственником приобретаемого жилья.

Целью учреждения Волгоградского агентства ипотечного жилищного кредитования (ВАИЖК) является создание благоприятной среды для стимулирования жилищного строительства и повышения доступности ипотечного кредитования на территории Волгоградского региона [3].

В настоящее время ВАИЖК является одной из ведущих организаций на территории Волгоградской области по предоставлению ипотечных жилищных кредитов с государственной поддержкой. Объемы индустриального домостроения удалось сохранить благодаря внедрению механизма ипо-

течного кредитования с государственной поддержкой. Реализация программы стала эффективной антикризисной мерой поддержки жилищного строительства.

В Волгоградской области за время действия программы гражданам было выдано 6062 льготных ипотечных кредита. Общий объем кредитных средств составил 7,1 млрд рублей. В 2016 г. объем выданных ипотечных кредитов составил более 13 тысяч займов на сумму около 18 млрд рублей. Это превысило показатели предыдущего года на 20,6 % и 22,3 % соответственно, что является одним из маркеров развития экономики Волгоградской области. Волгоградский регион находится на третьем месте в ЮФО после Краснодарского края и Ростовской области по количеству выданных ипотечных кредитов и объему кредитных средств.

Работа по принципу «одного окна» является преимуществом работы Волгоградского Агентства ипотечного жилищного кредитования. Заемщик получает профессиональную комплексную помощь с нулевого этапа и до приобретения объекта. Подбор альтернативных вариантов, проверка «юридической чистоты» предмета сделки, консультации по способам оплаты, порядку совершения сделки, ее полного сопровождения - все эти услуги предоставляются в одном месте. На сегодняшний день Агентство реализует новую программу trade-in, нацеленную на «зачет вторичного жилья» при приобретении жилья на первичном рынке.

ВАИЖК сотрудничают со строительными компаниями по реализуемым ипотечным программам. Создается единая база по новостройкам Волгоградской области. Данный информационный ресурс, отражающий сведения о строительных компаниях, жилищных проектах, номенклатуре квартир, их планировках и других характеристиках, поможет развитию партнерства с застройщиками и послужит увеличению числа продаж.

Повышение доступности ипотеки позволяет развивать сферу жилищного строительства. Способствует этому и региональная мера поддержки — компенсация процентной ставки по ипотеке, взятой для покупки квартир в строящихся домах. Получателями компенсации уже стали более 2800 семей, которыми приобретено порядка 130 тыс. кв. метров жилья и инвестировано в строительную отрасль региона 4,89 млрд рублей.

Кроме того, адаптация действующих ипотечных продуктов под текущие экономические условия позволяет стимулировать приток инвестиционных средств в развитие жилищного строительства.

Таким образом, механизм ипотечного кредитования, действующий на рынке жилой недвижимости является устойчивой и эффективной системой, позволяющей россиянам, обладающим стабильным доходом, удовлетворить свою потребность в приобретении объекта жилой недвижимости.

Список литературы

1. Баранников А. А., Багаутдинова Т. М., Савина О. В. Специфика рынка недвижимости // Вопросы образования и науки: теоретические и практические аспекты : мате-

риалы Международной научно-практической конференции ЧОУ ВО «СИ-ВШПП», НИЦ «Поволжская научная корпорация» (30 апреля 2017 г.). Самара : ООО «Офорт», 2017. 248 с.

2. Пайлеванян Л. О., Багаутдинова Т. М., Савина О. В. Развитие ипотечного кредитования в России // Вопросы образования и науки: теоретические и практические аспекты : материалы Международной научно-практической конференции ЧОУ ВО «СИ-ВШПП», НИЦ «Поволжская научная корпорация» (30 апреля 2017 г.). Самара : ООО «Офорт», 2017. 248 с.

3. Волгоградское агентство ипотечного жилищного кредитования. URL: <https://ivlg.ru/>

УДК 332.8

ОСОБЕННОСТИ ПРОВЕДЕНИЯ ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

*Н. С. Богородская, Т. М. Багаутдинова, О. В. Савина
Волгоградский государственный технический университет
(Институт архитектуры и строительства)*

Одной из главных задач современного общества является создание достойных и комфортных условий проживания граждан, а также обеспечение сохранности жилищного фонда. Для поддержания жилищного фонда в пригодном для эксплуатации состоянии необходимо проведение своевременного текущего ремонта. Обеспечение нормального состояния многоквартирного дома производится в соответствии с установленным законодательством требованиями: технического регламента, санитарными и техническими нормами и правилами, требованиями пожарной безопасности, а также Правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Ключевые слова: текущий ремонт, общее имущество в многоквартирном доме, управление многоквартирным домом.

One of the main tasks of modern society is the creation of decent and comfortable living conditions of citizens, and preservation of housing stock. To maintain housing stock in a suitable condition it is necessary to conduct timely maintenance. Ensuring normal state of the apartment buildings shall be in accordance with the established legislation requirements: technical regulations, sanitary and technical norms and rules, requirements of fire safety, and Rules of content of common property in an apartment house.

Keywords: maintenance, general property in an apartment house, apartment building management.

Ремонт – комплекс мероприятий по восстановлению работоспособности или исправности состояния какого-либо объекта, восстановлению его ресурса. Ремонт производится в случае, если невозможно или нецелесообразно заменить изделия на аналогичные новые [1].

В нашем случае, текущий ремонт - это мероприятия по проведению ремонта в многоквартирном доме.

Ремонтные работы можно подразделить на две группы: