

Проблемы экономики инвестиционно-строительного и жилищно-коммунального комплексов

СОВРЕМЕННЫЙ ПОДХОД К ИПОТЕЧНОМУ КРЕДИТОВАНИЮ НА ПРИМЕРЕ РОССИИ И ЗАРУБЕЖНЫХ СТРАН

Л. Ю. Боброва, К. Г. Мендагалиева

*Астраханский инженерно-строительный институт,
г. Астрахань (Россия)*

Понятие «ипотека» берет свои корни из Древней Греции. Это понятие ввел архонт Солон в VI веке до н. э., согласно которому любые посягательства на частную собственность и ее движимую часть сурово карались. Солон предложил ставить на имени должника столб с надписью для перевода личной собственности в имущественную. Суть надписи сообщала о том, что эта земля служит обеспечением претензий на определенную сумму. Этот столб и называли ипотекой [2].

Ипотека как юридическое право в дореволюционной России действовала лишь с момента внесения записи в вотчинную книгу. Если должник не выполнял обязательства, то кредитор имел право на удовлетворение иска из заложенного имущества, в чьих бы руках оно не находилось.

Возрождение института ипотеки (залога) в России было связано с введением ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 г. [3]

В настоящее время наряду с действием национальной программы «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», широко используется такой вид ипотечного кредитования как социальная ипотека. Социальная ипотека – это использование ипотечного кредитования и государственной финансовой поддержки для улучшения жилищных условий социально не защищенных граждан. При этом жилищные условия могут улучшиться только в установленных пределах социальных норм (10–18 м² на человека в зависимости от региона).

Как вариант решения жилищной проблемы для молодежи в рамках социальной ипотеки возрождается практика студенческих строительных отрядов. Стройотряды – группа профессиональных рабочих, выполняющая какие-либо строительные работы (обычно вдали от дома). Строительные отряды формируются во многих регионах при вузах. Свое применение нашли строительные отряды в Воронежской и Свердловской областях. Но планируются ввести стройотряды и в других областях [4].

Работая в строительных отрядах, молодежь имеет возможность получить квартиру, при этом они должны отработать сто пятьдесят смен на определенных строительных объектах. При таких условиях, молодая семья может приобрести жилье практически в три раза дешевле рыночной цены.

Стоит упомянуть и о других вариантах социальной ипотеки, которые также используются в РФ:

- получение субсидий на часть цены ипотечной недвижимости;
- дотирование процентной ставки по ипотечному кредиту;
- продажа в кредит государственного жилья по льготной цене [5].

Существует ряд требований, которым должны соответствовать участники. Эти требования выдвигают не только ипотечные банки, но и местные органы власти, т. е. молодая семья обязательно должна иметь регистрацию в том регионе, где планирует получить кредит. Молодые люди должны иметь российское гражданство, также иметь определенный трудовой стаж. Конечно, молодые люди должны взвесить все «за» и «против» для того, чтобы быть уверенными в своих силах и возможностях погасить кредит.

От региона зависит, какие будут процентные ставки социальной ипотеки для молодой семьи. Обычно они также зафиксированы и установлены местными органами власти.

Документ на приобретение жилья дается молодежи, которая получила право на ипотеку. Им необходимо воспользоваться в течение двух месяцев. Этот документ предоставляют в банк, где планируется получить ипотеку. Субсидия поступает на открытый лицевой счет в банке. В это время проверяются на соответствие участники программы: прописку, трудовой стаж, гражданство и т. п. Необходимо предоставить в банк пакет документов и свидетельства. Когда проверка миновала, банк «дает добро» на получение ипотеки, тогда на счет поступают денежные средства.

Стоит отметить, что социальная ипотека для молодежи – это большой прорыв в будущее Российской Федерации. Теперь у молодых семей появилась возможность получить жилье, которое будет являться их честно приобретенной стоимостью [1].

Молодые люди имеют право принять участие в федеральной программе, помимо местных программ. После того как они станут участниками федеральной программы, они смогут получить государственную субсидию для приобретения собственного жилья. Учитывается тот факт, есть ли дети в семье или нет. Субсидия зависит от нормативной цены одного квадратного метра в муниципальном образовании. Если детей в семье нет, то субсидия составляет 35 % стоимости дома или квартиры, а для семьи с детьми – 40 %.

Приведем нормативы для расчета стоимости квартиры: для семьи из трех или более человек – 18 м², 42 м² для семьи из двух или трех человек. В возрасте тоже имеются свои ограничения: возраст обоих супругов

не должен превышать 35 лет. Также молодая семья не должна стоять в очереди на получение муниципальной квартиры. Решение выносят местные органы исполнительной власти и передают эти данные в Росстрой [6].

Рассмотрим зарубежный опыт ипотечного кредитования. Так, в Китае в этом вопросе помогают предприятия, в которых работают нуждающиеся в жилье. Конечно же, воспользоваться этим можно только тогда, когда проработаешь там определенное количество лет. Потому вносим поправку: правильнее сказать, что они это программа больше рассчитана для людей среднего возраста. Не забываем и такую особенность, что в этой стране действует политика сдерживания рождаемости.

Положительный опыт в поддержке молодых людей был отмечен в свое время в ГДР. После свадьбы молодожены в соответствии со специальной государственной программой оформляли ипотечное кредитование. После же они получали ключи от теперь уже их приобретенной собственности. После появления первого ребенка выплаты по кредиту уменьшались, а когда появлялся третий ребенок, то кредит был уже полностью погашен. И приобретенное жилье считалось их собственностью. Тогда вполне нормально считалось, что у 25–30-летних родителей уже по трое детей. Когда же ГДР присоединилась к ФРГ, подобные программы были прикрыты.

А вот в Польше есть специальные счета в специализированных банках. Человек должен внести 5 % от общей стоимости жилья, а остальные 95 % выплачивает позже. Также там существуют и другие приемлемые варианты по этому вопросу [7].

Социальная ипотека, с нашей точки зрения, особенно необходима в России. К сожалению, пока что в Астраханской области не применяется программа со строительными отрядами, но в перспективе на будущее вполне возможно. Хочется отметить, что у каждой страны свои особенности и устои, потому-то некоторые зарубежные программы не применимы в РФ.

Список литературы

1. Социальная ипотека для молодежи [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://blizer.ru/ipoteka/socialnaya-ipoteka-dlya-molodezhi.html>, свободный. – Заглавие с экрана. – Яз. рус.
2. Балабанов, И. Т. Экономика недвижимости / И. Т. Балабанов. – СПб. : Питер, 2000.
3. Голицин, Ю. Вечный квартирный вопрос / Ю. Голицин // Эксперт. – 2000. – № 12.
4. Ипотека шаг за шагом [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.ipohelp.ru/socialmortgage.html>, свободный. – Заглавие с экрана. – Яз. рус.
5. Ипотека для молодежи [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://dizstyle.ru/eshe/nedvijimostj/ipoteka-dlja-molodeji.html>, свободный. – Заглавие с экрана. – Яз. рус.
6. Социальная ипотека для молодежи: субсидии или стройотряд? [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://kaps.ru/news/?them=5597>, свободный. – Заглавие с экрана. – Яз. рус.

7. Молодежное кредитование (зарубежный опыт) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.ipoteka.net.ua/2007/01/18/molodezhnoe-kreditovanie-zarubezhnyiy-opuyit/>, свободный. – Заглавие с экрана. – Яз. рус.