

ИПОТЕКА В РОССИИ – РЕАЛЬНОСТЬ



ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ГОССТРОЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Анвар Шамухамедович Шамузафаров

Система ипотечного кредитования развита во всех странах с рыночной экономикой и является необходимым институтом, используемым государством как в своей экономической, так и социальной политике.

Опыт практически всех стран свидетельствует о том, что при правильной организации ипотека постепенно трансформируется в самофинансируемую систему, которая формирует и обеспечивает функционирование всего рынка жилья.

В условиях недостатка средств у населения приобретение гражданами жилья, как правило, осуществляется с предоставлением им долгосрочных льготных кредитов в рамках системы ипотечного кредитования. Важно подчеркнуть, что речь идет не о кредитовании строительства, а о целевом кредитовании граждан, приобретающих квартиры. При этом используются и их личные накопления в объеме до 30 процентов стоимости квартиры.

В результате:

- в экономику привлекаются огромные средства граждан, находящиеся, особенно после дефолта, вне банковской системы. По различным оценкам, у населения сегодня имеются незадействованные в экономике средства в объемах, по крайней мере, сопоставимых с государственным бюджетом страны (не говоря уже о средствах граждан, находящихся за рубежом);
- удовлетворяются потребности граждан в жилье – важнейшем элементе благосостояния народа. По оценкам Госстроя РФ, сегодня нереализованными являются многие десятки миллионов квадратных метров жилья в связи с низкой покупательной способностью населения;
- формируются реальные, то есть сопоставимые с возможностями, потребности населения, что будет способствовать расширению реального рынка недвижимости и, как следствие, оказывать стимулирующее воздействие на объемы строительства;

– у граждан появляются реальные активы в виде недвижимости, что приведет к ускоренному формированию среднего класса – социальной основы государства – и повышению деловой активности населения, которое может использовать приобретенные квартиры как залоговый инструмент для получения ими средств, в том числе для организации собственного бизнеса.

Таким образом, ипотечное жилищное кредитование способствует формированию таких отношений между государством и гражданами, которые обеспечивают стабильность и эволюционный характер развития общества в целом.

Государство должно обеспечить путем тесного взаимодействия исполнительной, законодательной и судебной ветвей власти (как на федеральном, так и на региональном уровнях) формирование законодательной и нормативной базы, регулирующей функционирование системы (как раз и обеспечивающей ее юридическую чистоту и финансовую прозрачность).

Работу Госстроя России, как и других федеральных органов исполнительной власти, по развитию системы ипотечного жилищного кредитования существенно активизировало поручение Президента Российской Федерации от 15.04.1999 г. № Пр-499. В нем даны конкретные задания по разработке мер государственной поддержки, направленных на упрощение налогообложения субъектов ипотечного рынка и создание благоприятной налоговой среды, формирование нормативной базы для выпуска и обращения ипотечных ценных бумаг и привлечения долгосрочных финансовых ресурсов в сферу ипотечного жилищного кредитования, а также на снижение процентных ставок по жилищным ипотечным кредитам и организации условий для эффективной работы кредитных организаций.

16–17 апреля 1999 года в Москве состоялось Всероссийское совещание строителей по вопросам развития ипотечного жилищного кредитования. На нем были детально обсуждены проблемы и перспективы развития системы ипотечного жилищного кредитования, представлен региональный и зарубежный опыт. Большое внимание было уделено освещению проблем ипотечного кредитования в средствах массовой информации, формированию благоприятной информационной среды, информационно-разъяснительной работе среди населения.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 3.09.1999 г. № 995 создана Правительственная комиссия по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации под председательством Первого заместителя Председателя Правительства России Н. Е. Аксененко.

В целях реализации поручения Президента Российской Федерации Госстроем России совместно с федеральными органами исполнительной власти в качестве основополагающего документа разработана и внесена на утверждение в Правительство Российской Федерации Концепция развития системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации.

Концепция определяет роль и место долгосрочного ипотечного жилищного кредитования, обеспечивающего платежеспособный спрос населения в общей системе жилищного финансирования. В основу Концепции положен кредитно-финансовый механизм, в рамках которого гражданин (заемщик), используя долгосрочный ипотечный кредит, приобретает уже готовое жилье в собственность.

В Концепции определены задачи и функции основных участников системы и механизмы их взаимодействия, основные стандарты и требования к предоставляемым ипотечным кредитам, основные этапы и порядок процесса предоставления ипотечных кредитов.

Основная роль государства в становлении системы ипотечного жилищного кредитования определяется в форме создания законодательной базы и нормативного регулирования процесса с целью снижения финансовых рисков участников и повышения доступности жилья для граждан.

Государственное бюджетное финансирование будет направлено на непосредственную поддержку граждан, чей уровень доходов не позволяет им самостоятельно улучшить свои жилищные условия на рынке жилья, в форме предоставления им целевых адресных безвозмездных субсидий на приобретение жилья.

Для реализации основных положений Концепции развития системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации разработан План-график подготовки проектов нормативных правовых актов, обеспечивающих развитие системы ипотечного жилищно-



го кредитования в Российской Федерации, в котором определены конкретные исполнители и сроки разработки документов в течение 2000 года.

Для ускорения создания нормативной базы для выпуска и обращения ипотечных ценных бумаг в целях привлечения долгосрочных финансовых ресурсов в сферу ипотечного жилищного кредитования намечена разработка проекта федерального закона об эмиссионных ипотечных ценных бумагах.

В целях упрощения налогообложения субъектов ипотечного рынка и создания благоприятной налоговой среды для ипотечного жилищного кредитования намечена разработка проектов новых федеральных законов, либо внесение изменений и дополнений в существующие федеральные законы, касающихся налоговых льгот для физических лиц, а также снижения сумм государственной пошлины при нотариальном удостоверении и государственной регистрации договоров ипотеки.

Для снижения процентных ставок по жилищным ипотечным кредитам, а также организации условий для эффективной работы кредитных организаций на рынке ипотечных жилищных кредитов намечено уточнение нормативной базы для кредитных учреждений, предоставляющих ипотечные кредиты, в части регулирования деятельности кредитных организаций на рынке ипотечных жилищных кредитов, установления процедур регистрации прав и сделок по ипотеке жилья, а также уточнение критериев обеспеченности по долгосрочным ссудам.

Проекты Концепции и Плана-графика были рассмотрены и в целом одобрены на заседании Правительства Российской Федерации 21 октября 1999 г., а также на заседании Правительственной комиссии по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации 18 ноября 1999 г.

В решениях Правительства Российской Федерации подчеркнута необходимость внедрения системы ипотечного жилищного кредитования с учетом региональных аспектов. При этом имеется в виду, что Концепция является основополагающим документом, на базе которого органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации могут разрабатывать региональные программы ипотечного жилищного кредитования.

Не вызывает сомнения, что в основе стратегии развития системы ипотечного жилищного кредитования может и должна лежать ориентация на субъекты Российской Федерации – сосредоточение усилий на реализации конкретных региональных ипотечных программ, максимально учитывающих специфику каждого региона (наличие ресурсов, развитость рынка недвижимости, уровень благосостояния населения и т.п.), а также готовность администрации и хозяйственных субъектов к их внедрению. Ибо на такой огромной территории как Россия, при таком многообразии экономических, климатических и социальных условий не может навязываться единственно верная схема осуществления ипотечного жилищного кредитования. Будущая правовая база должна обеспечить функционирование как двухуровневых ипотечных схем, в основе которых лежат ипотечные федеральное и региональные агентства, так и одноуровневых схем, в основе которых лежат, в первую очередь, ипотечные банки, занимающиеся исключительно ипотечным кредитованием.

Выбор такой стратегии во многом определяется важнейшей функцией системы ипотечного жилищного кредитования – вовлечением в хозяйственный оборот страны средств граждан – основного богатства любого государства. Система ИЖК призвана обогатить именно граждан своей страны: через улучшение жилищных условий и в целом – экономической ситуации в стране.

Приемлемой может быть любая модель долгосрочного кредитования граждан при условии, что внутри модели будут заложены четкие механизмы рефинансирования, а также механизмы, ставящие жесткий заслон на пути нецелевого использования средств.

За счет системы ипотечного жилищного кредитования увязываются интересы строителей и конкретного человека, который приобретает ипотечный кредит. Застройщик, имея надежную систему реализации построенного жилья, в состоянии взять кредит в банке. На данный кредит строятся квартиры или индивидуальные дома, а банк-кредитор осуществляет надзор за строительством, его сроками, стоимостью, качеством. Застройщик, в свою очередь, будет уверен в том, что построенное им жилье будет реализовано.

Тем самым отношения потребитель–производитель принимают цивилизованную форму: покупатель жилья вынуждает строительные организации вступить в борьбу за клиента,



формируя столь необходимую для нашей экономики конкуренцию, отсутствовавшую при социалистическом способе производства.

Многовариантный подход к развитию ипотечного жилищного кредитования обеспечит возможность выбора не только для каждого региона той системы, которая наиболее приближена к местным социально-экономическим условиям, но и для каждого гражданина того варианта участия в ипотечном кредитовании, который ему более доступен.

Таким образом, развитие системы ипотечного жилищного кредитования будет способствовать не только привлечению средств граждан в хозяйственный оборот, развитию строительного комплекса и смежных с ним отраслей, но и оздоровлению экономики страны в целом.