

*П.Г.Карпенко**

ИПОТЕКА КАК ЭКОНОМИКО-ПРАВОВОЙ МЕХАНИЗМ СОЦИАЛЬНОЙ ПОДДЕРЖКИ НАСЕЛЕНИЯ

В статье рассмотрена практика применения экономико-правового механизма ипотеки как фактора социальной поддержки населения на российском и самарском региональном уровнях в сравнении с мировым опытом.

Последние два десятилетия XX и начало XXI века стали переломными для социально-политического и экономического развития российского государства. В условиях, когда «советская форма» социальной поддержки населения была свернута, возникла ситуация, при которой нуждающиеся в жилье социально наиболее активные граждане, «средний класс» не могли своими силами решить «квартирный вопрос». В 90-е годы жилищный кризис достиг наибольшей остроты: произошло резкое сокращение государственных программ жилищного строительства, в связи с чем возрос в несколько раз дефицит жилья, поднялись цены на него, одновременно произошло падение жизненного уровня у подавляющей части населения России.

Лишь к 2000 г. удалось достичь изменения общей макроэкономической ситуации в стране, в это время было остановлено падение объемов жилищного строительства и стала создаваться нормативно-правовая база, регулирующая развитие рынка жилья. С этого момента начинает действовать новая жилищная программа, которая, по утверждению Президента РФ В.В.Путина в его послании Федеральному Собранию, предусматривает следующие ее составляющие:

- формирование рынка доступного жилья;
- обеспечение жильем льготных категорий граждан;
- обеспечение социальным жильем граждан, относящихся к категории малоимущих.

Одновременно был внедрен институт ипотеки в качестве основного механизма обеспечения жильем активных слоев населения. Система ипотечного кредитования еще в 2001 году в Послании Президента Российской Федерации В.В.Путина была определена в качестве главного института по обеспечению жильем дееспособных граждан. При таком видении проблемы ипотечное кредитование правомерно рассматривать как современный политический и экономико-правовой фактор глобальной социальной поддержки. По данным Международной ассоциации фондов жилищного строительства и ипотечного кредитования (МАИФ), более 50 % населения России сегодня готовы приобрести жилье, воспользовавшись ипотекой. В чем же заключается суть ипотеки?

В мировой практике ипотека сформировалась как механизм обеспечения обязательства, при котором у должника сохраняется право владения и пользования заложенным имуществом. Современный экономико-правовой институт ипотеки существует в нескольких разновидностях, но все их объединяет то общее, что ипотечное кредитование используется как в странах континентальной Европы, так и в США

* © Карпенко П.Г., 2006

Карпенко Полина Геннадьевна — кафедра экономики Самарского государственного университета

в целях обеспечения населения жильем [1.С.129-137]. Как отмечает М.П.Логинов, в большинстве стран мира приобретение жилья в кредит является не только основной формой решения жилищной проблемы, но и важнейшей сферой экономической деятельности, ключевую роль в которой играют банковские и другие кредитные структуры [4.С.23]. Жилье является базовой ценностью, формирующей у граждан ощущение социальной устроенности и обеспечивающей государству экономическую стабильность. Жилищный фактор поддерживает таким образом и основу политической стабильности, становится одним из важных рычагов влияния на нее.

Несмотря на широкое распространение ипотеки в мировой практике, на сегодняшний день не существует единой юридической теории данного правового института, в разных странах ипотека получает несколько различное содержание и оформление, действуют специфические правовые акты по регулированию отношений в данной сфере. Наиболее эффективным инструментом обеспечения населения жильем являются те варианты ипотечного кредитования, которые предполагают развитие самой ипотечной системы как основы финансового механизма кредитования. В мировой практике наибольшее распространение получили американская расширенная открытая модель и немецкая сбалансированная автономная модель. В немецкой системе в качестве основного источника кредита доминирует рынок денег. Американская модель, характеризующаяся наиболее развитым ипотечным рынком, основана на доминировании вторичного рынка ценных бумаг в качестве источника ипотечных кредитов. В настоящее время в США на вторичном рынке обращается более 50 разновидностей ипотечных бумаг. Годовой выпуск бумаг, обеспеченных коммерческой недвижимостью CMBS (Commercial Mortgage-Backed Securities), колеблется в пределах 70 млрд долларов, а общая сумма обращающихся на рынке бумаг CMBS превышает 300 млрд долларов [5.С.30].

Основная роль государственных институтов в формировании перспективной системы жилищного кредитования заключается в обеспечении надежной законодательной и нормативной базы, способной создать социальные гарантии гражданам и защитить права кредиторов и инвесторов. О юридически отлаженной системе ипотеки можно будет говорить тогда, когда будет достигнут оптимальный баланс прав, делающий механизм кредитования эффективным и рентабельным для банков и доступным и безопасным для населения. Очевидно, что на данном этапе современная российская правовая система еще не располагает окончательно сформированным правовым механизмом регулирования рынка ипотечного кредитования [3.С.47-48]. Тем не менее, определенные шаги по созданию таких институтов уже сделаны. После принятия в 1998 г. закона «Об ипотеке» были созданы и начали функционировать региональные операторы ипотечного рынка. По данным В.С.Казейкина, вице-президента МАИН и МАИФ, к 2004 году действовало 72 региональных, 21 муниципальных и 5 отраслевых операторов. Большинство из них создано в виде некоммерческих фондов (от 62 до 85%), часть — в виде ипотечных агентств (25%) и ипотечных корпораций (12%). Более 70% этих организаций являются членами МАИФ. Ассоциированными членами МАИФ являются также Гильдия жилищных кооперативов (ГЖК — 60 членов). Межрегиональная федерация жилищных кооперативов (МФЖК — 11 членов) и созданный Ипотечной корпорацией (ИКМО) Союз потребительских кооперативов Московской области (СИПК МО) [2.С.15-16]. На федеральном уровне Агентство по ипотечному жилищному кредитованию заключило 63 трехсторонних соглашения с региональными операторами для рефинансирования ипотечных кредитов. В 2001, 2002, 2004 годах вышли законодательные акты «О внесении измене-

ний и дополнений в Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)». В 2004 г. Правительством РФ были утверждены Типовые правила доверительного управления ипотечным покрытием (Постановление от 15 октября 2004 г.). В январе 2004 г. в Москве была открыта Национальная ассоциация участников ипотечного рынка (НАУИР), учредителями которой выступили Российский союз промышленников и предпринимателей, Российская гильдия риэлторов, Ассоциация российских банков, Национальная ассоциация участников фондового рынка, Международная ассоциация фондов жилищного строительства и ипотечного кредитования, Всероссийский союз страховщиков, Российское общество оценщиков и другие заинтересованные организации.

В настоящий момент более активно ипотека развивается в центральных регионах России — в Москве и Московской области, в Санкт-Петербурге, где местная законодательная база позволяет уже сейчас организовать ее более эффективно, поскольку здесь имеются более устойчивая банковская система и значительный потенциал строительного комплекса. Самарская область стала также одним из первых регионов страны, где идея ипотечного кредитования населения получила реальное воплощение. Важно подчеркнуть, что Самарская область является одним из немногих субъектов Российской Федерации, разработавших собственные законы о жилье. В действующем в Самарской области «Законе об ипотечном жилищном кредитовании» определены «основополагающие принципы и экономическая основа развития ипотечного кредитования, роль органов власти, порядок использования бюджетных средств и другие важные вопросы жилищной ипотеки» [6.С.7].

Как и в целом по стране, в Самаре и Самарской области ипотека действует прежде всего как экономико-правовой механизм социальной поддержки населения. Вот некоторые выкладки из наших наблюдений, косвенно свидетельствующие о социальной направленности ипотеки в Самаре. В целом 70-80 % квартир, приобретаемых на условиях ипотечного кредита сегодня, расположены в «хрущевках». При этом 40 % заемщиков приобретают однокомнатные квартиры. Как правило, обращаются за ипотечным кредитом молодые супруги в возрасте 25-35 лет. Выделяется три группы заемщиков. Наиболее многочисленную группу (свыше 50 %) представляют заемщики, не располагающие собственным жильем, через ипотеку они приобретают свою первую квартиру. Именно представители данной группы прежде всего ориентированы на недорогое, доступное по цене жилье, как правило, однокомнатные квартиры. Они используют ипотечный банковский кредит в качестве основного источника средств для приобретения квартиры. Вторую группу заемщиков представляют те граждане, которые посредством ипотеки увеличивают жилплощадь, приобретая взамен прежней однокомнатной квартиры двухкомнатную, вместо двухкомнатной — трехкомнатную или улучшают качество жилой площади. Представителями данной группы банковский заем используется в качестве доплаты. Состоятельные клиенты, заинтересованные в приобретении дорогого жилья — коттеджей, пентхаусов, — составляют сравнительно небольшую группу заемщиков. Доля сделок с элитным жильем на самарском рынке ипотеки в настоящее время невелика. По нашим наблюдениям, она составляет в среднем 5—8 % от общего объема жилищно-кредитного рынка. Широкого распространения такая практика в нашем регионе не получила, потому что работа ипотечного механизма изначально была ориентирована на решение жилищных проблем граждан первой группы, которые не имеют возможности сразу приобрести недвижимость на собственные средства.

Данные Самарского областного фонда жилья и ипотеки (СОФЖИ) иллюстрируют динамику роста выданных ипотечных кредитов за последние шесть лет (см. таблицу).

Жилье	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Первичное	0	83	266	531	863	794
Вторичное	2	94	79	141	216	312

В 2006 году правительство Самарской области продолжает финансировать программу «Молодой семье – доступное жилье». На реализацию этой программы планируется выделить 285 млн рублей.

В области имеются надежные перспективы строительства и ипотечного кредитования. По прогнозам СОФЖИ, ввод жилья по Самарской области в 2006–2015 годах должен составить 343,3 тыс. м². Исходя из запланированных цифр, каждый из участников ипотечной программы строит свои социально-финансовые прогнозы. Тот же СОФЖИ планирует выдать более 46 тысяч ипотечных займов в обозримый период.

По мнению министра экономического развития, инвестиций и торговли Самарской области Г.Р.Хасаева, экономика губернии характеризуется достаточно устойчивым состоянием для осуществления перспективной жилищной программы, в которой предусмотрены два этапа. На первом этапе (до 2010 г.) предполагается осуществление национального проекта «Доступное жилье», на втором (2011–2020 гг.) – обеспечение устойчивого функционирования жилищной сферы. К 2020 г. количество ипотечных кредитов населению должно увеличиться в 20 раз – с 1 млрд в 2005 г. до 20 млрд в 2020 г. Для выполнения намеченных планов необходимо принятие не только на местном, но и на федеральном уровне законодательных актов, содействующих росту строительной индустрии в регионе. В области уже разрабатывается законопроект, в соответствии с которым налоговые льготы будут предоставляться инвесторам, занимающимся производством строительных материалов.

В настоящее время ведется работа по объединению областной и федеральной программы развития ипотеки в единый проект, согласно которому финансирование будет осуществляться на паритетных началах. Такая тенденция соответствует мировому опыту. Гарантами эффективности ипотеки являются юридически сформированная система ипотечного кредитования и кредитно-налоговый механизм государственного регулирования поддержки и стимулирования ипотеки. Государство выполняет регулируемую функцию, устанавливая общие правила, обеспечивающие эффективность взаимодействия всех участников процесса жилищного кредитования (заемщиков, кредиторов, риэлторов, страховщиков, застройщиков и других субъектов рынка), а также при необходимости оказывая содействие гражданам в приобретении жилья. Самарская область выиграла конкурс Росстроя и Агентства ипотечного жилищного кредитования: в 2006 году в бюджет области поступит 174 млн рублей федеральных средств, которые будут направлены на государственное субсидирование ипотеки для молодых семей, нуждающихся в улучшении жилья. По прогнозам Министерства экономического развития, инвестиций и торговли Самарской области, с помощью федеральных субсидий до конца 2006 года улучшат свои жилищные условия 2700 молодых семей. А всего до 2010 года в рамках национального проекта в Самарской области планируется решить жилищные проблемы 7, 5 тыс. молодых семей.

Библиографический список

1. Ипотека в зарубежном праве: Обзор законодательства Германии, Испании, Италии, Франции, Швейцарии, Великобритании, США, Венгрии, Польши, Хорватии, Чехии, Югославии // Журнал российского права. 1997. №12.
2. Казейкин, В.С. Развитие системы ипотечного жилищного кредитования в регионах России / В.С.Казейкин // // Международная конференция «Ипотечное кредитование населения и финансирование жилищного строительства — современное состояние и пути развития: сб. докладов. Самара, 2004.
3. Карпенко, П.Г. Современное состояние системы ипотечного кредитования и пути ее развития / П.Г.Карпенко // // Международная конференция «Ипотечное кредитование населения и финансирование жилищного строительства — современное состояние и пути развития: сб. докладов. Самара, 2004.
4. Логинов, М.П. Система ипотечного жилищного кредитования в России / М.П.Логинов // Деньги и кредит. — 2002. — №4.
5. Старков, О.Ю. Эволюция и трансплантация институтов рынка ипотечного кредита / О.Ю.Старков // Экономика и математические методы. — 2004. — №3.
6. Хасаев, Г.Р. Жилищная политика Правительства Самарской области / Г.Р.Хасаев // Международная конференция «Ипотечное кредитование населения и финансирование жилищного строительства — современное состояние и пути развития: сб. докладов. — Самара, 2004.

P.G.Karpenko

**HYPOTHEK AS THE ECONOMICAL AND LEGAL MECHANISM
OF SOCIAL SUPPORTING OF THE POPULATION**

In the paper the practice of using the economical and legal mechanism of mortgage as a factor of supporting of the population of present-day Russia and especially at the level of the Samara region in comparison with the world one is discussed.