

УДК 347

Е. Б. Казакова

*кандидат юридических наук, доцент
кафедра частного и публичного права
Пензенский государственный университет, г. Пенза, Россия*

РАЗВИТИЕ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ (НА ПРИМЕРЕ ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ)

Аннотация. В статье показано развитие ипотечного кредитования в Пензенской области. Выявлены основные виды и показатели данных программ, наиболее значимые характеристики и преимущества различных действующих ипотечных программ. На настоящий момент функционируют механизмы регионального субсидирования молодых учителей, многодетных семей, бюджетников, молодых специалистов села, молодых семей. Эти программы приняты и действуют в настоящий момент. Некоторые из них следует подвергнуть модернизации в соответствии с текущими социальными реалиями и условиями жизни в нашей области. Это будет способствовать улучшению «инвестиционного климата» нашего региона, а как следствие этого, удешевлению стоимости жилья, что в долгосрочной перспективе позволит решить ряд острых социальных вопросов, увеличить темп экономического роста, повысить финансовую стабильность.

Ключевые слова: ипотечные программы, кредит, особенности ипотечного кредитования, перспективы развития

E. B. Kazakova

*Candidate of law, associate professor
Department of Private and Public Law
Penza State University, Penza, Russia*

DEVELOPMENT OF MORTGAGE HOUSING CREDITING IN RUSSIAN FEDERATION (ON THE EXAMPLE OF PENZA REGION)

Abstract. The article shows the development of mortgage loan lending in Penza region. The author defines basic parameters of these programs, the most significant benefits and advantages of different mortgage programs. There are at present many programs for regional financial support of young teachers, multi-child families, state employees, young professionals in village, young families. These programs have been functioning at the moment. Some of them should be subjected to mod-

ernization in line with current realities and social conditions of life in Penza region. This will improve the «investment climate» of the region, and as a result, reduce the cost of housing, which in the long run will allow to solve a number of pressing social issues, increase the rate of economic growth, improve financial stability.

Key words: Mortgage programs, credit, especially mortgage lending, development prospects.

При разработке собственных программ жилищного кредитования местные органы исполнительно-распорядительной власти стремятся дополнять свои бюджетные средства финансовыми ресурсами, привлекаемыми из частной сферы, создавая при этом механизмы привлечения, имеющие, как правило, сильный социальный акцент.

Общественные отношения в сфере обеспечения конституционного права граждан на жилище через реализацию областных ипотечных жилищных программ регулирует Закон Пензенской области от 25.12.2003 г. N 564-ЗПО «Об ипотечном жилищном кредитовании в Пензенской области» [3]. Государственная поддержка граждан в ипотечном жилищном кредитовании осуществляется в соответствии с областными ипотечными жилищными программами путем предоставления социальных выплат за счет средств бюджета Пензенской области. Так, Постановлением Правительства Пензенской области от 10.12.2009 N 953-пП «Об утверждении долгосрочной целевой программы Пензенской области «Социальная поддержка отдельных категорий граждан Пензенской области в жилищной сфере» на 2010 - 2015 годы» утверждены:

- механизм реализации подпрограммы «Социальная поддержка молодых семей в жилищной сфере» на 2010 - 2015 годы;
- механизм реализации подпрограммы «Дом для специалистов в сельской местности» на 2010 - 2015 годы;
- механизм реализации подпрограммы «Государственная поддержка в улучшении жилищных условий работников бюджетной сферы Пензенской области» на 2010 - 2015 годы;
- порядок предоставления мер социальной поддержки многодетным семьям в рамках реализации подпрограммы «Социальная поддержка многодетных семей по улучшению жилищных условий» на 2011 - 2015 годы;
- порядок предоставления государственной поддержки молодым учителям в рамках реализации подпрограммы «Государственная поддержка при улучшении жилищных условий молодых учителей» на 2012 - 2015 годы.

Рассмотрим эти программы подробнее.

1) Социальная ипотека для молодых семей Пензы и Пензенской области реализуется в соответствии с Механизмом реализации подпрограммы "Социальная поддержка молодых семей в жилищной сфере" на 2010 - 2015 годы, долгосрочной целевой программы Пензенской области "Социальная поддержка отдельных категорий граждан Пензенской области в жилищной сфере" на 2010 - 2015 годы. Правом на получение социальной выплаты в соответствии с условиями Подпрограммы обладают семьи, состоящие в зарегистрированном браке, члены которых являются российскими гражданами, постоянно проживающими на территории области в пределах одного муниципального района или городского округа. Предоставляемая социальная выплата может быть использована семьей на:

- оплату по договору купли-продажи, направленному на приобретение у одного или нескольких юридических лиц жилого помещения (жилых помещений), введенных в эксплуатацию после 01 января 2008 года, в том числе на оплату первоначального взноса при получении жилищного (в том числе ипотечного) кредита (займа) на приобретение у одного или нескольких юридических лиц жилого помещения (жилых помещений), введенных в эксплуатацию после 01 января 2008 года;

- оплату по договору участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома (либо договора уступки прав требования (цессии));

- оплату строительства (завершения строительства, реконструкции) одного или нескольких жилых помещений, в том числе индивидуального жилого дома, или на приобретение по безналичному расчету строительных материалов для строительства (завершения строительства, реконструкции) одного или нескольких жилых помещений, в том числе индивидуального жилого дома;

- погашение части суммы основного долга и процентов по жилищному кредиту (займу), в том числе ипотечному, направленному на приобретение у одного или нескольких юридических лиц жилого помещения (жилых помещений), введенных в эксплуатацию после 01 января 2008 года, или на строительство одного или нескольких жилых помещений (в том числе по договору участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома), в соответствии с кредитным договором (договором займа), заключенным после 01 января 2008 года.

Социальная выплата по Подпрограмме устанавливается:

1) для семей, подавших документы для участия в Подпрограмме до 1 января 2012 года, в размере 20% от расчетной стоимости жилого помещения, определяемой по следующей формуле: $P = C \times 36 \text{ м}^2$, где: P - размер предоставляемой социальной выплаты; $C = 26250$ рублей; 36 м^2 - минимальный стандарт площади жилых помещений, принятый для расчета социальной выплаты;

2) для семей, подавших документы для участия в Подпрограмме после 1 января 2012 года, в размере 15% от расчетной стоимости жилого помещения, определяемой по следующей формуле: $P = C \times 54 \text{ м}^2$, где: P - размер предоставляемой социальной выплаты; $C = 28850$ рублей; 54 м^2 - стандарт площади жилых помещений, принятый для расчета социальной выплаты, предоставляемой семье из 3-х человек.

II) Социальная ипотека для специалистов села Пензенской области реализуется в соответствии с Механизмом реализации подпрограммы «Дом для специалистов в сельской местности» на 2010 - 2015 годы долгосрочной целевой программы Пензенской области «Социальная поддержка отдельных категорий граждан Пензенской области в жилищной сфере» на 2010 - 2015 годы для граждан, желающих построить жилой дом в любом поселении Пензенской области, кроме городов, при наличии у гражданина трудового договора, заключенного на неопределенный срок с организацией - работодателем, находящейся в сельском районе, и земельного участка, предназначенного для индивидуального жилищного строительства, в собственности или в аренде (сроком не менее 1 года), относящихся к одной из следующих категорий:

- молодые специалисты (и их семьи), постоянно проживающие в муниципальных районах Пензенской области, возраст которых на момент представления в орган местного самоуправления муниципального района Пензенской области заявления с документами, указанными в пункте 7 Механизма, не превышает 35 лет (не превышает 40 лет для работников государственных или муниципальных бюджетных, казенных, автономных учреждений Пензенской области);

- специалисты (и их семьи) из числа граждан, переселившихся после 01 января 2010 года в сельские населенные пункты Пензенской области из городов Пензенской области и из других субъектов Российской Федерации.

Мерами государственной поддержки граждан - участников Подпрограммы в соответствии с Механизмом являются:

- предоставление права на заключение с ОАО "Агентство ипотечного кредитования Пензенской области" договора займа

на приобретение комплекта строительных материалов для строительства индивидуального жилого дома в порядке, установленном разделами II, III Механизма;

- предоставление социальной выплаты за счет средств бюджета Пензенской области на компенсацию процентной ставки по займу в течение первых 5-ти лет со дня заключения договора займа в порядке, установленном разделом V Механизма;

- предоставление социальной выплаты за счет средств бюджета Пензенской области на погашение части основного долга по займу при рождении (усыновлении, удочерении) ребенка в порядке, установленном разделом VI Механизма;

- предоставление социальной выплаты за счет средств бюджета Пензенской области на приобретение мебели в порядке, установленном разделом VII Механизма.

Расчет размера социальных выплат на компенсацию процентной ставки по займу представляется Агентством Уполномоченному органу до 15 числа месяца, предшествующего планируемому на протяжении первых 5 лет с момента получения займа участником Подпрограммы. Размер социальной выплаты составляет при рождении (усыновлении, удочерении):

1-го ребенка - в размере 33 % от остатка долга за полученный заем;

2-го ребенка - в размере 33 % от остатка долга за полученный заем;

3-го ребенка - в размере оставшейся части долга по займу.

Размер социальной выплаты на приобретение мебели составляет 54200 рублей.

III) Социальная ипотека для бюджетников Пензы и Пензенской области реализуется в соответствии с Механизмом реализации подпрограммы "Государственная поддержка в улучшении жилищных условий работников бюджетной сферы Пензенской области" на 2010 - 2015 годы долгосрочной целевой программы Пензенской области "Социальная поддержка отдельных категорий граждан Пензенской области в жилищной сфере" на 2010 - 2015 годы. Правом на получение единовременных выплат по подпрограмме "Государственная поддержка в улучшении жилищных условий работников бюджетной сферы Пензенской области" на 2010 - 2015 годы обладают российские граждане, постоянно проживающие на территории области, которые являются работниками государственных бюджетных, казенных, автономных учреждений Пензенской области и замещают должность, включенную в Перечень остродефицитных должностей

работников государственных бюджетных, казенных и автономных учреждений Пензенской области, имеющих право на получение единовременной выплаты из средств бюджета Пензенской области. Предоставляемая единовременная выплата может быть использована на:

- оплату по договору купли-продажи, направленному на приобретение жилого помещения в населенном пункте по месту нахождения организации-работодателя или в близлежащем населенном пункте, в том числе на оплату первоначального взноса при получении жилищного (в том числе ипотечного) кредита (займа) на приобретение жилого помещения в населенном пункте по месту нахождения организации-работодателя или в близлежащем населенном пункте;

- оплату по договору участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома (либо договора уступки прав требования (цессии)) в населенном пункте по месту нахождения организации-работодателя или в близлежащем населенном пункте;

- оплату строительства (завершения строительства, реконструкции) одного или нескольких жилых помещений, в том числе индивидуального жилого дома в населенном пункте по месту нахождения организации-работодателя или в близлежащем населенном пункте, или на приобретение по безналичному расчету строительных материалов для строительства (завершения строительства, реконструкции) одного или нескольких жилых помещений, в том числе индивидуального жилого дома в населенном пункте по месту нахождения организации-работодателя или в близлежащем населенном пункте;

- погашение части суммы основного долга и процентов по жилищным кредитам (займам), в том числе ипотечным, полученным на вышеуказанные цели.

Размер единовременной выплаты по Подпрограмме составляет 20% от расчетной стоимости жилья.

IV) Социальная ипотека для многодетных семей Пензы и Пензенской области реализуется в соответствии с Порядком предоставления мер социальной поддержки многодетным семьям в рамках реализации подпрограммы «Социальная поддержка многодетных семей по улучшению жилищных условий» на 2011 - 2015 годы (в дальнейшем по тексту - Подпрограмма) долгосрочной целевой программы Пензенской области «Социальная поддержка отдельных категорий граждан Пензенской области в жилищной сфере» на 2010 - 2015 годы, в дальнейшем по тексту - Порядок. Право на получение мер социальной поддержки в рамках реализации Подпрограммы обладают граждане, посто-

янно проживающие на территории Пензенской области, и на момент подачи заявления на предоставление мер социальной поддержки имеют 5 и более несовершеннолетних детей, а также признаны органом местного самоуправления муниципального образования Пензенской области нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма.

В рамках Подпрограммы многодетной семье предоставляется социальная выплата в размере 500 000 рублей, которую можно использовать на оплату стоимости работ по строительству или реконструкции жилого помещения и (или) на оплату стоимости строительных материалов для проведения строительства или реконструкции жилого помещения.

V) Социальная ипотека для молодых учителей Пензы и Пензенской области реализуется в соответствии с Порядком предоставления государственной поддержки молодым учителям в рамках реализации подпрограммы «Государственная поддержка при улучшении жилищных условий молодых учителей» на 2012 - 2015 годы (в дальнейшем по тексту - Подпрограмма) долгосрочной целевой программы Пензенской области «Социальная поддержка отдельных категорий граждан Пензенской области в жилищной сфере» на 2010 - 2015 годы. В целях Подпрограммы молодой учитель – российский гражданин, работающий учителем в государственном образовательном учреждении области и муниципальном образовательном учреждении, реализующем образовательные программы начального общего, основного общего и среднего (полного) общего образования на территории Пензенской области, и отвечающий, на момент подачи заявления о предоставлении государственной поддержки, следующим требованиям:

- возраст молодого учителя не превышает 35 лет;
- молодой учитель постоянно проживает на территории области;
- молодой учитель имеет стаж педагогической работы не менее 1 года;
- у молодого учителя отсутствуют непогашенные дисциплинарные взыскания по выполнению профессиональных обязанностей;
- наличие у молодого учителя ходатайства с места работы.

Подпрограмма предусматривает предоставление молодому учителю государственной поддержки на оплату первоначального взноса по ипотечному кредиту (займу) для приобретения жилья в Пензенской области в размере 20% от суммы ипотечного

кредита. При этом процентная ставка по учительской ипотеке не должна превышать 8,5% годовых.

Право гражданина на жилье является одним из основных конституционных прав. В литературе уже приводились аргументы в пользу признания права на жилище неотъемлемым правом человека [6, с. 3]. Такое положение признается отвечающим международно-правовому пониманию о свободах человека [4, с. 103].

Впрочем, имеются и иные мнения. Высказана, например, точка зрения на разрабатываемые в различных субъектах Российской Федерации ипотечные механизмы как не пригодные для широкого распространения в виду их убыточности в рыночных условиях. Выполнение социальных функций кредитованием, получаемым под заниженные проценты с привлечением государственных субсидий мешает, по мнению сторонников такой точки зрения, формированию эффективной системы жилищного кредитования, отвечающей экономическим реалиям.

Одни авторы полагают, что подобное занижение и субсидирование препятствует реинвестированию и привлечению частных инвесторов в жилищный сектор; другие считают, что система ипотечного кредитования — это рыночное, а не дотационное явление. Субсидируемая система ипотечного кредитования способна, дескать, погубить слабые пока ростки банковской и контрактно-сберегательной моделей, а госбюджет не сможет длительно выдерживать такое субсидирование [5, с. 17].

Заметим, что у мнений противников придания социальной функции ипотечному кредитованию есть немало выходящих убедительными аргументов эконометрического свойства. Однако эти аргументы продиктованы заботой об успешности коммерческого банковского дела, а не заботой об экономическом благополучии социальной среды. Между тем, вне такой среды у этого дела не может быть положительных перспектив.

Расширение деятельности банков и иных кредитных организаций на рынке ипотечных жилищных кредитов, включая деятельность по предоставлению кредитов, их обслуживанию, финансированию и рефинансированию, а также необходимость снижения и эффективного распределения рисков между участниками процесса требует, с одной стороны, расширения круга разрешаемых операций, а с другой - усиления контроля и регулирования [1, с. 57].

Можно констатировать, что за более чем десятилетний срок разработки в нашей стране ипотечной системы, были достигнуты определенные положительные результаты. В частности,

создан ряд особых институтов, определенный опыт накопился у банков и иных кредитных учреждений.

Список литературы

1. Казакова Е.Б. Возможности и перспективы российского ипотечного кредитования / Е.Б. Казакова // Российская юстиция. — 2011. — №2. — С. 57–59.
2. Казакова Е.Б. Проблемы ипотечного кредитования в России / Е.Б. Казакова // Российская юстиция. — 2010. — №5. — С. 52–53.
3. Об ипотечном жилищном кредитовании в Пензенской области: закон Пензенской области от 25.12.2003 №564-ЗПО / СПС «Гарант» [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://base.garant.ru/17402664/> (дата обращения 28.09.2015).
4. Пчелинцева Л.М. Правовая природа граждан на жилище в России / Л.М. Пчелинцева // Конституционное право: восточноевропейское обозрение. — 2004. — № 2 (47). — С. 198–204.
5. Смирнова Е.Л. Ипотека в системе социально-экономических отношений: автореф... дис. канд. экон. наук 08.00.01 / Е.Л. Смирнова. — СПб., 2004. — 22 с.
6. Титов Л.А. Конституционные и законодательные основы права граждан на жилище / Л.А. Титов // Жилищное право. — 2011. — №3. — С. 3–13.

Referenses

1. Kazakova E.B. Opportunities and prospects of the Russian mortgage lending. *Rossiiskaia iustitsiia = Russian justice*, 2011, no. 2, pp. 57-59 (in Russian).
2. Kazakova E.B. Problems of mortgage lending in Russia. *Rossiiskaia iustitsiia = Russian justice*, 2010, no. 5, pp. 52-53. (in Russian)
3. *Ob ipotechnom zhilishchnom kreditovanii v Penzenskoi oblasti: zakon Penzenskoi oblasti ot 25.12.2003 no. 564-ZPO* (On the mortgage lending in the Penza region: the law of the Penza region of 25.12.2003 №564-ZPO. Available at: <http://base.garant.ru/17402664/>).
4. Pchelinceva L.M. Citizens legal nature for the housing in Russia. *Konstitutsionnoe pravo: vostochnoevropskoe obozrenie = Constitutional law: eastern European review*, 2004, no. 2 (47), pp. 198–204 (in Russian).
5. Smirnova E.L. *Ipoteka v sisteme sotsial'no-ekonomicheskikh ot-noshenii*. Avtoref. Diss. Kand. [Mortgages in the social and economic relations. Diss. Cand.]. Saint Petersburg, 2004, 22 p. (in Russian).
6. Titov L.A. Constitutional and legal foundation for the housing rights of citizens. *Zhilishhnoe pravo = Housing law*, 2011, no.3, pp. 3-13 (in Russian).

Информация об авторе

Казакова Евгения Борисовна – кандидат юридических наук, доцент, кафедра частного и публичного права, Пензенский государственный университет, 440026, г. Пенза, ул. Красная 40, Россия, e-mail: 1-janni@list.ru.

Authors

Kazakova Evgenia Borisovna – Candidate of law, associate professor, department of Private and Public Law, Penza State University, 40 Krasnaya Street, Penza, 440026, Russia, e-mail: 1-janni@list.ru.