

ПРОБЛЕМА ВНЕДРЕНИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ

В статье поднимается проблема ипотечного кредитования на первичном рынке жилья. Предлагается законодательно упорядочить процедуру оформления документов на строящийся объект с целью сокращения сроков легализации новостроек. Автором обоснован положительный социальный и экономический эффект от применения данных мер.

Ключевые слова: ипотечное кредитование, первичный рынок жилья, легализация новостроек.

Введение

На современном этапе экономического развития России правительство ориентируется на ипотечное кредитование как способ решения жилищной проблемы граждан. В таком социальном контексте ипотека – это разновидность целевого кредита (на строительство, покупку или реконструкцию жилья), обеспеченного залогом недвижимого имущества [1. С. 20]. Если рассматривать ипотеку в разрезе кредитования первичного¹ и вторичного² рынков недвижимости, то стоит подчеркнуть, что на первичном рынке ипотека внедрена наиболее слабо. В данной статье поднимается вопрос о том, какие меры необходимо предпринимать для повышения доступности жилья россиянам.

Для регулирования гражданских правоотношений при ипотечном кредитовании и сделках с недвижимостью принят пакет из 27 законопроектов [2. С. 16], которые детализируют вопросы, связанные с ипотечным кредитованием, а именно:

- обращение взыскания на жилые помещения;
- регистрация в органах юстиции объектов незавершенного строительства;

- прекращение права пользования жилым помещением членов семьи бывшего собственника;
- отмена необходимости согласия органов опеки и попечительства при отчуждении жилого помещения и / или передачи в залог³;
- обязательная государственная регистрация обременений;
- приоритетность записей в государственном реестре перед записями в правоустанавливающем документе;
- отмена обязательного нотариального удостоверения договора ипотеки;
- финансовая ответственность бюджета РФ за утрату титула собственности у добросовестных приобретателей недвижимости (но не более 1 млн руб.);
- возможность изменения условий закладной – по соглашению сторон;
- формирование базы кредитных историй;
- ипотечные ценные бумаги;
- долевое строительство;
- налоговые льготы для заемщиков и приобретателей недвижимости.

Итак, разработка вышеуказанных юридических норм послужила решающим шагом в сторону развития ипотечного кредитования.

Правительство Российской Федерации предрепределило стратегию развития ипотеки по

¹ Незавершенное строительство; новые уже сданные в эксплуатацию дома (квартиры), не выкупленные у застройщика.

² Готовое жилье.

³ Кроме случаев инвалидности несовершеннолетних либо недееспособности.

направлению двухуровневой модели кредитования. В мировой практике ипотеку принято условно подразделять на одноуровневую и двухуровневую. Денежные потоки различных моделей представлены на рис. 1.

По прототипу американской системы правительством РФ учреждено Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК). Одной из главных задач АИЖК является выкуп залладных у первичных кредиторов и дальнейшее их рефинансирование на открытом рынке ценных бумаг. Другими словами, АИЖК восполняет денежные средства банкам, выданные ранее в виде ипотечных кредитов.

Итак, выше перечислены меры по увеличению доступности ипотечных кредитов широким слоям населения России, но, как показывает практика, на сегодняшний день ипотека так и не стала распространенным кредитным продуктом. Главной причиной этого является огромный разрыв между доходами населения и ценой недвижимости. В результате денежные средства от ипотечного кредитования недостаточно вовлечены в оборот сделок с недвижимостью.

Повышенные риски ипотеки на первичном рынке недвижимости

Недостаточное внедрение ипотечного кредитования на первичном рынке обусловлено

особенностями правоотношений в случаях незавершенного строительства. Когда в качестве объекта кредитования выступает недвижимость без юридически закрепленного статуса собственности в органах Юстиции, риск кредитора возрастает. Наиболее характерными банковскими рисками, присущими ипотеке, являются следующие: риск процентной ставки, валютный риск, риск ликвидности, риск досрочного гашения и, наконец, самый ответственный – кредитный риск [3].

Имеет смысл подробно остановиться на кредитном риске. Он заключается в вероятности ненадлежащего исполнения заемщиком своих обязательств по кредиту. В таком случае ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в ст. 50, п. 2 предусматривает обращение взыскания на заложенное имущество⁴. Итак, расчет кредитного риска для банковского учреждения можно разбить на два этапа: оценка кредитоспособности заемщика – так называемый андеррайтинг, и следующий шаг – это оценка объекта залога, т. е. приобретаемой недвижимости. На первом этапе кредитор анализирует такие факторы, как образование потенциаль-

⁴ Основания обращения взыскания: внесения платежа позднее установленного срока более 3 раз в течение 12 мес.; условия договора об ипотеке (могут быть установлены дополнительные условия для обращения взыскания).



Рис. 1. Одноуровневая (германская) и двухуровневая (американская) модели ипотечного кредитования

ного заемщика, его опыт работы, продвижение по карьерной лестнице и др. Результаты андеррайтинга и будут основанием для положительного кредитного решения либо отказа в предоставлении кредита.

При неблагоприятном исходе, если заемщик станет «дефолтным», возврат заемных средств должен быть обеспечен заложенной недвижимостью, поэтому так важен предмет залога. Что касается вторичного рынка недвижимости, процесс оценки таковой четко регламентирован ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»⁵. Отчет об оценке должен быть в меру лаконичным, содержать только общепринятую терминологию, исключая использование профессионального сленга. Специалист-оценщик обязан существенную информацию, касающуюся объекта оценки, расчеты, методики и процедуры в полном объеме отражать в отчете об оценке обоснованно с экономической точки зрения [4]. Таким образом, в отчете об оценке объекта *вторичного* рынка недвижимости и кредитор, и заемщик, и продавец жилья получают логически выстроенный материал, понятный непрофессионалам. Это позволяет достаточно точно определить рыночную и ликвидационную стоимость залога. Кроме того, такие параметры залога, как тип строения, стройматериал, этажность, возраст объекта, его местоположение прямо указывают на степень ликвидности недвижимости. Иными словами, кредитор может определить с некоторой вероятностью, насколько быстро будет реализован залог по требуемой цене в случае обращения на него взыскания. В качестве критериев ликвидности кредиторы, как правило, выдвигают следующие требования к объекту ипотечного кредитования [2. С. 119]:

- жилое помещение должно являться отдельной квартирой либо отдельно стоящим домом;
- подключение к электрическим, паровым или газовым системам отопления либо автономная система обеспечения;
- обеспеченность горячим водоснабжением, сантехническим оборудованием в исправном состоянии, дверями, окнами и крышей;
- здание должно иметь железобетонный, каменный или кирпичный фундамент.

Объекты незавершенного строительства определенно не удовлетворяют требованиям, указанным выше (кроме последнего пункта). Такой объект кредитования обладает высокой степенью риска как для заемщика после получения на него кредита, так и для кредитора.

Законодательное регулирование жилищного строительства в РФ

После вступления в силу ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» можно определить ужесточение требований к застройщикам с целью повышения их ответственности перед инвесторами. Закон устанавливает следующие требования:

- 1) обязательная регистрация договоров участия в долевом строительстве;
- 2) обязательный возврат средств дольщикам в случае незавершения строительства, а также всех доходов, которые застройщик извлек или должен был извлечь из использования средств потребителей;
- 3) уплата штрафных санкций при затягивании сроков строительства, указанных в договоре.

Первое требование исключило риск дольщика оказаться *n*-м покупателем одной и той же квартиры, соответственно повысилась надежность предмета залога для кредитора. Второе требование дает некоторую гарантию дольщикам, если организация-застройщик не заканчивает свою деятельность процедурой банкротства, а кроме того, сумма денежных средств, подлежащих возмещению, может быть ниже уровня инфляции на квадратный метр. Третья санкция стимулирует застройщиков не затягивать сроки сдачи жилого дома в эксплуатацию.

Принятые меры снижают риски долевого участия в строительстве, но не дают стопроцентной гарантии завершения строительства с последующей сдачей в эксплуатацию, поскольку застройщик – лицо неподконтрольное какому-либо надзорному органу, который нес бы полную материальную ответственность перед дольщиками. Во многих развитых странах практикуется жесткий контроль со стороны органов власти, а также наличие госгарантий в отношении организаций, привлекающих средства граждан в строительную

⁵ Ст. 11. Общие требования к содержанию отчета об оценке объекта оценки.

сферу. Например, в Германии защита вкладчиков осуществляется на общегосударственном уровне гарантийными фондами головных объединений немецкой системы кредитных учреждений [1. С. 41].

Российские банки при кредитовании первичного рынка недвижимости требуют от застройщика пакет определенных документов на строящийся объект, проверяют предоставленные сведения, оценивают риски, а затем принимают положительное кредитное решение либо отказывают заемщику в предоставлении кредита. К основным документам на строящийся жилой дом можно отнести следующие: договор аренды земельного участка либо свидетельство о праве собственности, бухгалтерский баланс, проектная декларация, разрешение на строительство и ряд других.

В свою очередь, для того чтобы получить разрешение на строительство, застройщик обязан предоставить органам местного самоуправления пакет документов. Причем их перечень четко не регламентирован, и данная процедура для застройщика сравнима с полосой препятствий из бюрократических барьеров.

Бюрократические препятствия для застройщиков

На сегодняшний день большинство объектов начинают возводить самовольным застройком – без разрешения на строительство и прочих документов. В таких ситуациях кредиторы нецелесообразно идти на риск и предоставлять средства по ипотеке на покупку недвижимости в данном доме. Нелишним будет отметить, что на ранней стадии строительства цена на квадратный метр в меньшей мере 1,5 раза ниже, чем непосредственно перед сдачей дома, а следовательно, более доступна для покупателей. Как правило, за время юридического оформления строительства доли в многоквартирном доме приобретаются покупателями за наличный расчет по относительно низкой цене. Причем в большинстве случаев – это спекулятивное вложение средств. Как показывает практика, к моменту легализации стройки подавляющее большинство квартир продано. Только после оформления всех необходимых документов, требующихся банку, становится возможным покупка квартиры по ипотеке в таком доме, но по бо-

лее высоким ценам, чем на начальном этапе строительства. Выбор вариантов квартир сокращается, наиболее ликвидных – однокомнатных и двухкомнатных умеренной площади, может не оказаться в наличии. В результате недостаточные доходы потенциальных покупателей, желающих улучшить свои жилищные условия, наиболее часто препятствуют покупке квартиры в новом доме накануне его сдачи в эксплуатацию.

Для устранения бюрократических барьеров при получении разрешения на строительство необходимо упорядочить эту процедуру законодательно. Статьей 8 Градостроительного кодекса РФ предусмотрена выдача разрешений на строительство и на ввод объектов в эксплуатацию органами местного самоуправления, но не указан точный перечень необходимых документов для получения разрешения, также не названы возможные причины отказа.

В силу социальной значимости ипотечного кредитования на первичном рынке жилья имеет смысл выделить отдельной статьей порядок выдачи разрешений на строительство и на ввод жилых объектов в эксплуатацию. Наиболее важно определить четкий перечень документов, необходимых для получения разрешения. Консолидированная работа в этом направлении ряда компетентных надзорных органов по пожарной безопасности, энергообеспечению, водоснабжению и водоотведению, Ростехнадзора и других экспертных организаций может быть направлена на формирование необходимого и достаточного перечня требуемых у застройщика документов.

Для пресечения злоупотреблений сотрудниками органов местного самоуправления необходимо отдельным пунктом выделить следующее: «Орган, осуществляющий выдачу разрешений, не вправе требовать предоставления других документов». Также заявителю на получение разрешения должна выдаваться расписка о получении документов с указанием их перечня и датой получения. Необходимо оговорить точные сроки рассмотрения такого заявления и уведомления заявителя в письменной форме.

Аналогичный комплекс мер для оформления застройщиком договора аренды на земельный участок с органами местного самоуправления будет способствовать более скорому преодолению бюрократических барьеров. Та-

кая законодательная проработка позволит застройщикам существенно быстрее легализовать строительство. В результате ипотека будет доступнее потенциальным заемщикам на более ранней стадии строительства, по более низким ценам при большем выборе вариантов квартир.

Оценка степени доступности жилья в г. Новосибирске

Предложенные меры по увеличению объемов ипотечного кредитования на первичном рынке жилья актуальны в условиях низкой платежеспособности граждан, желающих улучшить свои жилищные условия. Так, по данным Новосибирскстата, в Новосибирске среднедушевой денежный доход населения на конец 2007 г. составил 13 929 руб., соответственно средний доход семьи, оба супруга в которой трудоустроены, будет равен 27 858 руб.; получается размер годового дохода среднестатистической новосибирской семьи равен 334 296 руб. Очевидно, что официальная зарплата граждан занижена, но при андеррайтинге потенциального заемщика в расчет принимаются только легальные доходы. Их достоверность несложно проверить, запросив суммы выплаченных налогов. До кризиса ипотеки в США осенью 2007 г. многие банковские учреждения в России излишне лояльно относились к оценке кредитоспособности заемщика и учитывали заявленные гражданами доходы, не подтвержденные работодателем и налоговыми выплатами. После ипотечного кризиса в ряде стран произошло резкое ужесточение требований при оценке кредитоспособности заемщиков в российских банках, что логично и обоснованно.

Информация о ценах на строящуюся недвижимость достаточно полно представлена в периодическом издании «Справочник по новостройкам» [5]. Главными ценообразующими факторами строящегося объекта выступают месторасположение дома и площадь квартиры. В зависимости от этих параметров разброс цен очень велик – приблизительно в 2,5 раза. Стоимость однокомнатных строящихся квартир на ранней стадии строительства составляет ориентировочно от 1 млн 600 тыс. руб. У одного и того же застройщика в одном и том же микрорайоне

накануне сдачи дома в эксплуатацию цена вырастает на 15–25 %, и тогда относительно недорогая однокомнатная квартира стоит порядка 2 млн руб. Цена двухкомнатных квартир на первичном рынке жилья на начальном этапе стройки – от 2 млн 500 тыс. руб., непосредственно перед сдачей в эксплуатацию – от 3 млн 400 тыс. руб. Не лишним будет подчеркнуть, что указаны наиболее дешевые варианты строящегося жилья в отдаленных районах города. На основании этих данных можно вычислить так называемый коэффициент ОЦД – отношение цены недвижимости к годовому доходу семьи. Для однокомнатных квартир на ранней стадии строительства ОЦД $\approx 4,8$; накануне сдачи дома ОЦД ≈ 6 . Для двухкомнатных квартир на начальном этапе строительства ОЦД $\approx 7,5$, перед сдачей в эксплуатацию ОЦД $\approx 10,2$. Для наглядности имеет смысл принятые исходные данные и полученные коэффициенты ОЦД представить в виде таблицы:

Средний годовой доход семьи (оба супруга работают), руб.	Ориентировочная цена квартир, млн руб.	Стадия строительства	Число комнат в квартире	Коэффициент ОЦД
334 296	от 1,6	начальная	1	$\approx 4,8$
	от 2	конечная		$\approx 6,0$
	от 2,5	начальная	2	$\approx 7,5$
	от 3,4	конечная		$\approx 10,2$

Низкий показатель ОЦД указывал бы на доступность приобретения жилья по средствам ипотечного кредитования. Полученные значения в условиях российской действительности выше, чем в западных странах в разы, где ОЦД составляет от 2 до 3,5 [6. С. 80]. Тем не менее рассчитанные ОЦД демонстрируют большую доступность строящейся недвижимости для потенциальных покупателей на ранней стадии строительства.

Заключение

Очевидно, что при кредитовании первичного рынка жилья риски банковских учреж-

дений всегда будут выше, чем в случаях, когда объектом залога выступает недвижимость, зарегистрированная в органах Юстиции на правах собственности. Это подтверждает такой факт, что проценты по кредиту в первом случае всегда на 5–6 пунктов выше, чем во втором.

Необходимо отметить, что законодательные органы власти проделали немалую работу для урегулирования ипотечных правоотношений, но это не привело к широкой доступности ипотечного кредитования, поскольку разрыв между доходами населения и стоимостью недвижимости остается труднопреодолимым. В мировой практике считается, что если показатель ОЦД (отношение цены недвижимости к годовому доходу семьи) выше 4,5, то рынок жилья и рынок ипотеки не могут нормально функционировать [6. С. 80].

Таким образом, все законодательные изменения и нововведения незначительно повысили степень внедрения ипотечного кредитования, и требуется дальнейшая работа в этом направлении. Более тщательная проработка Градостроительного кодекса, предложенная в этой статье, позволит урегулировать отношения между строительными организациями и органами местного самоуправления в процессе оформления документов на строящийся объект. Такие меры нацелены на ускорение легализации строящихся объектов. В результате потенциальные заемщики смогут на более ранней стадии строительс-

тва получить положительное кредитное решение и выбрать приемлемую квартиру. Это и соответствует более низкому значению показателя ОЦД (см. табл.).

В итоге по средствам ипотеки первичного рынка недвижимости несколько повысится доступность жилья для граждан России, что социально значимо. Кроме того, эти дополнительные инвестиции от ипотечного кредитования окажут положительное влияние на отрасли экономики, связанные с жилищным строительством.

Список литературы

1. Южелевский В. К. Какая ипотека нужна России. Тверь, 2004. 202 с.
2. Назаров В. Б., Королева С. О. Ипотека. Руководство к действию. Спб.: БВХ-Петербург, 2005. 192 с.
3. Симонов Ю. Ф., Далаксакуашивили И. Л., Ясько В. Л., Ясько Л. В. Ипотека: 100 вопросов и ответов. Ростов н/Д: Феникс, 2006. 251 с.
4. Междисциплинарные вопросы оценки стоимости / Под ред. В. М. Рутгайзера. М.: Квинто Консалтинг, 2000. 85 с.
5. Справочник по новостройкам. 2008. № 11, март.
6. Грудцына Л. Ю., Филиппова Е. С. Ипотека (юридическая консультация). М.: ЭКСМО, 2006. 336 с.

Материал поступил в редколлегию 02.06.2008

N. S. Kozlova, A. N. Strukov

THE INTRODUCING PROBLEM OF MORTGAGE IN THE PRIMARY MARKET OF THE REAL ESTATE

The mortgage crediting is introduced in the primary market of the real estate worse, than in secondary market now in Russia. The long registration of the documents builder on the real structure is one of the reasons it. Practically not really to receive the credit for an apartment in the building house before formal legalization of erection. As a rule, team-building makes out a complete package of the documents closer by the end of construction, but then the absolute majority of apartments is already sold. It is offered to order legislatively procedure of registration of the documents on builded object in clause, as will allow reducing terms of legalization newerection. Then the potential borrowers can receive the positive credit decision and choose an acceptable apartment at earlier stage of construction.

Keywords: mortgage crediting, primary market of the real estate, legalization of erection.