

С.В. Ганжа

**Долгосрочное ипотечное жилищное кредитование
на основе механизма долевого участия
регионального бюджета
(на примере Алтайского края)**

Отказ от распределительной системы в жилищной сфере и формирование рынка недвижимости привели к поиску новых технологий и внедрению их в этот сектор экономики. Одним из таких проектов является ипотечное жилищное кредитование (ИЖК), которое представляет собой залог недвижимости для обеспечения денежного требования кредитора (залогодержателя) к должнику (залогодателю) [1, с. 11]. Ипотека (залог) жилья является кредитно-финансовым механизмом привлечения финансовых ресурсов на рынок жилья, способствует оживлению строительного сектора экономики. Из опыта развития ипотеки в странах с развитой рыночной экономикой следует, что при правильной организации института ипотеки она трансформируется в самофинансируемую систему, которая формирует и обеспечивает функционирование всего рынка жилья. Наиболее распространенными (классическими) моделями ИЖК в мировой практике являются: открытая (американская) двухуровневая и сбалансированная автономная строительно-сберегательная (германская) [2, с. 40–47].

Внедрение проекта ипотечного жилищного кредитования в Алтайском крае началось в конце 90-х гг. XX в. на фоне приостановления длительного спада во всех отраслях экономики региона. Анализ социально-экономического развития края за десятилетний период реформ показал, что здесь кризис экономики имеет более выраженный характер, чем в среднем по России. Объем сельскохозяйственного производства в 2001 г. составил 86% от уровня 1990 г., промышленного – 43%, торгового оборота – 65%. Наиболее тяжелая ситуация сложилась с инвестициями в основной капитал (21%), платными услугами (18%) и денежными доходами на душу населения (23%) [3, с. 13]. За период реформ произошло обнищание большей части жителей региона. Около 60% жителей края находятся за чертой бедности. Производственные мощности в промышленности строительных материалов, лесной и деревообрабатывающей промышленности в период 1997–2001 гг. загружались менее чем на 36%. Уменьшение производства строительных материалов привело к снижению объемов выполненных строительными организациями подрядных работ (21% к уровню 1990 г.).

Классическая схема ипотечного кредитования предполагает предоставление банком необходимой суммы на покупку жилья, которое станет обеспечением по ссуде. Исходя из сложившейся социально-экономической ситуации в крае разработана и внедрена нестандартная финансовая технология – «ипотека без кредитного учреждения» с использованием бюджетных средств края в долевом участии в строительстве (приобретении) жилья с рассрочкой платежа до 15 лет под 5% годовых [4]. Для установления единого порядка предоставления ипотечных жилищных кредитов был принят Закон Алтайского края «О порядке предоставления ипотечных жилищных кредитов жителям Алтайского края за счет средств краевого бюджета».

Концептуально вся деятельность по внедрению системы ипотечного кредитования жилья в крае с участием бюджетных средств направлена на снижение издержек внедряемого проекта. Это связано прежде всего с низким уровнем доходов граждан в регионе, высокими ценами на вторичном рынке жилья и разбалансированностью инвестиционно-строительного комплекса. Целью бюджетного финансирования жилищного кредитования в крае с использованием механизма ипотеки является поддержка наиболее социально незащищенных слоев населения. В феврале 2000 г. законом Алтайского края была принята программа «Внедрение и развитие ипотечного жилищного кредитования в Алтайском крае на 2000–2005 гг.», в соответствии с которой ипотечные долгосрочные кредиты выдаются на срок до 15 лет на сумму не более 70% от стоимости жилья. Оставшуюся часть средств (не менее 30%) заемщик вносит самостоятельно. Это могут быть собственные и заемные средства, а также безвозмездные субсидии, которые могут предоставляться за счет средств бюджетов различного уровня.

Таким образом, ипотечное кредитование с использованием бюджетных средств позволяет населению приобретать или строить жилье, привлекая одновременно несколько источников финансирования на условиях долевого участия. Хотя в конечном итоге за жилье рассчитывается сам заемщик, но при этом ему предоставляются различные льготы: рассрочка платежа, льготный

кредит. Однако на получение льготного ипотечного кредита (процентная ставка за кредит составляет 5%) могут претендовать только определенные категории населения. Это прежде всего граждане, состоящие длительное время на учете по улучшению жилищных условий в органах местного самоуправления; военнослужащие, уволенные в запас; вынужденные переселенцы; работники бюджетных организаций; семьи, пострадавшие от стихийных бедствий.

Первоначально внедрение проекта ИЖК на территории края с использованием бюджетных средств предполагалось применять с участием векселей и взаимозачетных схем. В дальнейшем рассматривались варианты бюджетной компенсации банковской процентной ставки. В данных схемах ИЖК предполагалось задействовать всех участников «классической» системы ипотечных отношений. Однако в связи с большими сопутствующими расходами для граждан (заемщиков) и бюджета (кредитора) финансирования по разработанным схемам не осуществлялось. Так, на оплату услуг нотариуса за оформления договора-ипотеки, риэлтеров, оценщиков, страховых компаний, банка, а также пошлин заемщику требовалось дополнительно изыскать денежных средств до 15% от стоимости жилья. Кроме того, с учетом материальной выгоды для физического лица, процентная ставка за кредит возрастала до 10% (вместо 5%, утвержденных законодательством). Появилась вероятность обращения граждан в судебные инстанции с исками к администрации края о погашении дополнительных процентов, связанных с материальной выгодой.

В 1999 г. было зарегистрировано открытое акционерное общество «Алтайское отделение Российской ипотечной ассоциации» (АО РИА), которое было призвано координировать действия всех организаций – участников ипотечного проекта в крае. Однако, как показала практика, в самом начале претворения в жизнь данного варианта была заложена ошибка – фирмой-оператором являлась частная организация ОАО «АО РИА», лишь 25% акций которой принадлежало краевой администрации. Таким образом, в соответствии с действующим законодательством администрация Алтайского края не несла никакой ответственности по договорам ОАО «АО РИА», а потому предусмотренные бюджетом платежи на ипотеку оказались существенно просрочены. Это стало основной причиной утери всеми участниками ипотеки доверия к ОАО и осуществляемой через нее программе ИЖК.

Администрация Алтайского края приняла 22 июля 2001 г. постановление №400 «О наделении краевого государственного учреждения “Ал-

тайское государственное учреждение инвестиций” функциями контроля и реализации Программы внедрения и развития ипотечного жилищного кредитования в крае». Замена оператора проекта с коммерческой организации (ОАО) на государственное учреждение (КГУ) позволила существенно изменить правовые отношения участников ипотеки, так как в соответствии с действующим законодательством администрация края несет субсидиарную ответственность по обязательствам созданного им учреждения. Между органами управления субъекта Федерации, распоряжающимися в соответствии с Законом о бюджете средствами капитальных вложений, направленными на ипотеку, и физическим лицом теперь заключался прямой договор.

Это позволило КГУ в кратчайшие сроки получить денежные средства из бюджета и заключить, опираясь на новый статус, дополнительные трехсторонние соглашения с гражданами, участвующими в ипотечной программе, и ООО «Алтайкоксохимстрой» на долевое участие в строительстве 23 квартир в Барнауле. В течение месяца строителям было выплачено более 6 млн руб., выделенных из бюджета Алтайского края на выполнение программы ИЖК, и 2,6 млн руб., внесенных гражданами как долевое участие в строительстве нового жилья.

После сдачи дома в эксплуатацию регистрация права собственности на квартиры происходила по следующей схеме. Граждане, участвующие в ипотечной Программе долевым 30% взносом и получившие бюджетный кредит от КГУ «АГУИ», регистрировали свою долю в Краевом центре регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а КГУ «Алтайское государственное учреждение инвестиций» («АГУИ») от имени Алтайского края – свою. После регистрации имущественного права на собственность граждане и КГУ «АГУИ» заключали договор купли-продажи с рассрочкой платежа на 15 лет под 5% годовых. Затем Краевой центр регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним оформлял Свидетельство права собственности гражданина на квартиру с обременением доли (ипотеки). В дальнейшем доли в жилье, приобретенные за счет краевого бюджета, заносились комитетом по имуществу администрации края в единый реестр краевого имущества.

Приведенная схема ипотечного жилищного кредитования за счет средств краевого бюджета не является классической, а включает в себя отдельные элементы ипотеки. Схема долевого участия Алтайского края в строительстве (приобретении) жилья для граждан с последующей реализацией доли края в рассрочку платежа под

залог (ипотека) приобретенного жилья позволила минимизировать расходы граждан – участников краевой программы ИЖК. Выбор такой схемы бюджетного кредитования существенно снизил дополнительные расходы граждан и бюджета еще и потому, что с 1 января 2001 г. вступила в действие вторая часть Налогового кодекса РФ (ст. 212 о получении материальной выгоды в виде экономии на процентах). При строительстве (приобретении) доли в рассрочку нет предмета налогообложения, следовательно, нет и материальной выгоды. Вместе с тем гражданину предоставляется право воспользоваться имущественным налоговым вычетом, связанным с приобретением (строительством) жилья.

Таким образом, долевое участие Алтайского края в приобретении жилья гражданам происходит по следующей схеме:

1. Заемщик через риэлторские компании или самостоятельно подбирает жилье.
2. Оформляется трехсторонний договор долевого приобретения жилья между оператором, заемщиком и продавцом.
3. Оператор перечисляет долю при участии Алтайского края продавцу, заемщик своей долей рассчитывается самостоятельно.
4. Регистрируется имущественное право на приобретенные доли.
5. С заемщиком заключается договор купли-продажи доли, приобретенной при участии Алтайского края с рассрочкой платежа до 15 лет под 5% годовых с гарантией возврата под залог приобретенного жилья (ипотека).
6. Заемщик через страховую компанию производит страхование жизни.
7. Заемщик получает свидетельство на право собственности на жилье с обременением доли (ипотеки), уплаченной оператором при участии края.
8. Доля в жилье, приобретенная за счет средств краевого бюджета, заносится в единый реестр имущества.

На реализацию ипотечной программы в течение 2000–2003 гг. из краевого бюджета было выделено 17,640 млн руб. По предложенной схеме

жилищного кредитования граждан за счет бюджетных средств Алтайского края с использованием элементов ипотеки свои жилищные условия улучшили около 70 семей из Барнаула, Красногорского, Баевского, Солонешенского, Смоленского, Михайловского и Заринского районов.

В настоящее время постановлением администрации края от 30 мая 2002 г. №297 координация и реализация программы внедрения и развития ипотечного жилищного кредитования в крае возложена на краевое государственное унитарное предприятие «Алтайстройзаказчик».

С целью привлечения дополнительных источников финансирования в систему ИЖК администрацией края в начале 2003 г. заключен договор о сотрудничестве с федеральным агентством ипотечного жилищного кредитования. Для создания регионального оператора в крае учреждено ОАО «Краевое агентство ипотечного жилищного кредитования» (АЖИК), которое работает по единым стандартам федерального агентства. АЖИК применяет классическую схему ипотечного жилищного кредитования с привлечением всех участников ипотечного рынка. На 1 января 2004 г. Краевым ипотечным агентством были выданы 257 кредитов на сумму 65,133 млн руб. В текущем году за счет средств краевого бюджета уставной капитал Краевого ипотечного агентства увеличен до 26 млн руб., что позволит привлечь в ипотеку дополнительно 200 млн руб. из федерального агентства.

Прорывом в создании надежного механизма эффективного функционирования системы ИЖК может стать привлечение в жилищный сектор экономики долгосрочных финансовых ресурсов Пенсионного фонда РФ, страховых компаний и других инвесторов. Таким образом, создание условий для развития современных финансовых технологий с использованием различных моделей и схем долгосрочного ипотечного жилищного кредитования будет способствовать привлечению денежных средств в жилищный сектор экономики и достижению целей государства по повышению качества жизни граждан.

Литература

1. Балабанов И.Т. Банки и банковское дело. СПб., 2003.
2. Кудрявцев В.А. Основы организации ипотечного кредитования / В.А. Кудрявцев, Е.В. Кудрявцева. М., 1998.
3. Псарев В.И. Основные направления развития Алтайского края на долгосрочную перспективу и

ожидаемые результаты реализации стратегических задач / В.И. Псарев, Е.И. Роговский // Стратегия социально-экономического развития Алтайского края. Барнаул, 2002.

4. Цылина Г.А. Ипотека: жилье в кредит. М., 2001.