**УДК 330**

**ББК 65. 262. 2**

**А. П. Белобородов**

**ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ**

**В СИСТЕМЕ РЫНОЧНОЙ ЭКОНОМИКИ РОССИИ**

***Аннотация****.* В статье раскрыты сущность ипотечного кредитования в РФ, его плюсы и минусы, изложены различные точки зрения ученых и практиков относительно ставок по ипотечным кредитам, опыт других стран, тенденции совершенствования кредитных отношений, отношение автора статьи к проблемам ипотечного кредитования в России.

***Ключевые слова:*** ипотечный кредит, собственность, кредитор, заемщик, залог, договор, кризис, ставка, арендодатель, инновации, аренда, индексация, ценные бумаги, банк, бизнес, поручительство, выкуп.

**A. P. Beloborodov**

**MORTGAGE CREDITS IN RUSSIANS MARKET ECONOMICS**

***Abstract.*** The article laysbare the essence of mortgage credits in the Russian Federation its pluses and minuses. Different scientists and theoretic points of view about mortgage rate interests, other constricts experiences, tendencies to credit relations perfecting, the authors all tube to the problems of mortgage credits in Russia.

***Keywords:*** mortgage, possession, lender, loaner, security, treatment, crisis, rate interest, lassie, innovations, lease, shares, bank, business, guarantee, ransom.

Согласно законодательству РФ, ипотека в настоящее время – это залог недвижимости для обеспечения обязательств перед кредитором. Субъектами ипотечного кредитования являются, во-первых, заемщик, который получает кредит на покупку недвижимости и другие цели, во-вторых, кредитор, предоставляющий кредит под залог недвижимости. Поэтому обязательством заемщика перед кредитором является погашение кредита, а обеспечивает исполнение этого обязательства залог недвижимости. При этом объектом залога недвижимости может быть не только жилье, но также земля, автомобиль, яхта, драгоценности из золота, серебра и т.п. Приобретенная с помощью ипотеки недвижимость становится собственностью заемщика кредита с момента приобретения. Покупка квартиры в кредит – это самый распространенный и в тоже время весьма противоречивый вариант использования ипотеки в России. Закладывать при этом можно не только вновь покупаемое жилье, но и уже имеющуюся в собственности квартиру. «Оформление ипотеки – многоэтапная процедура, включающая сбор документов, прохождение кредитной комиссии банка, поиск подходящего жилья, его оценку и страхование, заключение договора ипотеки».

Когда ипотечный кредит получен и жилье приобретено, наступает время погашения кредита, условия которого определяются банком-кредитором. Погашать кредит можно как наличными деньгами, так и безналичными. Достоинством ипотеки является то, что для покупки жилья не требуется многолетнего накапливания необходимой суммы денег. В нем можно прописаться не только заемщику, но и членам его семьи. «Безопасность операции обеспечивается страхованием рисков утраты права собственности на квартиру и ее повреждения, а также потери заемщиком трудоспособности».

В ипотечном кредитовании есть не только плюсы, но и минусы. Главным из последних является «переплата» за квартиру, которая может достичь ста и более процентов. «Переплата» по ипотеке включает в себя проценты по ипотечному кредиту и ежегодные суммы обязательного страхования».

Представители власти много говорят о необходимости снижения ставки по ипотечным кредитам.

Однако, не вызывает сомнений точка зрения Дмитрия Шустерняка, гендиректора «ФИН Экспертизы», который считает, что даже под низкие 10 % включиться в ипотеку сможет лишь сравнительно небольшой процент населения. Проблема доступности заключается не в стоимости ипотеки, а в стоимости самого жилья». Совершенно прав политолог Георгий Бовт, когда он в статье «Налетай, покупай», опубликованной в «Аргументах и Фактах» не только поставил пять вопросов, но и дал ответы на них. «Вопрос номер один: зачем сбивать ставки по ипотечным кредитам? Казалось бы, ответ очевиден: затем, чтобы жилье стало доступным. Но это неправильный ответ. Потому что любой эксперт по недвижимости быстро докажет: еще до того, как на рынок выйдут новые счастливые обладатели подешевевших кредитов, лишь только почуяв запах свежих денег, продавцы жилья вздуют цены. В результате покупатели ничего не выиграют, так как и размер первого взноса увеличится, и общая цена недвижимости вырастет».

«Вопрос номер два: в чьих интересах ведется компания за удешевление кредитов?» Георгий Бовт считает, что в интересах продавцов недвижимости, которые пытаются любыми, хоть рыночными, а хоть бы и сталинскими методами заставить банки давать кредиты задешево…».

«Третий вопрос: почему именно сейчас столь рьяно все вдруг озаботились ипотечным кредитованием?» Цитирую ответ. «А потому, что противный заокеанский кризис начал колебать привычную тенденцию неуклонного роста цен на жилье на фоне столь неуклонного неумения и нежелания повышать производительность труда и снижать себестоимость. Хочется продавать все дороже и дороже. Иначе вести бизнес, не наращивая гулливеровскими масштабами издержки, многие застройщики просто генетически неспособны…». Банкиры на словах за народ. Однако во главу ставят свои интересы, обосновывая их тем «…что снижение ставок будет незначительным, если государство не создаст дополнительные источники рефинансирования, то есть не подкинет им, банкам дешевых денег».

«…вопрос номер четыре: почему «за бугром» ставки по ипотеке гораздо ниже, чем у нас и при этом цены на жилье тоже ниже?» Георгий Бовт считает, что «…бессмысленно сбивать ставки, пока нет реальной конкуренции на строительном рынке, а все землеотводы под жилищное строительство поделены между приближенными к городским властям застройщиками. Пока цена земли и построек на ней включает в себя и аппетиты, как правило, родственников мэров и губернаторов, друзей этих родственников и родственников друзей родственников – они зачастую и есть те самые бизнесмены от недвижимости.

Без толку бороться со ставками, не организуя цивилизованные механизмы соцзащиты граждан. В странах с низкими ипотечными ставками строятся муниципальные квартиры, куда, кстати, отселяют должников по кредитам. И это гарантирует банкам, что в случае чего не будет проблем с изъятием предмета ипотеки, а значит, риск того, что человек перестанет платить, а выселить его будет нельзя, не приходится закладывать загодя в процентную ставку».

В России из рук съемщиков квартир в руки арендодателей передаются миллиарды рублей. А почему бы, на наш взгляд, эти огромные финансовые средства не сосредотачивать в региональных ипотечных банках и направлять их строителям в уплату за кредит будущих собственников квартир.

Для обеспечения жильем россиян надо использовать не только собственные инновации в этом деле, но и опыт других стран. Например, в Швеции за 10 лет с 1965 по 1974 годы было построено более 1 миллиона новых жилищ. «Большинство квартир общей площадью 75 м2 предназначено для молодых семей из двух взрослых с двумя детьми». Шведы считают жилье «не в каких-то непонятных квадратных метрах, а честно – в квартирах и домах». У нас, к сожалению, этого нет. «Зато есть никому не понятные проценты чего-то от чего-то и цены, которые, несмотря на обилие в них нулей, почему-то объявляются низкими». Прав, на наш взгляд, политолог Георгий Бовт утверждая: «Если бы мы знали точно, сколько нам надо квартир, то можно было бы посчитать, сколько на их строительство потребуется денег. А очистив эти данные от коррупционной составляющей, можно снизить цену на жилье в несколько раз».

Сейчас Президент, Правительство, Государственная Дума РФ предпринимают определенные шаги для помощи ипотечным заемщикам, попавшим в сложную финансовую ситуацию. Активно проводит работу Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК). Дополнительно создано Агентство по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов, которое также оказывает помощь заемщикам в период кризиса. «Для семей, в которых в 2007–2009 годах родился второй (третий и последующий) ребенок, существует еще одна возможность снизить ипотечное время – воспользоваться материнским капиталом. Использовать средства материнского капитала для платежей по ипотечному кредиту может как мать ребенка, так и ее супруг. Но, возможно, от родителей потребуется гарантийное письмо с обязательством наделить ребенка долей собственности в жилье после выплаты ипотечного кредита и снятия с жилья залогового обременения».

Государственная Дума РФ приняла решение о снижении первоначального взноса по ипотечному кредиту до 20 % (вместо требовавшихся ранее 30 %) для повышения доступности ипотеки. «Министр регионально развития РФ Виктор Басаргин заявил недавно, что ставка по ипотеке в России уже в первом полугодии 2010 года снизится до 11 % годовых. По его словам, этому будет способствовать программа господдержки ипотечного рынка, которая, в частности, предполагает предоставление кредитов на сумму 250 миллиардов рублей Федеральному агентству по ипотечному жилищному кредитованию. Положительное влияние на рынок также должно оказать увеличение объемов кредитования застройщиков». Все это в совокупности и во взаимосвязи позволит значительно ослабить сложнейшую проблему обеспечения добротным жильем населения РФ.

Как известно, финансовый кризис 2008–2010 годов начался в США и затем распространился почти во все страны мира. В настоящее время американские банки опять начали выдавать ипотечные кредиты по минимальным ставкам. В связи с этим возникают вопросы: может стоит ко второму кризису готовиться? Или наоборот – нашим банкам пора с них брать пример?

На мой взгляд, не стоит готовиться ко второму кризису, так как на американском рынке недвижимости сейчас затишье. Чтобы стимулировать продажу жилья, нужно снижать ставку по ипотеке. А она и сейчас у них очень низкая 2–3 %. Чтобы этого не допустить, правительство США «выкупает у банков выданные ими ипотечные кредиты. Для этого же банкам разрешили занимать госденьги под низкий процент – до 0,25 % годовых». Однако, дешевые деньги могут надуть «…очередной финансовый пузырь»? Чтобы этого не произошло, правительство США «…эти средства запретило размещать в рискованных ценных бумагах». Кроме того, кредитные учреждения ввели очень жесткие требования к клиентам: «…высокая стабильная зарплата, положительная кредитная история и др.».

А что же у нас? «Процент, под который банки могут занимать деньги у государства, т.е. ставка рефинансирования, у нас 7,75 %, плюс годовая инфляция, скорее всего, будет 7,5–8 %
(«а в США – около нуля»). Поэтому до американских 2–3 % наши ставки по ипотеке опустить невозможно. «К тому же банки закладывают в величину ставки риски, связанные с курсами доллара и евро, которые нестабильны». Поэтому возникает вопрос: в какой валюте стоит брать именно сейчас ипотеку? Президент Ассоциации региональных банков России Анатолий Аксаков считает, что «…ипотеку стоит брать именно сегодня в рублях», так как «…ставки рублевых кредитов снизились (в среднем до 13 %), а цены на квартиры после кризисного падения поднялись незначительно». Но, на мой взгляд, кто может дать гарантию того, что рублевая ипотека будет дешеветь и дальше, и если так будет, то это разве не вызовет, подорожание 1 м2 ? «Так что вряд ли заемщикам станет легче».

Многие до сих пор представляют «ипотеку как недоступную роскошь, как долговую яму». Чтобы получить кредит на покупку жилья, «нужно уже обладать немалым состоянием – скажем, не меньше половины от цены квартиры. Кроме того, нужны дополнительные средства на разного рода комиссии. А еще несколько процентов от суммы кредита. Также нужно доказать банку, что вы будете в состоянии платить по «накрученным» процентам в течение нескольких, а то и десятков лет».

А это возможно осуществлять, если иметь очень хорошо оплачиваемую работу и свой доход подтвердить справкой по форме 2-НДФЛ. Таким образом, многим, нуждающимся в жилье на основе его покупки можно забыть, даже если у вас на него накоплено более половины.

Жесткие условия для получения ипотечного кредита сегодня – дело распространенное. Однако, наметился положительный аспект в этой проблеме, осуществляемый Сбербанком России. В 2010 году Банк существенно улучшил условия кредитования в рамках потребительских и жилищных программ. О чем идет речь?

Во-первых, это полное отсутствие комиссии по кредиту. С вас не возьмут дополнительные проценты, скажем, за «резервирование средств» или другие комиссии. По кредиту вы оплачиваете только процентную годовую ставку в течение срока кредита.

Во-вторых, теперь для подтверждения своего дохода клиенты могут предоставить как справку по форме 2-НДФЛ, так и справку по форме банка. Это упрощает способ подтверждения доходов и не влияет на увеличение сроков рассмотрения заявки и размер процентной ставки по кредиту.

В-третьих, по всем жилищным кредитным программам снижены требования к размеру первоначального взноса заемщика и увеличен размер предоставляемого кредита на 5–10 % (а по потребкредитам, в зависимости от вида кредита, – в 1,5–2 раза).

В-четвертых, доступность процентов по кредитам (от 8,8 % годовых в валюте и 10 % – в рублях, в том числе специальные ставки для «участников зарплатных проектов)».

«Кроме того, на всей территории обслуживания банка с 1 июля 2010 года при расчете суммы кредита учитываются доходы третьих лиц с увеличением общего количества созаемщиков до 3 человек, а в качестве первоначального взноса заемщика теперь может приниматься имеющаяся в его собственности квартира и средства «материнского капитала», которые выделяет государство при рождении второго ребенка и последующих детей.

Сейчас Сбербанк предлагает целых пять жилищных кредитных программ, т.е. на приобретение, строительство, реконструкцию или ремонт объекта недвижимости. «На недвижимость» (кредит может быть предоставлен под поручительство физических лиц), «ипотечный» (под залог кредитуемого объекта), «ипотечный +» (под залог кредитуемого объекта), «ипотечный стандарт» (под залог кредитуемого или иного жилого помещения) и «рефинансирование жилищных кредитов» (на погашение кредита, полученного в другом банке под залог кредитуемого объекта).

«Максимальные суммы кредитов по всем программам – 80–100 % от стоимости объекта
(в зависимости от выбранной программы и предоставленного обеспечения по кредиту)». Срок до 30 лет.

«При этом каждый может выбрать наиболее удобный график погашения кредита. Можно воспользоваться отсрочкой по уплате основного долга или продлить срок кредита на период строительства или реконструкции недвижимости».

«Есть и льготные условия кредитования. Например, для молодых семей, в которых хотя бы один из супругов или родитель не достиг (если семья неполная) 35-летнего возраста. Такая семья может купить жилье с первоначальным взносом 10–15 % и получать отсрочку при рождении ребенка. С учетом особой важности поддержки молодых семей Сбербанк при расчете суммы кредита позволяет учитывать не только их собственные доходы, но и доходы родителей супругов». Следует также знать, что при покупке жилья вы можете получить налоговый вычет от государства – 13 % от суммы, не превышающей 2 млн. рублей, т.е. экономия – до 260 тыс. рублей, которые при оплате кредита лишними не будут.

В настоящее время группа чиновников готовит проект закона о введении налога на квартиры, исходя из их рыночной цены, который ударит сильно по карману не только граждан России, которые сейчас получают или покупают жилье, но и тех, кто его давно имеет в собственности.

Директор Института проблем рынка РАН, академик РАН Николай Петраков дал такую оценку этого проекта закона. Цитирую его: «Это значит, что владельцу комнаты в коммуналке или хозяину деревенской развалюшки налоговик скажет: Вам досталось жилье в наследство 10 лет назад? Теперь на рынке оно стоит в пять раз дороже – потрудитесь заплатить налог на недвижимость в пятикратном размере. Кстати, у вас висит картина, кажется, Айвазовского? Наследство прапрадедушки? А знаете, сколько она стоит на нынешних торгах? Давайте-ка обложим и ее налогом исходя из нынешней рыночной цены». Абсурд? Но ведь так и будет! И нервный вопль о том, что «я не продаю свою квартиру, я здесь живу! И картину на торги тоже не выставляю – так почему же я должен платить дополнительные налоги?» – увы, не спасет. Что же делать? Академик Петраков считает, что надо «…пошевелить мозгами и вспомнить, что используемое прикрытие в виде закона рынка имеет отношение исключительно к реальной купле-продаже имущества, картин, акций и т.д. А у нас хотят перевернуть с ног на голову все мировые законы экономики. Как можно облагать налогом на доход от продаж товар, который не то что не был продан, а даже не поступил на рынок? Методика расчета нового налога на имущества держится в полном секрете. Но не потому, сто это сверхсовременное ноу-хау, авторские права которого надо охранять. А потому, что научно обоснованной методики таких расчетов просто не может быть».

Если такой закон будет принят, то, по мнению академика Петракова «…вместо обещанного чиновниками дешевого жилья людям преподнесут иной «подарочек»: их отдадут на откуп взяточникам и неподъемным процентам по ипотечным кредитам. Ведь не секрет, что в цене квартиры их доля составляет примерно 80 %». «Соотношение между средней зарплатой и рыночной ценой квартир, - считает академик Петраков, такова, что работник со средним доходом в крупных городах на свой годовой заработок может купить лишь туалетную комнату «метр на метр». (А вот среднему европейцу достанется еще и кухня в придачу). Ипотека же устроена так, что человек, залезший в долг к банку, за десять лет выплат по кредиту вынужден будет выложить минимум двойную цену за эту квартиру. Похоже, скоро придется строить шалашные поселки в лесах. Может, хоть туда налоговики доберутся не сразу?» А как этот закон соотнести с бесплатной приватизацией жилищного фонда? Мы знаем, что последняя «…трактовалась как широкий политический жест». А что будет на самом деле? «Воспользовавшись тем, что народ попался на эту удочку, приватизированное жилье власти теперь хотят обложить непомерной данью». Кому в голову пришла эта идея именно сейчас? Ведь «жилой фонд России более чем на 70% создан в дореформенный период». «…Какое право имеют эти реформаторы решать свои проблемы за счет чужого труда?»

Прав, на мой взгляд, академик Петраков, который считает, что миллионам нуждающимся в жилье, его можно предоставить. «Но для этого нужно принять жилищную программу, в которую войдут следующие пункты:

1. Государство строит дома, квартиры в которых сдавались бы людям в долгосрочную аренду за символическую плату с правом выкупа.
2. Чтобы прекратить процесс выдавливания из крупных городов интеллектуального слоя коренных жителей, превращения некоторых квартир в коммунальные, эмиграции молодых специалистов, нужно ввести «принцип оседлости». Во многих развитых странах эмигрант, прежде чем подать документы на получение гражданства должен прожить в стране 7–10 лет. Почему бы не распространить этот принцип на продажу квартир? Чтобы человек, проживший в данном городе не менее 10 лет, имел право приобрести квартиру по ее себестоимости плюс 20 % прибыли.
3. Значительное жилищное строительство велось в послесталинские годы. Хорошо известные хрущевки строились на 20–25 лет эксплуатации. Значит, они отжили свой век дважды. Причем в большинстве случаев без капремонта. Поэтому для их жителей не то что налог вводить нельзя – следует резко снизить квартплату, а для ветхого жилья – вообще ее отменить.
4. Аренда, купля-продажа квартир для чиновников должна осуществляться на общих основаниях.
5. Для искоренения проблемы обманутых дольщиков нужно ввести уголовное наказание для строительных организаций, не выполняющих свои обязательства перед населением («и выплату объемного морального ущерба дольщикам» – автор).
6. Необходимо ввести в законодательство пункт об ответственности собственников квартир перед гражданами, имеющими регистрацию в этих квартирах, при продаже жилья».

На мой взгляд, нужно законодательно утвердить, а значит, и возродить горьковский метод в строительстве жилья.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Аксаков, А. Ипотека США – угроза или пример для подражания? // Аргументы и факты на Дону. – 2010. – № 41. – С. 19.
2. БОВТ 2. Налетай, покупай? Пять «наивных» вопросов про покупку квартиры в кредит // Аргументы и факты. – 2010. – № 2. – С. 11.
3. БОВТ 2. Секрет расчета. Математика – шпаргалка для строителей? // Аргументы и факты. – 2010. – № 5. – С. 11.
4. Комментарии «АиФ». Ипотека врачам и учителям // Аргументы и факты. – 2012. – № 9. – С. 5.
5. Петраков, Н. Налог на жизнь. Почему он одинаковый для богачей и бедняков? // Аргументы и факты. – 2010. – № 49. – С. 17.
6. Поздняков, А. Ипотека теперь доступна // Аргументы и факты. – 2010. – № 41. – С. 16.
7. Пятигорец, И. Кредит не повредит. Как правильно взять деньги взаймы у банка // Аргументы и факты на Дону. – 2011. – № 16. – С. 9.
8. Туишева, Л. Квартирный вопрос – ипотечный ответ // Аргументы и факты на Дону. – 2011. – № 22. – С. 8.