

## ПРАКТИКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ

### PRACTICE OF MORTGAGE LENDING IN THE KYRGYZ REPUBLIC

***Аннотация:** В статье рассмотрены основные предпосылки становления системы ипотечного кредитования в Кыргызской Республике такие как образование класса мелких собственников в результате приватизации, проведенной в больших масштабах, осуществление жилищного строительства уже за счет внебюджетных средств, наличие огромной потребности в жилье широких слоев населения.*

***Abstract:** The article considers the main prerequisites for the establishment of a mortgage lending system in the Kyrgyz Republic, such as the formation of a class of small owners as a result of privatization carried out on a large scale, the implementation of housing construction already at the expense of extrabudgetary funds, and the huge need for housing for a wide section of the population.*

***Ключевые слова:** ипотека, ипотечное кредитование, приватизация, жилищное строительство, внебюджетные средства, залогодержатель, кредитный договор, реализация заложенного имущества, обязательства, рынок недвижимости, коммерческие банки.*

***Key words:** Mortgages, mortgage lending, privatization, housing construction, off-budget funds, mortgagee, loan agreement, sale of mortgaged property, liabilities, real estate market, commercial banks.*

Ипотека обеспечивает уплату залогодержателю основной суммы долга по кредитному договору, процентов за пользование кредитом (заемными средствами), а также других расходов, связанных с обращением взыскания и реализацией заложенного имущества и возмещением убытков кредитора вследствие ненадлежащего исполнения обеспеченного ипотекой обязательства.

Слово «ипотека» греческого происхождения. Впервые оно было употреблено в законодательстве Солона (7 в. до н.э.). В 594 г. до н.э. один из легендарных «семи мудрецов» древности Солон предложил ставить на имени должника (обычно на пограничной меже) столб с надписью, гласящей, что эта земля служит обеспечением прав кредитора на определенную сумму. Такой столб получил название ипотека (от греч. *hypoteka* – подставка, подборка). На нем отмечались все долги собственника земли. Позже для этой цели стали использовать особые книги, называвшиеся ипотечными. Уже в древней Греции обеспечивалось гласность, позволявшая каждому заинтересованному лицу беспрепятственно удостовериться в состоянии данной земельной собственности. Другими словами, для приобретения права собственности на землю или другую недвижимость при ипотеке недостаточно было одного соглашения между продавцом и покупателем. Требовалось условие, при котором третьи лица могли убедиться в существовании такого права, а именно - наличие специальной доступной информации.

Ипотека—это одна из форм имущественного обеспечения обязательства должника, при которой недвижимое имущество остается в собственности должника, а кредитор в случае невыполнения последним своего обязательства приобретает право получить удовлетворение за счет реализации данного имущества.

Обязательство должника может быть не только банковским, но и обязательством, основанным на купле-продаже, аренде, подряде, другом договоре, причинении вреда и т.п.

Среди основных предпосылок становления системы ипотечного кредитования в Кыргызстане следует назвать образование класса мелких собственников в результате приватизации, проведенной в больших масштабах, осуществление жилищного строительства уже за счет внебюджетных средств, наличие огромной потребности в жилье широких слоев населения.

В результате процесса разгосударствления и приватизации государственной собственности по состоянию на 1 января 2008 г. изменили форму собственности более 90% хозяйствующих субъектов. Более 95% жилого фонда перешло в частную собственность. По данным районных, городских управлений по землеустройству и регистрации прав на недвижимое имущество Госрегистра Кыргызской Республики по состоянию на 1 июля 2007 г. в республике зарегистрировано 1797574 ед. недвижимого имущества: в том числе жилой сектор - 1245404 ед., из них частные дома - 839608; квартиры - 374528; садово-дачные дома - 31277; производственный и коммерческий сектор - 23991 ед.; земельные доли - 51247; прочие - 15709 ед.

Функционирование в республике, наряду с государственной и коммунальной собственностью, частной собственности заложило основы для формирования рынка недвижимого имущества. Современное состояние законодательства, касающегося ипотеки, свидетельствует о начале развития этого института в гражданском праве страны. Достаточно серьезной нормативно-правовой базой, регулирующие ипотечные отношения являются:

- Гражданский кодекс Кыргызской Республики. Часть 1, от 8.05.1996 г.;
- Закон КР от 28.10.1997 года «О товариществах собственников жилья»;
- Закон КР от 22.12.1998 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;
- Концепция введения частной собственности на землю в КР, утвержденной Указом Президента КР от 13.10.1998 г.;
- Земельный кодекс Кыргызской Республики от 2.06.1999 г.;
- Закон КР от 31.05.1999 г. «Об ипотеке», регулирующий правоотношения, возникающие в связи с залогом права собственности или иных вещных прав (право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пользования, право аренды и т.п.) на недвижимое имущество;
- Временное требование по ипотечному кредитованию для земельных участков сельскохозяйственного назначения (утверждено постановлением Правительство КР и Нацбанк КР от 4.09.2002 г.);
- Закон КР от 12.03.2005 г. «О залоге», где предусмотрены благоприятные условия для развития ипотечного кредитования и привлечения новых инвестиций.

Также разработаны государственные программы жилищного строительства в Кыргызской Республике, которые направлены на развитие доступного жилья граждан республики путем создания механизмов ипотечного кредитования и привлечения внутренних и внешних инвестиций в жилищное строительство на основе совершенствования законодательной базы и инфраструктуры рынка жилья с использованием всех мощностей строительного комплекса и смежных с ним отраслей.

В числе основных задач по становлению рынка недвижимости, наряду с развитием институтов оценочной и риэлтерской деятельности, о необходимости создания полноценного института ипотечного кредитования, отмечено в подготовленной Госрегистром Концепции «О состоянии формировании рынка недвижимости в Кыргызской Республике», утвержденной Постановлением Правительства Кыргызской Республики (21.07. 2000 г.).

Вопросы развития ипотечного кредитования, в том числе под залог земельных участков сельскохозяйственного назначения, особо отражены и в Указах президента от 03.04.2000 г. «О некоторых мерах по дальнейшему развитию рынка недвижимости в Кыргызской Республике» и «О проведении пилотных проектов по созданию рынка земли и регистрации прав на земельные участки сельскохозяйственного назначения».

Разработано и утверждено «Практическое руководство по государственной регистрации прав и обременении (ограничений) на недвижимое имущество», в котором четко определен порядок и перечень необходимых документов при регистрации ипотеки.

Однако развитию целостной рыночной системы ипотечного кредитования, все еще препятствует ряд правовых проблем. К ним можно отнести недостаточно четкие гарантии возврата кредитных средств, в случае невыполнения должником своих обязательств; отсутствие правовых основ для создания надежных инструментов привлечения долгосрочных ресурсов от инвесторов и механизмов рефинансирования долгосрочных кредитов; несовершенство налоговой политики в этой сфере и др.

Существует необходимость в разработке законов и поправок, направленных на дальнейшее развитие действующего законодательства, в частности законов «О залоге» и «Регистрации прав на недвижимость и сделок с ним». Также необходима разработка новых законопроектов, таких как: закон «Об эмиссионных ипотечных, ценных бумагах», направленного на обеспечение притока частных инвестиций в сферу жилищной ипотеки на основе выпуска новых видов ценных бумаг, обеспеченных ипотекой; «О защите прав граждан, вкладывающих денежные средства в строительство и приобретение жилья» и закон «О строительных сберегательных счетах» которые позволят гражданам производить предварительное накопление денег, с тем, чтобы потом получить квартиру по ипотеке.

Проблемы существуют и в сфере порядка обращения и взыскания на заложенное жилое имущество, с прекращением права пользования жилым помещением членами семьи бывшего собственника, с регламентацией прав собственности органов опеки и попечительства, при передаче в ипотеку жилых помещений. Данные вопросы должны найти свое решение в Законе «Об ипотеке».

Проблемы существуют и в сфере бюджетного финансирования жилищного строительства, так как за последние годы бюджет не имеет возможности финансировать развитие ипотеки и строительство жилья. В течение последних двух лет из бюджета республики было израсходовано - 137 млн. сомов. Ввиду участившихся случаев стихийных бедствий, денежные средства были направлены на обеспечение жильем пострадавших от этих бедствий населения. При этом беспроцентные ссуды получили около 1200 семей. В государственной программе жилищного строительства до 2015 года за счет средств государственных и общественных объединений для строительства жилья и развития системы ипотечного жилищного кредитования были предусмотрены следующие ассигнования: в 2003 г. - 100 млн. сомов, в 2004 г. - 300 млн. сомов, в 2005 г. - 600 млн. сомов, в 2006 г. - 1 млрд. 50 млн. сомов. К сожалению, определенные с самого начала ступени постепенного роста ипотечного финансирования не были реализованы.

С апреля 2004 г. из бюджета республики для возведения жилья выделено 200 млн. сомов, на сегодняшний день жильем предстоит обеспечить порядка 2 тысяч семей как наиболее остро нуждающимся. Эта проблема решается Госдепартаментом по строительству в тесном контакте с местными органами самоуправления. Работа идет по двум направлениям: строительство жилья и приобретение его на вторичном рынке. Размер выделяемой ссуды доходит до 200 тыс. сомов, ссуды льготные, беспроцентные, рассчитаны на 15 лет. Каникулярность погашения - три года. Приоритет при возведении жилья отдается поселковой застройке. В основном она ведется на юге страны - в Алайском, Узгенском, Карасууйском районах, за три года построено уже 523 жилых домов, и на стадии строительства находятся 327 домов. На вторичном рынке приобретено 550 жилых домов. Сейчас Госдепартамент разрабатывает механизм внедрения ипотечной системы жилищного кредитования в формате стартовой модели, где необходимо бюджетное финансирование по вовлечению денежных средств Централизованного фонда сокращения бедности (ЦФСБ) через фонд кредитования жилищно-социального развития. Средств, для обеспечения жильем всех нуждающихся пока не хватает, сегодня для этого необходимо порядка полутора миллиардов сомов. Идет активная работа с донорами для выделения средств в этом направлении.

Основная часть сельского жилищного фонда не имеет элементарных коммунальных удобств. Например, водопровод имеется только в 60% сельских населенных пунктах (практически функционирующих менее 40%), а преобладающая

часть жилищного фонда села не обеспечена центральным отоплением и канализацией, горячим водоснабжением и газификацией.

Но, несмотря на это в последнее время наметились определенные тенденции на рынке жилья. Так, с 2010 г. имеет место рост ввода жилья на 7% больше по сравнению с аналогичным периодом 2009 г. Основную долю, в общем объеме вводимого жилья, заняло индивидуальное и коммерческое жилищное строительство, которое составило за последние годы 97-98% от общего количества вводимого жилья. Повышенный спрос у застройщиков наблюдается на недорогие, жилые дома, возводимые на новых участках, отводимых на окраинах населенных пунктов, особенно в столице и крупных городах республики, а так же высоко комфортное индивидуальное жилье в престижных районах городов. Предполагается, что эти тенденции сохранятся в ближайшей перспективе, но этого явно недостаточно для комплексного решения жилищной проблемы в нашей стране. Наиболее перспективным и чуть ли не единственным путем решения «квартирного вопроса» может стать развитие системы долгосрочного ипотечного кредитования.

Сегодня ипотечное кредитование в Кыргызстане действительно стало возможным. За последние несколько лет опробованы схемы выдачи кредитов. У коммерческих банков начинается борьба за клиентов, снижение процентных ставок, сроков кредита, условий получения кредитов.

Ипотечные кредиты предоставляются в основном коммерческими банками. Однако если обратиться к вопросу о доступности, то здесь мы столкнемся пока еще с рядом непреодолимых препятствий. Ипотека в Кыргызстане пока рассчитана, отнюдь не на средний класс.

Процентные ставки по ипотечным кредитам в коммерческих банках варьируются от 10 % до 22% годовых, в зависимости от условий и сроков кредитования. Максимальный срок ипотечного кредита сегодня предоставляет «Халык банк Кыргызстан» - 15 лет.

Такие высокие ставки диктуются высокими рисками и нестабильностью рынка банковских услуг. Ведь ипотека рассчитана в основном на представителей среднего класса, а в нашей стране, к сожалению, подавляющее большинство населения нельзя отнести к этой категории.

Банкиры не спешат выдавать долгосрочные кредиты так же по причине нестабильности цен на дома и квартиры. И хотя в банковской практике залоговое имущество принято оценивать в 70-50 % от его реальной рыночной стоимости, нельзя быть уверенным, что недвижимость с течением времени не подешевеет.

Специалисты считают также, что негативно влияет на развитие ипотечного кредитования в республике и налоговая система. Она снижает заинтересованность потенциальных инвесторов в финансировании проектов, связанных с недвижимостью.

Наконец, главное - сегодня у наших коммерческих банков пока еще нет дешевых «длинных» ресурсов как финансовой базы для долгосрочного ипотечного кредитования. Ведь процентные ставки по таким займам не должны превышать 12-15 процентов годовых, иначе заемщик просто не станет их брать: более дорогие кредиты на длительный срок для него совершенно невыгодны. Но банки, которые пополняют свои кредитные ресурсы в основном за счет инвестиций от населения, стараясь завоевать вкладчиков, держат высокий процент по депозитам, а значит, не могут снизить и кредитные ставки до приемлемого уровня.

По оценкам экспертов, сегодня в получении квартир и улучшении жилищных условий нуждаются около 200 тысяч кыргызстанцев. А между тем, по некоторым подсчетам, в настоящее время приобрести жилье в счет ипотечного кредита могут только 25 процентов наших граждан, так как население в принципе неплатежеспособно.

Первоначальный 30% взнос по силам не каждому, учитывая низкие доходы населения. Помимо стоимости кредита на залогодателя ложатся расходы, связанные с оформлением сделки, подготовкой документов и т.д. Все это, в конечном счете,

выливается в тяжелое финансовое бремя для лица, решившегося взять ипотечный кредит. Стоимость ипотечного кредита не понизится до тех пор, пока не появятся реальные кредитные истории, законодательно закрепленные четкие схемы рефинансирования кредитов, сильная государственная политика, направленная на снижение банковских рисков, и расходов населения.

Наиболее серьезные проблемы развития ипотеки:

- бедность подавляющего большинства населения. Даже те, кто имеет работу, не может при существующем постоянном и повсеместном росте цен на жилье, так и в целом на товары и услуги, заработать на основное жилье;
- отсутствие долгосрочных, дешевых кредитов;
- затруднен доступ к ипотеке тем, кому платят по «серой» схеме;
- существует дефицит нового жилья.

Внедрение массового ипотечного кредитования осложняется тем, что рынок жилья является неликвидным (длительная процедура регистрации, несовершенство налоговой системы, недостаточное качество работы риэлтеров, слабость судебной системы, взаимное недоверие банков, населения и государства, отсутствие кредитных историй у большинства населения, масштабный характер теневых отношений, затрудняющий проверку платежеспособности заемщика и др.).

Однако, несмотря на все трудности, проблема становления рынка ипотечного кредитования выходит за рамки экономической задачи. Она в значительной степени определяет общегосударственную стратегию и направление развития общества на многие годы вперед.

Говоря об ипотечном кредитовании, на первый план всегда выходят вопросы обеспечения ипотечных программ, как упоминалось выше, привлечения долгосрочных ресурсов, но не стоит забывать, что ипотечное кредитование во всем мире это, прежде всего, бизнес, выгодный во всех отношениях для всех его участников. Банки заинтересованы в выдаче и обслуживании ипотечных кредитов, получая комиссионные. Участники фондового рынка - привлечение и размещения средств в ипотечные ценные бумаги. Страховым компаниям - брать на себя часть рисков по выданным кредитам, получая определенный процент. Населению - растягивать расплату за приобретенное жилье на достаточно длительное время.

Именно поэтому особую актуальность, в сложившейся ситуации, приобретает развитие механизмов ипотечного жилищного кредитования посредством государственной политики направленное на создание стартовых условий функционирования новой области рыночных отношений, в части совершенствования нормативно-правовой базы, институционализации системы, определения политики рефинансирования ипотечных кредитов. А дальнейшее развитие ипотеки будет зависеть от веяний рынка и степени активности работы государства по привлечению интереса инвесторов, банков, страховых, риэлтерских, строительных компаний и иных участников ипотечного рынка.

#### *Литература:*

1. Касьяненко Т.Г., Бузова И.А. «Ипотечно-инвестиционный анализ при ипотечном кредитовании». Учебник пособие. СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 2007.
2. Абдымаликов К. Экономика Кыргызстана (на переходном этапе): Учебник.- Бишкек: «Бийиктик», 2010.
3. Национальная стратегия устойчивого развития Кыргызской Республики на период 2013-2017 годы. –Бишкек.2012.