

УДК 347.27:332.82 (575.2) (04)

## ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ КАК СПОСОБ РЕШЕНИЯ ЖИЛИЩНОЙ ПРОБЛЕМЫ

*У.Дж. Турдакунов* – аспирант

---

At the present time the housing problem is one of the most acute. This problem can be solved by hypotecary lending. Russia has successful experience of mortgage introduction. Funds are created with greater finance in these countries, which realize hypotecary lending.

Согласно Конституции, граждане Кыргызской Республики имеют право на жилище. Это право обеспечивается развитием государственного, муниципального и индивидуального жилищного фонда, содействием гражданам в приобретении жилья на условиях и в порядке, установленных законодательством Кыргызской Республики. Однако в действительности государству трудно обеспечить гражданам это право. Жилищная проблема сегодня в Кыргызской Республике остается одной из самых острых социальных проблем общества, решение которой в Кыргызстане возможно при совокупном решении нескольких проблем: низкого уровня жизни наших граждан, подорожания жилья в городах нашей страны и развития ипотечного кредитования, напрямую связанных с развитием экономики. Чем интенсивнее будет развиваться экономика, тем выше будет уровень благосостояния граждан. Таким образом, необходимо уделять больше внимания таким отраслям экономики, в которых Кыргызстан действительно может достичь экономического прорыва – развитие сельского хозяйства, легкой, перерабатывающей промышленности, сферы туризма, водных ресурсов и ресурсов стройматериалов.

Проблема урбанизации нашей страны, возникшая вследствие миграции населения сел в города, в частности, в столицу – г. Бишкек – привела к повышению спроса на жилье в горо-

дах Кыргызской Республики и соответственно повышению цен. Необходимо добиться такого состояния социальной инфраструктуры в сельской местности, чтобы и в селе человек жил комфортно и пользовался теми же благами, что и в городе, и имел тот же уровень доходов, который он будет иметь в городе. Необходимо развивать современное строительство не в крупных городах, где оно и без того развивается, а в регионах. Таким образом, можно приостановить внутреннюю миграцию.

Ипотечное кредитование может решить жилищную проблему, но для этого необходимы следующие условия: а) доступность кредита (он должен быть доступен в первую очередь не состоятельным людям, а тем, кто действительно в нем нуждается); б) быстрота и легкость оформления ипотечного кредита. Необходимо упростить процедуру получения кредита, уменьшить пакет документов, необходимых для его получения путем устранения всяческих посредников; в) постоянное снижение процентных ставок по кредитам и увеличение сроков, на которые выдается кредит, с целью сделать его более выгодным и привлекательным; г) контроль государства через свои уполномоченные органы за организациями, выдающими кредиты на предмет добросовестности и честности ведения дел. Необходимо стимулировать строительство, начиная от небольших частных домов и заканчивая круп-

ными строительными проектами. При наличии в нашей стране дешевой рабочей силы единственным препятствием на пути развития массового строительства жилья является относительная дороговизна строительных материалов. Большую часть рынка стройматериалов и различных инструментов и приспособлений для строительства в нашей стране составляет импортная продукция, которая не всем по карману. Наша страна обладает большими запасами сырья, из которых можно изготавливать необходимые стройматериалы. Вся проблема состоит в отсутствии современных средств производства: есть рабочая сила, есть сырье, есть электроэнергия, но отсутствуют современные станки и оборудование, необходимые для производства стройматериалов. Для решения этой проблемы необходимо направить инвестиции как внутренние, так и внешние на приобретение не готовой продукции, а средств производства<sup>1</sup>.

Особое внимание при решении жилищного вопроса необходимо уделять разработке национальных программ по развитию ипотечного жилищного кредитования и совершенствованию ипотечного законодательства, которое позволит наиболее эффективно урегулировать ипотечные отношения в Кыргызской Республике.

Мы считаем, чтобы понять жилищную проблему, необходимо рассмотреть ее подробнее. Итак, жилищная проблема образуется: во-первых, из-за снижения темпов строительства жилья; во-вторых, в связи с ежегодным износом жилищного фонда; в-третьих, из-за отсутствия развитых и доступных программ ипотечного кредитования, например, таких, которые действуют в России и Казахстане.

Механизм долгосрочного ипотечного кредитования – неотъемлемая часть как рынка недвижимости и, в частности, рынка жилья, так и экономической системы государства в целом. В настоящее время ипотечное жилищное кредитование рассматривается как способ решения жилищной проблемы. Таким образом, ипотечное кредитование является социальным

механизмом, с помощью которого государство в состоянии решать жилищную проблему.

Российский ученый В.В. Меркулов считает, что ипотечное жилищное кредитование – это сложный механизм, обеспечивающий финансами рынок жилья, основанный на четком и ясном праве и его неукоснительном выполнении, функционирующий в условиях рыночного регулирования финансовых взаимоотношений участников, контролируемый государством в целях решения определенных социальных проблем своих граждан<sup>2</sup>.

Исходя из этого определения, можно выделить три составляющие ипотечного жилищного кредитования: экономическую, организационно-финансовую и юридическую.

Экономическая составляющая выполняет в экономике следующие функции:

а) формирование и функционирование механизма привлечения инвестиций в сферу материального производства;

б) стимулирование оборота и перераспределения жилья;

в) формирование финансового капитала, функционирующего на вторичных рынках.

Организационно-финансовое содержание ипотечного жилищного кредитования заключается в особенности организации первичного и вторичного ипотечных рынков и систем их финансирования.

Согласно позиции мирового банковского хозяйства, ипотечное жилищное кредитование имеет следующие особенности:

1) кредитование под строго определенный объект – жилую недвижимость;

2) жилищный кредит имеет целевое назначение, ссуды предназначены для строительства или покупки жилья для заемщика и его семьи;

3) кредиты предоставляются на значительный срок – от 10 до 30 и более лет.

Такой длительный срок позволяет заемщику растянуть выплаты по кредиту и снизить платежную нагрузку.

<sup>1</sup> Докашенко Р.А. Развитие банковской системы Кыргызстана в 2003 году // Банковский вестник Кыргызской Республики. – 2004. – №4.

<sup>2</sup> Меркулов В.В. Мировой опыт ипотечного жилищного кредитования и перспективы его использования в России. – СПб.: Юридический центр Пресс, 2003. – С. 10.

Другой российский ученый В. Кутузов отмечает, что все действующие системы ипотечного кредитования в странах с рыночной экономикой несут в себе элементы двух моделей: депозитивной и ипотечной.

Депозитивная или ссудно-сберегательная модель основана на привлечении дешевых депозитов от граждан, которые в будущем предполагают получить ипотечные кредиты.

Ипотечная модель основана на деятельности ипотечных банков, которые привлекают средства в основном за счет эмиссии специальных ипотечных бумаг.

На наш взгляд, в настоящее время в Кыргызской Республике депозитивная модель не представлена, а ипотечная представлена слабо и носит характер предоставления ипотечных кредитов под залог приобретаемого жилья, без осуществления рефинансирования посредством эмиссии ценных ипотечных бумаг. Это объясняется тем, что отсутствует законодательство, регулирующее порядок выпуска и обращения ценных ипотечных бумаг. Отсутствие рефинансирования приводит к тому, что коммерческие банки не имеют возможности предоставлять различные варианты ипотечных кредитов. Развитие ипотечного кредитования в Кыргызской Республике идет небольшими темпами из-за отсутствия эффективной поддержки со стороны государства. Это объясняется тем, что у государства нет свободных финансовых ресурсов, которые оно могло бы направить на ипотечное кредитование. Коммерческие банки, как основные участники ипотечного кредитования, не проявляют активности на ипотечном рынке. На наш взгляд, их не привлекает низкая доходность ипотечного кредитования, отсутствие реальной возможности рефинансирования ипотечных кредитов и несовершенство ипотечного законодательства. Хотя в Кыргызской Республике существует достаточное количество банков, которые предоставляют ипотечные кредиты, они большей частью предоставляют один вариант ипотечного кредита: кредит предоставляется для приобретения жилья в черте города Бишкек, при условии оплаты не менее 30% от стоимости приобретаемого жилья, на срок от 5 до 7 лет, процентная ставка от 15 до 20%, погашение осуществляется аннуитентными пла-

тежами. Согласно условиям таких кредитов, при получении кредита в сумме 400 тыс. сом. ежемесячные выплаты будут составлять 11,5 тыс. сом. При существующем среднем уровне заработной платы граждан Кыргызской Республики, большинство из них не в состоянии приобретать ипотечные кредиты. Для решения этой проблемы руководству нашей страны и соответствующим органам можно воспользоваться опытом США, которые, несмотря на трудное время периода Великой Депрессии, смогли изыскать средства и создать государственную ипотечную кампанию, которая стала локомотивом, потянувшим за собой частный капитал. Возможно, и в нашем государстве необходимо создание государственной ипотечно-строительной компании, которая являлась бы многопрофильной организацией и осуществляла бы не только кредитование, но и занималась строительством жилья и эмиссией ценных бумаг. Создание такой государственной структуры на рынке ипотечного кредитования позволило бы составить конкуренцию частному капиталу и снизить процентные ставки.

Большую роль в развитии ипотечного кредитования должна сыграть законодательская деятельность органов нашего государства. Так, согласно законодательству, ипотечные отношения в Кыргызской Республике регулируются Гражданским и Земельным кодексами<sup>1</sup>, Законом “О залоге”<sup>2</sup>, “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”, иными соответствующими законами и нормативными актами.

Вышеперечисленные нормативные акты, регулирующие ипотечные отношения, устанавливают механизмы надежного обеспечения возврата заемного капитала инвесторам. Целью реформы залогового законодательства в формирующейся экономике является стимулирование притока иностранного капитала в производство и торговлю при разумных процентных ставках путем установления правил, облегчающих процесс использования всех ви-

<sup>1</sup> Гражданский кодекс Кыргызской Республики. Ч. 1 от 8 мая 1996 г.; Земельный кодекс Кыргызской Республики от 2 июня 1999 г.

<sup>2</sup> Закон Кыргызской Республики “О залоге” от 18 марта 2005 г.

дов имущества для обеспечения таких инвестиций.

Исходя из этого, мы предлагаем:

➤ законодательно и более подробно урегулировать порядок выпуска и обращения залоговых и иных ценных бумаг как важнейших средств, обеспечивающих рефинансирование рынка ипотечных кредитов;

➤ обеспечить создание государственной ипотечно-строительной компании в форме ОАО, с филиалами в регионах, что позволит сделать ипотечные кредиты более доступными для населения. Привлечение средств в такую компанию предполагается посредством эмиссии ценных бумаг, обеспеченных государственными гарантиями и государственным имуществом, а также посредством использо-

вания депозитарной модели ипотечного кредитования.

Для развития ипотечного кредитования необходима разработка таких законодательных актов в области ипотечного кредитования, которые соответствовали бы современным реалиям, не отставали от развития рыночных отношений и не тормозили бы их. На наш взгляд, право должно быть пластичным, гибким и изменяться в соответствии с развитием различных сфер общественной жизни, которые оно призвано регулировать, по принципу: право – для человека, а не человек для права. Необходимо издавать такие правовые нормы, которые с наибольшим коэффициентом полезного действия регулировали бы общественные отношения в области ипотечного кредитования.