

Развитие системы долгосрочного ипотечного жилищного кредитования

Е. А. КАРЛОВА, Б. КАКАБАЕВ

Харьковская национальная академия городского хозяйства

Мировая практика показывает, что эффективным способом решения жилищной проблемы является создание рынка ипотечного кредитования. При создании рынка жилья важнейшей задачей является обеспечение защиты прав не только должника и кредитора в кредитном договоре и договоре залога, но и вторичных инвесторов, т.е. лиц, приобретающих ипотечные ценные бумаги на вторичном рынке. Соблюдение четких стандартов и требований к процедурам предоставления и обслуживания кредитов является основой для надежного функционирования вторичного рынка ипотечных кредитов и привлечения средств частных инвесторов в этот сектор, в том числе через эмиссионные ипотечные ценные бумаги или облигации.

Главная цель развития долгосрочного ипотечного жилищного кредитования — создать эффективно работающую систему обеспечения доступным по стоимости жильем украинских граждан со средними доходами, основанную на принципах приобретения жилья за счет собственных средств граждан и долгосрочных ипотечных кредитов. Создание указанной системы позволит:

- увеличить платежеспособный спрос граждан и сделать приобретение жилья доступным для основной части населения;
- активизировать рынок жилья;
- привлечь в жилищную сферу сбережения населения и другие внебюджетные финансовые ресурсы;
- обеспечить развитие строительного комплекса;
- оживить экономику города, региона, страны.

Система долгосрочного ипотечного жилищного кредитования в Украине должна опираться на имеющийся международный опыт развития, быть адаптирована к законодательной базе, учитывать макроэкономические условия (характерные для переходной экономики), ограниченную платежеспособность населения, высокую инфляцию.

Система ипотечного жилищного кредитования должна опираться в первую очередь на эффективное использование привлеченных финансовых ресурсов граждан, коммерческих банков-кредиторов, инвесторов, и в малой степени финансирования со стороны государственного бюджета. Темпы и масштабы развития системы ипотечного жилищного кредитования в регионах должны определяться объективной экономической ситуацией, платежеспособным спросом на жилье и его предложением, а также наличием необходимой инфраструктуры.

Ипотека жилых домов и квартир имеет свои особенности. В частности, не допускается ипотека индивидуальных и многоквартирных жилых домов и квартир, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Договор об ипотеке, предметом которой являются жилой дом или квартира,

находящиеся в собственности гражданина, может быть заключен только непосредственно с собственником жилья, за исключением случаев, установленных законодательством Украины (при опеке и попечительстве).

Жилой дом или квартира, приобретенные за счет кредита банка или иной кредитной организации в собственность, считаются находящимися в залоге с момента государственной регистрации договора купли — продажи жилого дома или квартиры. В настоящее время не до конца решены вопросы обращения взыскания на заложенный жилой дом или квартиру при неисполнении залогодателем своих обязательств.

Несмотря на положительные изменения в законодательстве по данной проблеме, она все еще является одной из наименее разработанных как в законодательном, так и в "исполнительном" плане.