

ИПОТЕЧНОЕ ЖИЛИЩНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ

А. С. Корнейчик

Белорусский государственный университет

Одним из механизмов решения проблемы удовлетворения потребности граждан в доступном жилье является ипотечное жилищное кредитование. Основные предпосылки создания системы долгосрочного ипотечного кредитования – последовательное проведение государственной политики по созданию в стране системы залогового кредитования; сокращение бюджетного финансирования жилищного строительства, повышение доли жилья, возводимого за счет средств граждан.

В настоящее время вопросы ипотеки регулируются Законом Республики Беларусь от 20 июня 2008 г. № 345-З «Об ипотеке».

Согласно п. 1 ст. 1 названного Закона ипотека – вид залога, предметом которого является недвижимое имущество, относится к одному из способов обеспечения исполнения обязательств. Само по себе словосочетание «ипотечное жилищное кредитование» означает только залог домов и квартир как способ обеспечения обязательств по кредитам, предоставленным на финансирование строительства либо приобретение жилья.

Ипотека имеет ряд преимуществ перед другими способами приобретения жилья: возможность жить в собственной квартире, заплатив за нее лишь первоначальный взнос; проценты по ипотечному кредиту сопоставимы с месячной арендной платой за аналогичную квартиру, которую приходилось бы в это время снимать; независимость от возможного роста цен на недвижимость.

К сожалению, нормы Закона «Об ипотеке» не позволяют стимулировать развитие системы ипотечного кредитования. Это обусловлено противоречием отдельных статей Закона нормам других актов законодательства, недостаточной защищенностью как граждан-кредитополучателей (залогодателей), так и кредитодателей (залогодержателей).

Например, согласно п. 3 ст. 52 Закона «Об ипотеке», при залоге по договору об ипотеке в обеспечение возврата кредита, предоставленного на приобретение или строительство жилого дома, не требуется письменное согласие совершеннолетних членов семьи, проживающих в этом жилом помещении. В то же время в соответствии со ст. 123 Жилищного кодекса Республики Беларусь при отчуждении и залоге жилого помещения

требуется согласие всех совершеннолетних членов семьи собственника жилого помещения, без исключений относительно обеспечения кредитных обязательств.

Помимо этого можно выделить ряд существенных обстоятельств, также препятствующих развитию ипотечного жилищного кредитования: высокая стоимость жилья и одновременно низкая платежеспособность потенциальных заемщиков (в нашей стране средняя заработная плата примерно в 4 раза меньше средней цены квадратного метра); высокие процентные ставки по жилищным кредитам (11,9 % – 17 % при ограничении суммы кредита и 15,5 % – 22,5 % – без ограничений); первоначальные взносы; сумма кредита в основном составляет не более 60–80 % от стоимости жилья; как правило, срок, на который выдаются рассматриваемые кредиты, – от 15 до 20 лет; требование дополнительного обеспечения в виде поручительства физических лиц, существующее в большинстве банков.

Для нормальной организации ипотечного жилищного кредитования необходимо принятие ряда мероприятий: совершенствование законодательной базы, обеспечивающей исполнение обязательств при ипотечном жилищном кредитовании; формирование механизмов социальной защиты граждан-кредитополучателей и кредитодателей при выселении в случае невозможности погашения ипотечных жилищных кредитов. Наличие всего комплекса мероприятий, подкрепленных четкой, понятной нормативно-правовой базой, может способствовать положительному ипотечному жилищному кредитованию и его дальнейшему развитию.