

Кондрашова Г.П.**УДК 336.27 Укр****СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ МОЛОДЕЖНОГО ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В УКРАИНЕ**

Введение. Проблема обеспечения жильем молодых семей и одиноких молодых граждан в Украине стоит очень остро. Ведь за истекшие 20 лет независимости нашего государства население страны уменьшилось на 6 миллионов человек. С учетом прогнозов конца 80-х годов прошлого столетия, учитывая темпы рождаемости на тот момент, к концу 2000 года в Украине должно было бы проживать 54-55 миллионов человек. За этот период времени резко сократилась не только рождаемость, но и средняя продолжительность жизни украинцев. По уровню рождаемости на одну тысячу человек населения Украина находится на последнем месте в Европе. При таких темпах сокращения населения уже в ближайшие 2-3 года Украина перешагнет отметку в 10 миллионов кумулятивных потерь (сокращение населения плюс количество не родившихся по сравнению с темпами рождаемости на конец 80-х годов прошлого столетия).

Таким образом, Украина все быстрее сползает в демографическую яму. Впрочем, это лишь следствие. Одним из главных условий для создания семьи во все времена являлось наличие минимально необходимого для нее жизненного пространства, проще говоря, собственного жилья. Соотношение же стоимости жилья, как и прочих базовых вещей (товаров народного потребления, продуктов питания, услуг), элементарно необходимых для жизни, на порядок уступает не только существующему на Западе, но и положению дел у нас самих еще каких-то 20-30 лет назад. И речь здесь идет, прежде всего, о доступности жилья.

В 80-х годах в Украине строили почти 20 миллионов квадратных метров жилья. В 2000 году – вчетверо меньше – около 5 миллионов квадратных метров жилья. В самом рекордном 2008 году, когда мировая и отечественная экономики были переполнены дешевыми кредитами и инвестициями, построили лишь 10 миллионов квадратных метров жилья. Старое советское жилье постепенно выходит из строя. Лет через 10-20 при современном сценарии развития украинской экономики третья часть населения страны будет жить в домах советской постройки, уже исчерпавших ресурс эксплуатации.

С помощью жилищной ипотеки выкупает жилье в настоящее время очень небольшое количество семей, так как приобретение жилья (как нового так и старого) без использования банковской жилищной ипотеки доступно лишь самым состоятельным гражданам. Об этом говорят следующие цифры. Если в 1990 году в Украине было сдано в эксплуатацию и куплено в кредит 279 тысяч квартир, то в 2008 году – всего лишь 94 тысячи квартир. Таким образом, демографическая яма в Украине продолжает углубляться.

Правительство Украины понимает это.

Цель исследования. Целью данной статьи является анализ хода выполнения программ молодежного ипотечного кредитования, выявление недостатков в их реализации и причин, их сформировавших, разработка путей трансформации механизма ипотечного молодежного кредитования в Украине.

Основные результаты исследований. В Украине в настоящий момент действуют несколько программ государственной поддержки молодых семей, предполагающих льготное приобретение жилья. Почти 9 лет работает «Государственная программа обеспечения молодежи жильем на 2002-2012 годы» (постановление Кабинета Министров Украины от 29.07.2002 года № 1089), предусматривающая бюджетное финансирование льготных кредитов для молодых семей. Основными задачами этой программы является принятие мер для расширения объемов строительства, использование вторичного рынка покупки жилья, создание эффективных финансово-кредитных механизмов, которые обеспечат экономическую доступность жилья для молодых семей. Эта программа предполагает реализацию двух способов (подпрограмм) получения жилья для молодежи. Первая подпрограмма называется «Льготное долгосрочное кредитование» подразумевает покупку квартиры с минимальным первоначальным взносом 6% и рассрочкой оставшейся 94% стоимости на 30 лет под 3% годовых. Если в семье появляются дети, то заемщики могут рассчитывать на дополнительные льготы. Так, один ребенок в семье дает право на беспроцентный кредит, второй ребенок позволяет уменьшить сумму возврата по займу на 25%, а воспитание троих и больше малышей дает родителям право снизить сумму возврата кредита Молодежному фонду еще на 50%. В результате квартира обойдется многодетной семье за половину ее цены, при этом сам кредит будет беспроцентным. Вторая подпрограмма, называется «Частичная компенсация процентов по кредитам молодым семьям» предусматривает покупку недвижимости молодым семьям с участием банков. В этом случае заемщик берет ипотечный кредит на приобретение жилой недвижимости, львиную долю процентов по которому выплачивает государство [1]. При этом в качестве залогового имущества может выступать и покупаемое в кредит жилье. По Государственной программе обеспечения молодежи жильем на 2002-2012 годы предполагалось инвестировать в строительство (или реконструкцию) жилья для молодежи почти 6 миллиардов гривен, из них 24% - за счет средств госбюджета.

С 2010 года под руководством Минрегионстроя заработала также «Программа строительства (приобретения) доступного жилья на 2010-2017 годы» (постановление Кабинета Министров Украины от 11.11.2009 года № 1249), которая предусматривает государственную помощь при приобретении жилья из расчета 21 метр квадратный общей площади на одного человека плюс 10,5 метров квадратных общей площади на семью, но в пределах граничной стоимости строительства за 1 квадратный метр жилья.

Доступное жилье определяется как построенное или строящееся при государственной поддержке. Это могут быть жилые дома (комплексы) и квартиры.

Приобретение доступного жилья предусматривает финансовое участие граждан в размере 70% его стоимости и государственную поддержку (безвозвратную субсидию) в размере 30% за счет средств Государственного бюджета Украины.

В 2010 году государственная поддержка оказывалась из расчета стоимости 1 метра квадратного общей площади 5148 гривен. Под эту программу подпадают военнослужащие, судьи, инвалиды, ученые и работники Национальной академии наук, государственные служащие, научно-педагогические и педагогические работники и т.д. Участвовать в этой программе могут только граждане, стоящие на квартирном учете, как нуждающиеся в улучшении жилищных условий. [2]. Ограничений по возрасту здесь нет, но на квартирный учет могут стать лишь те, у кого обеспеченность жилплощадью не превышает 7,5 метров квадратных на члена семьи. Кроме того, среднемесячный совокупный доход семьи в расчете на одного человека в семье не должен превышать четырехкратный размер среднемесячной зарплаты в регионе, по данным Госкомстата.

Расходы на реализацию этой программы без учета инфляции определены в размере 88499,7 миллионов гривен. Из общей суммы расходов средства государственного бюджета составляют 23234,8 миллионов гривен или 26%, средства местных бюджетов - 5442,8 миллионов гривен или 6%, другие источники финансирования - 59822,1 миллионов гривен или 68% [3].

В марте 2007 года Кабинет Министров Украины принял Постановление № 519 от 21.03.2007 года «Про затвердження Порядку використання коштів, передбачених у державному бюджеті для державного пільгового кредитування будівництва (придбання) житла для окремих категорій громадян». Этот пилотный проект был запущен для апробирования в трех областях Украины. Это постановление Кабинета Министров Украины расширяет перечень потенциальных получателей жилья в Украине за счет льготного жилищного кредитования. На базе этого постановления была разработана и начала действовать (пока только в трех областях Украины в качестве пилотных проектов) региональная целевая «Программа содействия обеспечению жильем педагогических и научно-педагогических работников». Эта программа расширила круг участников льготного ипотечного кредитования в регионах, особо нуждающихся в обеспечении определенных категорий граждан жильем.

Проанализируем промежуточные итоги реализации этих программ.

Результаты аудита, проведенного Счетной палатой Украины, свидетельствуют о том, что «Программу обеспечения молодежи жильем на 2002-2012 годы», инициированную государством и направленную на улучшение жилищных условий молодых семей, можно считать окончательно сорванной по вине того же государства.

На протяжении 2002-2010 годов реально заселились в новое жилье лишь 2,8% молодых семей, стоящих на квартирном учете. За 9 лет Госпрограмма недофинансирована из госбюджета более, чем на 790 миллионов гривен, объемы введенного в эксплуатацию жилья составили всего 12% запланированных, в результате чего минимум 3 тысячи молодых семей вовсе не дождались жилья.

Особенно безнадежно положение молодежи в сельской местности, где жилье получили только две семьи, а также научно-педагогических работников, для которых с 2007 года действует специальная программа. Право на льготное кредитование за этот период времени (с 2007 года по 2010 год) получили лишь 132 человека из числа научных сотрудников, то есть около 0,5% очередников данной категории.

Вследствие многократного перераспределения Минрегионстроем бюджетных ассигнований программа в действительности реализовывалась в 10 из 19 областей Украины. Это почти в 5 раз сузило круг граждан, которые могли бы воспользоваться льготой. Реальные объемы выделяемых на реализацию этой программы денег были занижены почти в 30 раз.

В результате аудита, проведенного Счетной палатой Украины, выяснилось, что только в 2002-2010 годах ряд министерств и ведомств, в частности Минсемьи, молодежи и спорта, Минздрав, Минрегионстрой и Государственный фонд содействия кредитованию строительства и реконструкции молодежного жилья (Молодежный фонд) израсходовали с грубыми нарушениями 190,1 миллионов гривен. Счетной палатой выявлены факты коррупции и сговора бюрократии со строительными организациями. Из-за неудовлетворительного управления средствами в Молодежном фонде и его наблюдательном совете за последние два года выявлены факты инвестирования 140 миллионов гривен кредитных ресурсов в строительство жилья, степень готовности которого была фактически равна нулю (то есть, кредиты по каким-то причинам направлялись в еще не начатые стройки). Следствием это явился тот факт, что более тысячи семей по всей стране уже выплачивают кредиты, однако жилья так и не дождались. В связи со значительными объемами не завершенного к началу 2011 года строительства, в которое уже вложены кредитные и собственные средства молодежи на сумму свыше 227 миллионов гривен, не смогли своевременно получить жилье или вернуть свои средства 1080 молодых семей.

В 2009 году правительство Ю. Тимошенко полностью заморозило выделение средств на льготные кредиты для молодежи. В 2009 году было приостановлено заключение договоров на частичную компенсацию процентов по кредитам коммерческих банков, а осуществлялось только погашение обязательств по ранее заключенным договорам. Молодые семьи вынуждены были только самостоятельно

погашать собственные обязательства перед банками по заключенным кредитным договорам. Полностью же справиться с долгом, а это 570 миллионов гривен, государство сможет не ранее, чем к 2020 году.

Кроме того, Молодежный фонд, как главный распорядитель государственных денег на льготные кредиты, ни разу за весь период своего существования не провел предусмотренной его уставом экспертизы ценообразования квартир, а выделять деньги на их покупку продолжает. Однако, при определении целесообразности заключения договоров покупателя с застройщиками, тем более молодыми семьями (как правило, малоимущими), процедура ценообразования квартир должна быть в числе первоочередных.

Счетная палата утверждает, что стоимость строительства, инвестируемого за счет кредитов фонда, в большинстве случаев превышает так называемую опосредованную стоимость почти в 1,5 раза. Показатели опосредованной стоимости строительства одного квадратного метра жилья учитывают все непосредственные расходы на строительство жилого дома, а также прибыль, налоги, сборы и обязательные платежи. Определяется опосредованная стоимость строительства Минрегионстроем. Таким образом, молодые семьи приобретают жилье, стоимость которого существенным образом завышена.

Первоначально льготные кредиты на молодежное жилье предоставлялись сроком до 30 лет с применением прогрессивной системы льгот, которые предусматривали стимулы к рождению детей в молодых семьях. Срок действия договоров о предоставлении частичной компенсации, заключенных до 2006 года, в целом соответствовал срокам договоров банковского кредитования (в среднем 15-20 лет). Однако уже с 2006 года этот срок был сокращен до 6 лет.

Это серьезно ухудшило условия льготного кредитования молодежного жилья.

Таким образом, Государственная «Программа обеспечения молодежи жильем на 2002-2012 годы» в процессе своей реализации претерпела с ноября 2010 года следующие существенные трансформации, отнюдь не улучшившие перспективы жилищного положения молодых семей. Сущность такой трансформации сводится к тому, что условия кредитования молодежью покупки жилья стали более жесткими, и значит менее доступными. Так, процентная ставка по кредитам с 2009 года было повышена с 3% до 14%. Правда, в 2010 году решением правительства она была снова снижена, но не очень существенно – до 10,75% годовых. Новые условия кредитования молодых семей отменили все преимущества для заемщиков с детьми, то есть таким молодым семьям теперь не предоставляются повышенные компенсации по процентам по ипотечному кредиту. Кроме того, не учитывают при кредитовании так называемый рейтинг заемщика в очереди (право на первоочередное или внеочередное получение жилья, критический возраст, срок регистрации в управлении Молодежного фонда, количество детей кандидата на получение льготного жилищного кредита и т.д.). Критериями и условиями предоставления кредитов молодым семьям в 2010 году определен большой размер первоначального взноса или меньший срок предоставления кредита, что привело к удорожанию кредитов на строительство жилья, превратив их по существу в коммерческие, обязательства по которым способна выполнять только молодежь с высоким уровнем доходов.

С октября 2010 года Молодежный фонд подписал с «Ощадбанком» договор о сотрудничестве в кредитовании по Программе строительства (приобретения) доступного жилья на 2010-2017 годы. С этого времени «Ощадбанк» предоставляет ее участникам кредиты до 20 лет под 16% годовых. Причем, кредиты выдаются под залог уже имеющейся у заемщика или его поручителя недвижимости, тогда как приобретаемая в кредит недвижимость залогом почему-то быть не может. Молодежь, как правило, не имеет своего старого жилья, а поэтому у нее нет возможности получить ипотечный кредит из-за отсутствия необходимого его залогового обеспечения. Все эти ужесточения в условиях ипотечного кредитования по Программе строительства (приобретения) доступного жилья на 2010-2017 годы делают условия ипотеки более жесткими и, как следствие, менее доступными (и даже весьма проблематичными для исполнения) для людей, которые действительно нуждаются в жилье.

Недостатки в реализации молодежной и иных жилищных программ в большой мере связаны с отсутствием контроля за функционированием Фонда содействия молодежному жилищному строительству со стороны Кабинета Министров Украины, как основателя этого фонда, с формальной работой наблюдательного совета фонда. В результате этого Фонд содействия молодежному жилищному строительству из государственного специализированного финансового учреждения превратился в коммерческое ипотечное учреждение с развитой инфраструктурой и возможностями привлечения бюджетных средств. Статус фонда не идентифицируется в действующем нормативно-правовом поле и остается неопределенным. Благодаря этому фонд избегает уплаты налогов, установленных для самокупаемых учреждений, и отнесения на результаты деятельности убытков, вызванных неэффективными управленческими решениями по инвестированию кредитных ресурсов, перекладывая убытки от их невозврата и обесценивания на госбюджет. Постепенно этот фонд с уставным капиталом, который формирует правительство, дрейфует в сторону чисто коммерческого фонда, который не имеет к льготному молодежному кредитованию никакого отношения, а лишь использует государственные деньги.

Кабинету Министров Украины необходимо пересмотреть целесообразность существования такого фонда.

Как же осуществляется молодежное ипотечное кредитование за рубежом?

В США отдельного молодежного кредитования для молодых семей в том виде, каким его пытаются внедрить в Украине, не существует. Однако, там есть ряд программ льготного жилищного кредитования для малоимущих граждан, к которым при определенных условиях могут относиться и молодежные.

Причем, эти программы действуют на федеральном уровне и реализуются во всех штатах. На практике этим вопросом занимаются два ведомства: Федеральная национальная ипотечная ассоциация (ФНИА) и Федеральная корпорация по жилищному финансированию. Надзор и контроль за их деятельностью осуществляются федеральным советом по жилищному финансированию, являющимся структурным подразделением администрации США. ФНИА с момента своего образования в 1968 году помогла обзавестись собственным жильем почти 50 миллионам американских семей. В рамках помощи малоимущим она реализует программы льготного кредитования для неполных и многодетных семей. В марте 2000 года Федеральная корпорация по жилищному кредитованию приступила к осуществлению нового масштабного социально-ориентированного проекта: в течение 10 лет обеспечить жильем дополнительно 18 миллионов семей. Стоимость этой программы, которая называется «Осуществление американской мечты», оценивается в два триллиона долларов США. Суть этой программы состоит в том, чтобы реализовать такие механизмы ипотечного кредитования, которые бы позволили заемщику уменьшить свой первоначальный платеж при приобретении недвижимости до 3% (для сравнения – обычно заемщик должен вносить 20%) от стоимости покупаемого жилья.

В Китае с покупкой жилья помогают только предприятия, на которых работает покупатель. При этом, чтобы рассчитывать на помощь и купить жилье в 2-3 раза дешевле, надо проработать на предприятии или в организации определенное количество лет. Так что субсидируются люди, скорее, не молодые, а среднего возраста.

В Германии на молодежное кредитование распространяются абсолютно все требования, регулирующие ипотечное кредитование. Некоторые из них носят весьма льготный характер. В качестве примера можно привести страхование на случай утраты работы, в соответствии с которым страховая фирма оплачивает ипотеку, пока безработный ищет себе новое место. Поиски могут продолжаться не более двух лет.

Уникальный опыт в поддержке молодых семей был накоплен в свое время в ГДР. Вступив в брак, молодые люди в соответствии со специальной государственной программой оформляли молодежное кредитование жилья и практически сразу же получали ключи от покупаемой в кредит квартиры. После рождения первого ребенка выплаты по кредиту резко снижались, а после рождения третьего ребенка государство полностью погашало долг, а квартира переходила в собственность молодой семьи. Такая политика поддержки молодой семьи имела поразительный эффект: ни в одном государстве бывшего социалистического лагеря не было такой «эпидемии» молодежных браков и, как следствие, рождаемости. Нормой стали семьи, в которых у 25-30 –летних родителей было по трое детей. Когда ГДР была присоединена к ФРГ, все подобные программы свернули.

В Польше для молодежи есть адресное ипотечное кредитование. Есть специальные счета в специализированных банках. Когда человек вносит 5% от общей стоимости квартиры, он ее благополучно получает. А остальные 95% ее стоимости выплачивает потом. Впрочем, поляки говорят, что эта система ипотечного молодежного кредитования «...не так чтобы уж очень популярна». Видимо, не все хотят всю оставшуюся жизнь расплачиваться за жилье или есть другие, более приемлемые по цене варианты приобретения жилья [5].

Выводы. Подводя итог всему вышеизложенному, можно сделать следующие выводы и практические рекомендации по совершенствованию практики молодежного ипотечного кредитования в Украине.

1. Государственные программы ипотечного молодежного кредитования в Украине практически не реализуются. Параметры (процентные ставки по кредитам, сроки кредитования, сроки частичной бюджетной компенсации молодым семьям процентов по кредиту) и условия (льготы семьям с детьми по процентам по кредиту, стоимость одного метра квадратного жилья, на которую распространяется льготное кредитование, рейтинговая оценка семьи) программ молодежного ипотечного кредитования нарушены. Все эти нарушения делают практически недоступным кредит на приобретение жилья для молодежи.

2. Запланированные объемы бюджетного финансирования покупки в кредит молодежного жилья не выполняются, что приводит к срыву запланированных объемов ввода готового жилья для молодежи или к необходимости рассчитываться по кредитам за это жилье молодым семьям самостоятельно, без обещанной поддержки государства. Это также делает недоступным жилье для многих молодых семей.

3. Выделенные на ипотеку для молодежи бюджетные средства и сбережения молодых семей используются либо вообще не по назначению, либо не эффективно, что приводит к резкому удорожанию стоимости квартир для молодых семей.

4. Не определен статус главного распорядителя бюджетными средствами ипотечного молодежного строительства в Украине - Фонда содействия молодежному жилищному строительству. Неопределенность статуса предполагает неопределенность полномочий и ответственности за их невыполнение или превышение. Необходимо очень строго определить статус этого государственного учреждения, расписать права и обязанности его сотрудников, их ответственность, в том числе и уголовную, за выполнение (невыполнение) своих функциональных обязанностей.

5. По фактам неэффективного использования средств для молодежного строительства не возбуждено ни одного уголовного дела, ни один чиновник, виновный в этом, не лишился своей должности. Такое благосклонное отношение правительства к столь извращенным методам реализации государственных

программ молодежного ипотечного жилищного кредитования стимулирует коррупционные схемы реализации программ льготного обеспечения молодых семей жильем.

6. Украина не стремится перенимать положительный опыт обеспечения молодежи жильем, накопленный за рубежом, хотя реализация положительных моментов зарубежного опыта молодежного ипотечного кредитования в условиях Украины позволила бы в большей мере разнообразить способы обеспечения жильем молодых граждан нашей страны.

7. Деятельность коммерческих банков в плане кредитного ценообразования на ипотечные кредиты в целом и на ипотеку для молодежи в частности не выдерживает никакой критики: процентные ставки чрезвычайно велики, хотя каждый шаг банковского учреждения в процессе ипотечного кредитования им заемщика страхует. Страхование, с одной стороны, снижает риск невозврата кредита, а с другой стороны, многократное страхование рисков увеличивает стоимость кредита. При выдаче ипотечного кредита осуществляется страхование залогового имущества (на весь срок кредита, то есть ежегодно до окончания выплаты полной стоимости жилья), страхование жизни заемщика (ежегодно до окончания срока выплаты полной стоимости жилья). Стоимость кредита неофициально (то есть это не включается в процентную ставку по кредиту) увеличивают различные одноразовые и регулярные (ежемесячные) комиссионные, оплата за счет заемщика оценки рыночной стоимости покупаемого жилья. При покупке в кредит старого жилья его стоимость формирует старый хозяин, при покупке нового жилья его стоимость формирует застройщик. Какое отношение в этих случаях к оценке жилья имеет «независимый оценщик, аккредитованный банком»? Причем плата за эту услугу устанавливается не от суммы выдаваемого кредита, а от рыночной стоимости покупаемого жилья. Далее при оформлении кредита покупатель будет много раз нотариально заверять документы на кредит: кредитный договор, договор залога, договор страхования, договор поручительства. Труд нотариуса в Украине весьма уважаем. Хотя банки в условиях ипотечного кредитования пишут, что услуги нотариуса, работающего по договору с банком, оцениваются от 800 гривен, на самом деле подпись нотариуса на банковских документах стоит не менее 1000 гривен. Далее потенциальный покупатель должен еще при оформлении кредита заплатить 1% Пенсионному фонду Украины, 1% - государственная пошлина.

8. Государство должно вмешаться в процесс формирования цен на жилье в Украине, в противном случае беспредел в формировании цен от застройщика и, как следствие, рыночных цен на новое и старое жилье будет и далее продолжаться. Причем, в настоящий момент процветания коррупции мерами только экономического характера здесь уже не обойтись. Нужно вводить нормы уголовной ответственности чиновников за завышение цен на жилую недвижимость.

9. Национальный банк Украины, как главное учреждение, регулирующее деятельность коммерческих банков, должен контролировать процесс ипотечного кредитования на стадии ценообразования на кредиты путем формирования ограничений по составляющим себестоимости и цены ипотечных кредитов (средневзвешенная стоимость кредитных ресурсов, рентабельность ипотечного кредитования, налоговые компоненты цены и т.д.) В противном случае молодежь и далее не сможет обеспечить себе нормальные жилищные условия для плодотворной учебы, работы, рождения и воспитания детей, так как вынуждена будет всю жизнь расплачиваться за покупку в кредит весьма скромного по качеству жилья по ценам среднестатистических роскошных вилл.

Источники и литература:

1. Как получить молодежную ипотеку и не попасть в кабалу? Путеводители, 2011 г. : [Электронный ресурс]. – Режим доступа : http://www.prostobank.ua/zhile_v_kredit/putevoditeli/kak_poluchit_molodezhnyu_i...
2. Реформы в автономии: Совет министров Автономной Республики Крым, 2011 г. : [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://www.ark.gov.ua/komitet-ekonomicheskix-reform/reformy-v-avtonomii/>
3. Постанова КМУ від 11 листопада 2009 року № 1249 «Про затвердження державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2010-2017 роки» : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://search.ligazakon.ua/I_doc2.nsf/link1/print/KP091249.html
4. Молодежная ипотека в Украине: миссия невыполнима? : [Электронный ресурс] // Новости. – Режим доступа : <http://donbass.ua/news/economy/2011/05/05/molodezhnaja-ipoteka-v-ukraine-missija...>
5. Куницына З. Молодежное кредитование (зарубежный опыт). Статьи, 2011 год : [Электронный ресурс] / З. Куницына, И. Семенова, Н. Шергина, О. Закутняя. – Режим доступа : http://www.prostobank.ua/zhile_v_kredit/stati/molodezhnoe_kreditovanie_zarubezhn...