

ПРОБЛЕМЫ ИПОТЕКИ В РЕАЛИЗАЦИИ ПРИОРИТЕТНОГО НАЦИОНАЛЬНОГО ПРОЕКТА "ДОСТУПНОЕ И КОМФОРТНОЕ ЖИЛЬЕ – ГРАЖДАНАМ РОССИИ"

Аннотация: в статье поднимается проблема доступности жилья в России, рассматриваются вопросы формирования ипотечного жилищного кредитования. Автор делает вывод, что только комплексным решением данных проблем можно достигнуть максимально положительных результатов.

Приоритетный национальный проект "Доступное и комфортное жилье – гражданам России" является популярным в последнее время проектом улучшения жилищных условий граждан РФ, основанным на ипотечном кредитовании. В связи с этими обстоятельствами ипотека приобрела особую актуальность в современном российском обществе. Однако, этот механизм реализации жилья имеет ряд очевидных недостатков, которые требуют всестороннего рассмотрения. Целью нашего исследования является выявление накопившихся проблем, а также их решение, чтобы жилье в РФ действительно стало доступным для широких масс.

В целом, в Российской Федерации система ипотечного кредитования постоянно совершенствуется. Обновляются устаревшие законопроекты, подстраивается банковская система. Однако, как показывает практика, ипотечное жилищное кредитование в России носит пока ограниченный характер вследствие ряда причин. Проведенный анализ позволил сформулировать следующие выводы и предложения.

Во-первых, само понятие ипотеки в нормативно-правовых документах трактуется различно, а это свидетельствует о том, что единого понимания в подходах к ипотеке в настоящее время не существует. Поэтому необходимо дополнить ст. 334 ГК РФ пункт 2 следующим содержанием: "Ипотека есть залог земельных участков, предприятий, зданий, сооружений, квартир и др. недвижимого имущества, непосредственно связанного с землей, вместе с соответствующим земельным участком и правом пользования им".

Во-вторых, ныне действующее законодательство об ипотеке противоречиво. Так, статьей 1 Закона "Об ипотеке" установлено, что "залог любого недвижимого имущества может возникать лишь постольку, поскольку их оборот допускается федеральными законами" [1, с. 1], то есть ипотека того или иного недвижимого имущества может быть изменена в любых вновь принимаемых документах федерального значения. Но это противоречит ст. 334 ГК РФ, которая допускает регулирование залога недвижимости исключительно законом об ипотеке и никаким другим. Полагаем, что было бы юридически корректно дополнить тот же пункт 2 статьи 334 ГК РФ следующим содержанием: "Ипотека регулируется законом об ипотеке и иными федеральными законами".

В-третьих, российская банковская система универсальна, а потому перегружена, то есть одним банком выполняются практически все банковские операции и оказывается весь спектр услуг. Необходимо активно вводить многоуровневую банковскую систему, специализированные банковские учреждения (расчётные, инвестиционные, ипотечные).

В-четвертых, в России нет системы, которая стимулировала бы банки выдавать кредиты на приобретение жилья под более низкие процентные ставки. Это можно сделать за счёт уменьшения отчислений в резервный фонд Центрального Банка Российской Федерации и на условиях льготного налогообложения. Для начала эту практику можно распространить на несколько наиболее надежных банков.

В-пятых, в РФ недостаточно развита строительная индустрия. Поэтому необходимо реорганизовать научные учреждения строительного комплекса, проектные институты, экспериментальные базы в научно-технические центры с гарантированным финансированием для выполнения конкретных заказов по созданию и освоению современных технологий, оборудования, материалов для массового строительства домов с высокой комфортностью, долговечностью и низкой стоимостью. Нужно предусмотреть льготы для организаций и предприятий строительного комплекса, участвующих в выполнении национального проекта, прежде всего на неосвоенных территориях. Кроме того, на развитие строительной индустрии влияет затягивание процедуры сбора, согласования и подписания градостроительной документации (бюрократизм системы), поэтому необходимо решить проблему взаимодействия всех уровней власти – федеральных, краевых, муниципальных, конкретно определив полномочия органов различного уровня.

В-шестых, цены на жилье постоянно растут. Полагаем, что это можно решить, установив фиксированную стоимость массового жилья в регионах на уровне официально утверждённой по каждому году ставке, плюс 20% прибыли строительным предприятиям. Кроме того, нужно ввести государственные закупки строительных материалов (непосредственно у производителей), и распределять их подрядным организациям через региональную логистическую систему по строго фиксированному цене.

На наш взгляд, при формировании ипотечной политики также необходимо учитывать характеристику региона, так как имеются различия в природных условиях и ресурсах, в качественном уровне экономического развития, количестве населения, в специфике социальных и экономических проблем. В связи с этим важно оценить потенциал региона, совокупность всех экономических, финансовых, ресурсных и других средств и возможностей, которые могут быть использованы для эффективной реализации ипотечного кредитования в приоритетном национальном проекте "Доступное жилье".

Из всего вышесказанного можно сделать вывод о том, что проблему доступности жилья в России невозможно решить путем принятия отдельных мер, необходим комплексный подход к ее решению, это и устранение противоречий в законодательной базе, и увеличение темпов строительства, доходов населения, снижение ставки ипотечных кредитов при одновременном ужесточении борьбы с коррупцией, спекуляцией на рынке недвижимости. Только комплексно решая данные проблемы можно достигнуть максимально положительных результатов при реализации приоритетного национального проекта "Доступное и комфортное жилье – гражданам России".

Список литературы

1. Федеральный закон от 16 июля 1998 г. N 102-ФЗ (ред. от 07.05.2013) "Об ипотеке (залоге недвижимости)" //Собрание законодательства РФ, 20.07.1998, N 29, ст. 3400.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 02.11.2013)// Собрание законодательства РФ. 1994. N 32. ст. 3301.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26.11.2001 N 146-ФЗ (ред. от 30.09.2013)// Собрание законодательства РФ. 2001. N 49. ст. 4552.
4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 23.07.2013)// Собрание законодательства РФ", 29.10.2001, N 44, ст. 4147.
5. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 02.07.2013)// Собрание законодательства РФ.2005. N 1 (часть 1), ст. 14.
6. Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ (ред. от 02.07.2013) "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"// Собрание законодательства РФ.-1997.- N 30.- ст. 3594.