

Власов Александр Викторович

Преподаватель Российской Академии Предпринимательства

тел: (926) 003-55-66 a.vlasov@volny.cz

Аннотация:

Право на достаточный жизненный уровень (достойную жизнь - в терминологии статьи 7 Конституции Российской Федерации) - основополагающее социальное право, составляющее правовой базис для всей системы социальных прав и свобод человека и гражданина. Данное право вытекает из двух фундаментальных правовых императивов другой группы прав - гражданских прав человека и гражданина: права каждого на жизнь и права каждого на достоинство личности, что еще раз подтверждает взаимосвязанность и взаимообусловленность всей системы прав человека и гражданина.

Ключевые слова:

Конституционное право, ипотека, право, жилищное строительство, прав человека, конституция, жилищный кодекс.

The summary:

The right to a sufficient standard of life (a worthy life - in terminology of clause 7 of the Constitution of the Russian Federation) - the basic social right making legal basis for all system of the social rights and freedom of the person and the citizen.

The given right follows from two fundamental legal imperatives of other group of the rights - civil human rights and the citizen: the rights of everyone to a life and the rights of everyone to advantage of the person, that once again confirms coherence and interconditionality of all system of human rights and the citizen.

Keywords:

Constitutional law, the mortgage, the right, housing construction, human rights, the constitution, the housing code.

Перспективы развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации

В условиях экономического кризиса, когда по всему миру прошла волна банкротств, закрытий, разорений, перспективы развития ипотечного кредитования выглядят на первый взгляд достаточно туманно.

В западных странах включая ЕС и США и хотя еще чувствуется остатки финансового кризиса, но уже есть первые предпосылки говорящие о том, что банки готовы вкладывать денежные средства в ипотечное жилищное кредитование. Рост количества ипотечных кредитов в некоторых странах ЕС повысился на несколько процентов.

Отдельная ситуация с ипотечным жилищным кредитованием в России, даже до мирового финансового кризиса, когда возможности получения любого кредита начиная от потребительского кончая ипотечным были максимально лояльные, банки кредитовали (выдавали) денежные средства в колоссальных объемах не боясь: не возвратов, просрочек, банкротств в общем «гнались» за количеством кредитов, а не за их качеством. При этом стоимость квадратного метра жилья в Москве и Московской области достигла казалось бы максимальной возможной величины, все равно продолжала уверенно расти, принося дополнительный доход как банкам так и строительным компаниям. При этом возникал вполне закономерный вопрос, а нужна ли государству программа «Доступное жилье», так ли необходимо понижать стоимость квадратного метра?!

Согласно проведенному исследованию «Индикатором Рынка Недвижимости», были выявлены следующие показатели.

Был задан вопрос¹ - «Как Вы думаете, сможет ли правительство предпринять шаги к тому, чтобы рядовой российский гражданин мог бы позволить себе купить жилье?».

- Нет – ответило нам 63,3% участников опроса – почти две трети;

¹ Вопросы задавались с помощью телефонного опроса, проведенного по репрезентативной выборке.

- Да – сказали 22%;
- Затруднились с ответом 14,7%.

Результаты данного опроса выглядят действительно удручающе, общество не верит в возможность или желание государства решать вопросы, связанные с развитием доступного жилья.

Среди ответов, которые подпадают под ответ «Нет» были такие: «коррупция, бездействию и неумелости правительства, у правительства не хватит денег» и т.д.

Ответы, которые попали в «Да»: «надо сделать доступной ипотеку, адекватности стоимости недвижимости и доходов людей, о политической воле, экономический кризис подходит к концу) и т.д.

Чтобы понять причину роста спроса на ипотечное кредитование, нужно сперва разобраться в ценовом определении данного вопроса.

Средняя стоимость одного квадратного метра жилья в Москве (по состоянию на май 2010 года) составляет 130 618 рублей за кв.м. если умножить данную сумму на средний метраж квартиры (36 кв.м.) то получается 4 700 000 рублей. Сумма огромная для большинства граждан страны, при этом сравнивая стоимость квадратного метра в странах Западной Европы, мы видим колоссальную разницу в ценах. Для сравнения стоимость 1-но комнатной квартиры в Берлине - 25 000 евро (975 000 рублей), колоссальная разница, при этом в Германии доступна:

- ипотека (процент по кредитам в среднем составляет 3-4% годовых, срок по кредиту составляет 15-20 лет (против 11-17%, на срок 5-10 лет в России);
- наличие социальных программ, позволяющих сделать приобретение недвижимости не слишком трудной задачей;
- высоким уровнем доходов среди населения.

Все это делает ипотечное кредитование в странах Европы и США доступным многим слоям населения, в России ипотечное кредитование доступно только относительно небольшой «прослойке» общества.

Достаточно интересно выглядит предложение премьера Российской Федерации В.В. Путина насчет уменьшения процентных ставок по ипотечным кредитам: "Мы будем говорить о том, чтобы банки, которые войдут в систему, должны будут выдать кредиты под 11% годовых", - заявил он. Ставки по ипотечным кредитам в России должны снизиться до 6% в ближайшее время, считает премьер. При этом В.Путин отметил, что первоначальный взнос по ипотечным кредитам не должен превышать 20%, если заемщик приходит в банк, входящий в систему ипотечного кредитования, а в скором времени и этот параметр планируется снизить. "Первоначальный взнос должен быть около 15%", - сказал он¹.

Безусловно уменьшение первоначального взноса и уменьшение процентных ставок по кредиту будет встречено рынком достаточно радушно, но если брать ситуацию в целом, то это будет только решением данной проблемы на минимальный срок (1-3 года) по окончании данного срока, возникнет более серьезная ситуация.

С ростом количества ипотечных кредитов, растет количество желающих приобрести: квартиру, комнату, дачу, гараж и т.д., тем самым рост кредитов вызовет рост спроса на данные квартиры, тем самым в России возникнет ситуация которая была в 2004-2008 годах, когда на один объект недвижимости было несколько покупателей, при этом продавец видя стремление покупателей приобрести то или иное имущество, поднимал цену, тем самым продавая объект недвижимости более выгодно для себя, тем самым поднимая цену на квадратный метр жилья (дачи, гаража). Так поступали и многие строительные компании, агентства недвижимости и т.д. в целях увеличения своего дохода, в тот момент на

¹ Данная цитата была взята с интернет источника <http://www.finmarket.ru/>

рынке не хватало предложение по продаже того или иного объекта, при этом спрос был достаточно большой.

Такая же ситуация нас ждет уже осенью 2010 года, когда будет запущена программа по ипотечным кредитам, это, а также то, что падение доходов населения прекратилось и банки готовы снова кредитовать граждан предоставляя ипотечные кредиты на приемлемых условиях мы рискуем повторить ситуацию прошлых лет когда спрос в несколько раз превышал предложение.

На наш взгляд путь предложенный правительством Российской Федерации не эффективный, не рассчитанный на долгосрочную перспективу, нами предлагается иной путь, путь который был использован в западных странах и при этом действует достаточно эффективно.

Необходимо создать комплексные меры, которые будут дополнять друг друга:

1- Создание системы отдельных ипотечных банков и система контрактных стройсбережений (судо-сберегательная система)¹ позволит добиться понижение процентных ставок возможно путем создание конкуренции на данном рынке услуг.

На данный момент на рынке услуг по кредитованию участвует около 20 «игроков», на наш взгляд появление на рынке нескольких новых участников, у которых основная сфера деятельности будет выдача ипотечных кредитов, произведет «перестановку» сил на данном рынке, и приведет к созданию конкуренции.

2- Введение дополнительных строительных мощностей, которые обеспечат более качественное и скорое строительство жилья, так и сопутствующей инфраструктуры. Не секрет, что на данный момент в России новые микрорайоны сдаются без надлежащей инфраструктуры

¹ См.: Arndt, Franz-Josef. The German Pfandbrief and Its Issuers. Housing Finance International, Vol. XIII, No. 3. March 1999

(магазин в 1 км от дома, аптека в 5 км, общественного транспорта нет), тем самым будет уменьшен срок введения жилых комплексов.

3- Необходимость создание дополнительных площадей для застройки, которое возможно путем:

- ликвидации старого жилого фонда (микрорайона);
- задействование площадей соседних регионов, параллельно развивая транспортное сообщение с тем или иным городом.
- перенос на более дальние расстояние от города объектов промышленности (на примере города Москва);
- планомерная, законная точечная застройка, которая не будет нарушать и ущемлять права жителей того или иного района, а на оборот будет создавать дополнительные объекты инфраструктуры и быта.

Только комплексный подход к данному вопросу приведет к решению проблемы доступности жилья и доступного ипотечного кредитования.

Литература

1. Конституция РФ от 12 декабря 1993 года (с поправками от 30 декабря 2008 г.)
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (Часть первая) от 30 ноября 1994 года N 51-ФЗ (в ред. от 24 февраля 2010 г.)
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (Часть вторая) от 26 января 1996 года N 14-ФЗ (в ред. от 24 февраля 2010 г.)
4. Жилищный кодекс Российской Федерации от 26 декабря 2004 г. //СЗ РФ. 2005. №1. Ст. 14.
5. Постановление Правительства Российской Федерации «Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 18

февраля 1998 г. № 219 //Российская газета № 42, 1998г., 4 марта.

6. Концепция развития системы ипотечного жилищного кредитования (утверждена постановлением Правительства Российской Федерации от 10.01.2000 г. №28 «О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации»); 3) Федеральная целевая программа «Жилище» на 2002-2010 годы (утверждена постановлением Правительства Российской Федерации от 17.09.2001 г. №675 «О федеральной целевой программе «Жилище» на 2002-2010 годы»); 4) Федеральная целевая программа «Государственные жилищные сертификаты» на 2004-2010 годы (утверждена постановлением Правительства Российской Федерации от 20.11.2003 г. №700);
7. Аскназий С.И., Брауде И.Л., Пергамент А.И. Жилищное право. М. 1956.
8. Александрова А.Ю. Правовые основы ипотечного кредитования в Соединенных Штатах Америки//Правовые, экономические и социальные проблемы интеллектуальной собственности. Сборник трудов аспирантов РГИИС в двух частях. М. РГИИС. 2005. С. 11-17.
9. Балабанов И.Т. Операции с недвижимостью в России. М. 1996.
- 10.Басин Е.В., Гонгало Б.М., Крашенинников П.В. Залоговые отношения в России: Комментарий к Закону «О залоге». М. 1993.
- 11.Баглай М.В., Туманов В.А. Малая энциклопедия конституционного права. М. 1998.
- 12.Гражданское право: Учебник/Под ред. С.П, Гришаева. М. Юрист. 1998. С.347.

13. Меркулов В.В. Мировой опыт ипотечного жилищного кредитования и перспективы его использования в России. СПб. Юридический центр Пресс. 2003.
14. Козлова Е.И., Кутафин О.Е. Конституционное право России. 4-е изд. перераб. М. Проспект. 2008.
15. Матвеева А.Ю. Ипотека как составная часть социальной политики государства // Проблемы становления правового государства и гражданского общества в России: Материалы межвузовской научно-практической конференции, 12 декабря 2000 г. Чебоксары. Изд-во Чуваш. ун-та. 2001.
16. Сопов А.П. Ипотека по римскому праву и по новейшим законодательствам. Варшава. 1889.
17. Хабриева Т.Я., Чиркин В.Е. Теория современной конституции. М. Норма. 2005.