УДК 332.6

ПОВЫШЕНИЕ ЭФФЕКТИВНОСТИ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ: РОССИЙСКИЙ И ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ

Литвинова Светлана Алексеевна кандидат экономических наук, доцент кафедры налогообложения и бухгалтерского учета,
Южно-Российский институт управления – филиал Российской академии народного хозяйства и государственной службы при Президенте РФ (344002, Россия, г. Ростов-на-Дону, ул. Пушкинская, 70/54).
E-mail: sv-lit@mail.ru

Аннотация

Статья посвящена рассмотрению вопроса повышения эффективности системы управления в жилищной сфере. Анализируются зарубежный опыт по созданию конкурентоспособного единого рынка участников ипотечного кредитования и российская практика создания единого института развития в жилищной сфере.

Ключевые слова: *ипотечное кредитование, директива по ипотечному кредитованию, единый институт развития в жилищной сфере.*

Для осуществления большинства сделок в сфере недвижимости требуется финансирование. Известно, что в России небольшая часть населения способна приобретать недвижимость без привлечения заемных средств. При этом, каждая третья квартира в России приобретается в ипотеку.

В последнее время государство предпринимает различные меры для повышения доступности жилья и эффективности управления в жилищной сфере.

Эффективность управления в жилищной сфере связана с применением финансовых инструментов управления рынком ипотечного кредитования. При этом финансирование недвижимости представляет собой применение финансовых ресурсов с целью приобретения и развития объектов недвижимости.

В 2012 году на финансовом рынке впервые были выпущены ипотечные сертификаты участия (ИСУ). ИСУ – это именная ценная бумага, удостоверяющая долю ее владельца в праве общей собственности на ипотечное покрытие, право требовать от выдавшего ее лица надлежащего доверительного управления ипотечным покрытием, право на получение денежных средств, полученных во исполнение обязательств, обеспеченных ипотечными кредитами или иными активами. Особенности ИСУ как институтов коллективного инвестирования и альтернативного источника финансирования сделок с недвижимостью проанализированы в статье «Ипотечные сертификаты как альтернативный источник финансирования сделок с недвижимостью» Литвиновой С.А., Бородиной Ю.И. [3, с.74].

В качестве наиболее значимых шагов властей в области регулирования рынка ипотечного кредитования можно выделить инициативы по внедрению единых стандартов функционирования отрасли ипотечного кредитования.

Постепенное снижение Центральным Банком России ключевой ставки с 17% в начале 2015 г. до 11 % в сентябре 2015 г. способствует снижению стоимости фондирования для участников ипотечного рынка. По мере снижения стоимости фондирования (в том числе привлекаемых от населения депозитов), банки получают возможность снизить ставки по ипотечным продуктам. Так, по данным АИЖК, за шесть месяцев 2015 г. средневзвешенная ставка по выданным ипотечным жилищным кредитам в рублях снизилась на 0,5 % и составила 14 % годовых (табл. 1).

Таблица 1

Средневзвешенная ставка по выданным ипотечным жилищным кредитам[1]

Показатель	за 3 месяца 2014 г.	за 6 месяцев 2014 г.	за 9 мес. 2014 г.	за 2014 г.	за 3 мес. 2015 г.	за 6 месяцев 2015 г.	за 9 месяцев 2015 г.
Средневзвешенная ставка по выданным ипотечным жилищным кредитам в рублях, накопленным итогом с начала года, по данным Банка России, %	12,2	12,2	12,2	12,5	14,5	14,0	-

Согласно данным Агентства по ипотечному жилищному кредитования, российские банки в январе-июле 2015 года выдали 338,6 тысячи ипотечных кредитов на общую сумму 557,5 миллиарда рублей, что ниже уровня аналогичного периода прошлого года примерно на 40% (табл.2).

Таблица 2

Доля региона в общем объеме выданных ипотечных жилищных кредитов, %[1]

Регион	**01.02.15**	**01.03.15**	**01.04.15**	**01.05.15**	**01.06.15**	**01.07.15**
Дальневосточный ФО	4,40	4,48	4,49	4,61	4,65	3,76
Крымский ФО	0,02	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01
Приволжский ФО	19,77	19,46	19,69	19,63	19,75	19,66
Северо-Западный ФО	13,11	13,40	13,67	13,55	13,33	13,18
Северо-Кавказский ФО	2,02	2,12	2,19	2,22	2,19	2,20
Сибирский ФО	12,18	11,61	11,47	11,25	11,39	11,65
УральскийФО	9,21	9,54	9,79	9,84	10,06	10,37
Центральный ФО	32,15	32,30	31,64	31,76	31,58	31,16
РФ	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

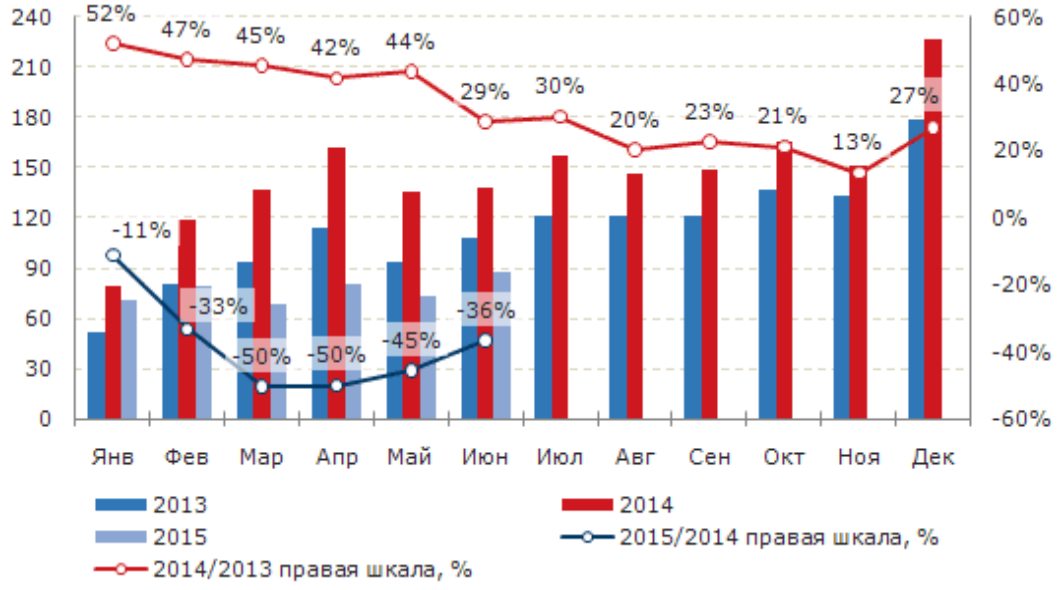


Рис. 1. Динамика объема выдачи ипотечных кредитов (млрд руб.) и годовые темпы роста (%) в 2013-2015 гг., помесячно [1]

При отсутствии необходимого количества бюджетных и внебюджетных ресурсов, включая средства населения, концентрируемых в жилищной сфере и обеспечивающих динамичное развитие рынка доступного жилья, возникают определенные трудности в достижении основной цели государственной жилищной политики – повышении доступности жилья для населения России.

Финансовый кризис 2008 года выявил несовершенство ипотечной системы. Он показал, что безответственное поведение участников рынка может подорвать основы финансовой системы, что приводит к отсутствию доверия среди всех сторон, в частности, потребителей, и к потенциально жестким социальным и экономическим последствиям. Многие потребители потеряли доверие к финансовому сектору, а заемщики обнаружили, что кредиты становятся все менее доступными, что приводит к увеличению дефолтов и вынужденных продаж.

Поэтому 28 января 2014 года Советом Европы была принята Директива по ипотечному кредитованию (The Directive on Credit Agreements Relating to Residential Immovable Property – Mortgage Credit Directive) (далее – директива) [2].

Рассмотрим подробнее цели и задачи введения директивы. Основная цель директивы – создание конкурентоспособного эффективного единого рынка для всех участников – кредиторов, заемщиков, оценщиков, страховщиков и брокеров.

Директива устанавливает положения для максимальной гармонизации в отношении положения о преддоговорной информации посредством стандартизированной формы европейского стандартизированного информационного листа (ESIS) и расчета размера годовой процентной ставки (APRC).

Исходное соотношение, которое устанавливает расчет годовой процентной ставки (APRC), равняется на ежегодной основе общему текущему значению использования средств, с одной стороны, и общему значению текущих выплат и выплат денежных сборов, с другой стороны, и рассчитывается в соответствии с математической формулой[2]:

$$\sum_{k=1}^{m} C_k (1+X)^{-t_k} = \sum_{l=1}^{m'} D_l (1+X)^{-S_l},$$

где:

- X – APRC;
- m – количество последнего использования средств;
- k – количество использованных средств, таким образом, $1 \le k \le m$;
- C_k – сумма использованных средств k;
- t_k – срок, выраженный в годах и частях года, между датой первого использования средств и датой каждого последующего использования средств, таким образом, $t_1 = 0$;
- m' – количество последней выплаты или выплаты сборов;
- l количество выплаты или выплаты сборов;
- D_l – сумма выплаты или выплаты сборов;
- S_l – срок, выраженный в годах и частях года между датой первого использования средств и датой каждой выплаты или выплаты сборов.

Директива регулирует практически все аспекты деятельности всех участников ипотечного рынка, а именно кредиторов, заемщиков, оценщиков и посредников (страховых и кредитных брокеров). Целью такого регулирования является профилактика ошибок, которые привели к мировому финансовому кризису в 2007 – 2008 гг.

Согласно директиве кредиторы должны будут предоставлять максимально полную информацию касательно кредитного продукта в форме единого информационного листа (European Standardised Information Sheet – ESIS) [2], которая позволит заемщикам провести сравнительный анализ аналогичных продуктов у др. участников.

Директива предполагает введение единых стандартов кредитования на всей территории Евросоюза, что позволит кредиторам проводить более тщательный анализ финансового состояния заемщика и оценку его платежеспособности в долгосрочной перспективе[4].

Директива регулирует и вопрос о так называемом «навязывании» дополнительных услуг. В данной директиве под «навязыванием» услуг понимается продажа каких-либо услуг совместно с ипотечным кредитом, без которых получение лишь ипотечного кредита становится невозможным. Согласно директиве данный вид практики полностью запрещается. Однако существуют и исключения из правил. Например, некоторые ипотечные кредиты предусматривают наличие страхования на случай дефолта заемщика (ипотечное страхование). На этот случай заемщик должен будет выбрать свою уполномоченную страховую компанию, а страховая компания должна будет предложить заемщику страховой продукт, обеспечивающий защиту, адекватную риску, который потенциально содержит ипотечный кредит.

В то же время директива не устанавливает никаких конкретных параметров непосредственно для ипотечного кредита (например, такие коэффициенты как кредит/залог или платеж/доход). Цель директивы – стимулировать кредитора проводить взвешенную оценку платежеспособности заемщика. Преимущество для финансово уязвимых категорий населения будет состоять в том, что они будут защищены от риска принятия непосильных для себя финансовых обязательств и, как следствие, последующих возможных дефолтов в будущем.

Директива применяется независимо от того, является ли кредитор или кредитный посредник юридическим или физическим лицом.

Таким образом, доступность кредитов является важной частью национальной экономики и финансовой стабильности. Директива по ипотечным кредитам – важный шаг в сфере защиты интересов потребителей. Таким образом, ответственное функционирование рынков ипотечного кредитования приведет к повышению финансовой устойчивости.

Стоит отметить, что принятие директивы, это важное событие для RICS. RICS (The Royal Institution of Chartered Surveyors), созданное в Великобритании в 1868 году, является независимой международной профессиональной организацией, представляющей интересы специалистов в области недвижимости, строительства и землепользования.

Она устанавливает стандарты и регламентирует профессиональную деятельность, защищает интересы клиентов и заказчиков путем контроля за строгим соблюдением этических норм и стандартов профессиональной деятельности, а также предоставляет актуальную информацию и объективные рекомендации, благодаря чему членство в RICS стало «знаком качества» для профессионалов в области недвижимости во всем мире.

Основные цели RICS:

1. Разъяснение роли статуса профессионального члена RICS.
2. Обеспечение высоких образовательных и профессиональных стандартов.
3. Предоставление актуальной информации и объективных рекомендаций.
4. Регламентирование профессиональной деятельности в области недвижимости путем соблюдения этических норм и стандартов и контроль их выполнения.

Итак, RICS – это крупнейшая организация профессионалов в области недвижимости во всем мире. Организация способствует продвижению передовых практик в секторе недвижимости, строительства и землепользования, устанавливает стандарты и регламентирует профессиональную деятельность. RICS является основным источником знаний в сфере недвижимости, предоставляя независимое, объективное мнение правительственным учреждениям и международным организациям.

Говоря об инициативах российских законодателей в области управления в в жилищной сфере, прежде всего необходимо отметить, что 13 июля 2015 года был принят Федеральный закон № 225-ФЗ «О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Согласно данному законопроекту создается единый институт развития в жилищной сфере. Единый институт развития в жилищной сфере – акционерное общество, учрежденное Российской Федерацией в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации об Агентстве по ипотечному жилищному кредитованию.

Единый институт развития в жилищной сфере осуществляет свою деятельность в целях содействия проведению государственной жилищной политики, развитию жилищной сферы, в том числе за счет привлечения в нее инвестиций, повышению доступности жилья и созданию комфортных условий для проживания граждан Российской Федерации, формированию благоприятной среды жизнедеятельности человека и общества, а также повышению эффективности управления в жилищной сфере.

Основными задачами единого института развития в жилищной сфере являются:

1) содействие развитию жилищного строительства и ипотечного жилищного кредитования, в том числе стимулированию строительства жилья экономического класса, наемных домов;

2) содействие развитию рынка ипотечных ценных бумаг и иных финансовых инструментов, повышению их ликвидности;

3) содействие органам государственной власти и органам местного самоуправления в реализации государственных и (или) муниципальных программ в жилищной сфере;

4) содействие комплексному освоению территории, в том числе в части выполнения мероприятий по благоустройству, созданию промышленных парков, технопарков, бизнес-инкубаторов;

5) содействие обеспечению земельных участков, предоставленных для жилищного или иного строительства, объектами инженерной, социальной и транспортной инфраструктур;

6) стимулирование развития и внедрение передовых, энергоэффективных, экологически чистых технологий и материалов, создание условий для их использования в жилищном строительстве, в том числе для проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, а также для использования таких технологий и материалов в целях модернизации социальной и транспортной инфраструктур, систем коммунальной инфраструктуры;

7) снижение рисков на рынке жилищного строительства, ипотечного жилищного кредитования и ипотечных ценных бумаг.

В число организаций единого института развития в жилищной сфере будут входить Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства, а также ОАО «Страховая компания АИЖК» и ОАО «Агентство финансирования жилищного строительства». Закон допускает вхождение в единый институт развития в жилищной сфере и других организаций, в том числе кредитных.

Реализация норм закона позволит создать единый механизм господдержки, начиная со стадии предоставления земельных участков под застройку, финансирования строительства жилья и инфраструктуры и заканчивая формированием спроса на квартиры, в том числе за счет ипотеки.

Единая структура позволит сформировать полный цикл государственной поддержки: от обеспечения жилищного строительства земельными ресурсами до формирования платежеспособного спроса на жилье. Кроме того, институт должен стать основным драйвером реализации программы «Жилье для российской семьи» и развития арендного жилья.

Таким образом, в настоящее время идет наращивание мер по содействию развития института ипотечного кредитования и управлению в жилищной сфере. Такие инициативы будут способствовать увеличению доступности жилья для населения и качественному совершенствованию институтов ипотечного кредитования.

Литература

1. Агентство по ипотечному жилищному кредитованию.[Электронный ресурс]-режим доступа: http://www.ahml.ru. Дата обращения: 25.09.2015 г.
2. Директива Европейского Парламента и Совета Европейского Союза 2014/17/ЕС от 4 февраля 2014 г. "О кредитных соглашениях с потребителями в отношении жилого недвижимого имущества" и изменении Директив 2008/48/ЕС и 2013/36/ЕС и Регламента (ЕС) 1093/2010. [Электронный ресурс]-режим доступа: http://www.garant.ru.
3. *Литвинова С.А., Бородина Ю.И.* Ипотечные сертификаты как альтернативный источник финансирования сделок с недвижимостью // Государственное и муниципальное управление. Ученые записки СКАГС. 2015. № 1. С. 72-79.
4. Электронный ресурс-режим доступа: http://rusipoteka.ru. Дата обращения: 25.09.2015 г.

***Litvinova Svetlana Alekseevna*,** candidate of economic Sciences, associate Professor of taxation and accounting, South-Russia Institute of Management – branch of Russian Presidential Academy of National Economy and Public Administration (70/54, Pushkinskaya St., Rostov-on-Don, 344002, Russian Federation). E-mail: sv-lit@mail.ru

IMPROVING THE EFFICIENCY OF THE CONTROL SYSTEM IN THE HOUSING SECTOR: RUSSIAN AND FOREIGN EXPERIENCE

Abstract

The article is devoted to consideration of the question of increase of efficiency of the control system in the housing sphere. Analyzed is foreign experience for creation of a competitive single market participants in the mortgage lending and Russian practice of creating the unified development Institute in the housing sector.

Keywords: *mortgage crediting, the Directive on mortgages, the unified development Institute in the housing sector.*