

УДК 336.71 (073)

ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ МОЛОДЕЖНОЙ ЖИЛИЩНОЙ ИПОТЕКИ

Журба И.С.

*Таврический национальный университет им. В.И. Вернадского, Симферополь, Украина
E-mail: irynazhurba@rambler.ru*

В статье представлено исследование сущности и структуры молодежной жилищной ипотеки, приведена модель понятийного аппарата молодежной жилищной ипотеки, рассмотрена сущность элементов молодежной жилищной ипотечной системы и молодежного жилищного ипотечного механизма.

Ключевые слова: молодежная жилищная ипотека, молодежная жилищная ипотечная система, молодежный жилищный ипотечный механизм, молодежный жилищный ипотечный рынок.

ВВЕДЕНИЕ

В настоящее время в Украине с целью решения жилищной проблемы молодежи активно развивается молодежная жилищная ипотека. Уже стали традиционными такие способы поддержки государством молодых граждан как льготное кредитование приобретения или строительства жилья и частичная компенсация процентной ставки по ипотечным жилищным кредитам, выданным коммерческими банками. К этим способам добавляются новые - в рамках Государственной целевой социально-экономической программы строительства (приобретения) доступного жилья на 2010 – 2017 гг., одной из целевых групп которой являются молодые граждане [1]. На третьем этапе реализации данной Программы (2015 – 2017 гг.) планируется внедрение нового финансово-инвестиционного механизма государственной поддержки строительства (приобретения) доступного жилья. Исследование теоретических основ (а именно сущности и структуры, в том числе в целом и поэлементно) молодежной жилищной ипотеки, которая является частью вышеназванного механизма, и является **целью данной статьи**.

1. СУЩНОСТЬ И СТРУКТУРА МОЛОДЕЖНОЙ ЖИЛИЩНОЙ ИПОТЕКИ

Классификационные признаки и определение сущности молодежной жилищной ипотеки

Молодежная жилищная ипотека представляет собой разновидность ипотеки по двум классификационным признакам: вид заемщика (в данном случае – молодые граждане) и объект ипотечной недвижимости (жилая недвижимость).

Согласно законодательству Украины молодежь (или молодые граждане) – это граждане Украины в возрасте от 14 до 35 лет [2].

Данная дефиниция и проведенное автором ранее исследование [3] понятийного аппарата ипотеки позволяют дать следующее определение молодежной жилищной ипотеки.

Молодежная жилищная ипотека – это финансовая категория, которая представляет собой 1) долгосрочное обязательство заемщика, возраст которого на момент возникновения данного обязательства не должен превышать 35 лет,

обеспеченное залогом жилого недвижимого имущества или имущественных прав на жилую недвижимость с сохранением права ипотекодателя на владение и пользование им; 2) вид обеспечения выполнения обязательства жилым недвижимым имуществом, которое остается во владении и пользовании ипотекодателя, согласно которому ипотекодержатель имеет право в случае невыполнения должником обеспеченного ипотекой обязательства удовлетворить свои требования за счет предмета ипотеки в первую очередь перед другими кредиторами этого должника; при этом возраст должника на момент возникновения данного обязательства не должен превышать 35 лет.

Модель понятийного аппарата (структура) молодежной жилищной ипотеки

В соответствии с изложенной автором в статье [3] моделью понятийного аппарата ипотеки, молодежная жилищная ипотека на теоретическом уровне может быть представлена молодежной жилищной ипотечной системой, взаимодействие между элементами которой осуществляется при помощи молодежного жилищного ипотечного механизма, а на практическом уровне – молодежным жилищным ипотечным рынком (см. рис. 1).

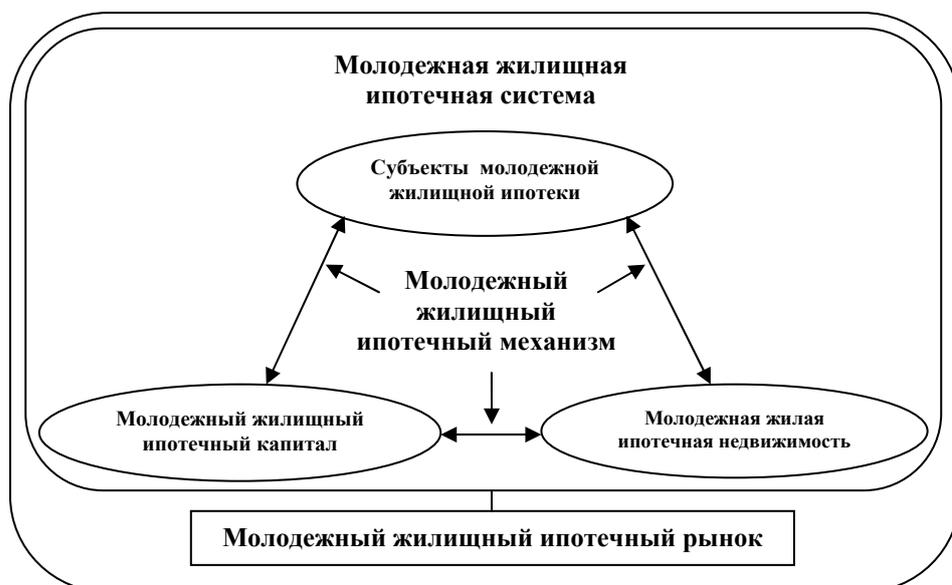


Рис. 1. Модель понятийного аппарата молодежной жилищной ипотеки
Источник: составлено автором

Определения структурных элементов молодежной жилищной ипотеки

Основываясь на предложенных автором в статье [3] определениях терминов «ипотечная система», «ипотечный механизм» и «ипотечный рынок» и приведенной выше трактовке термина «молодежная жилищная ипотека», можно предложить

следующие определения «молодежной жилищной ипотечной системы», «молодежного жилищного ипотечного механизма» и «молодежного жилищного ипотечного рынка».

Молодежная жилищная ипотечная система (она же - система молодежного ипотечного жилищного кредитования) - совокупность субъектов молодежной жилищной ипотеки, молодежного жилищного ипотечного капитала и жилой ипотечной недвижимости, связанных в единое целое, которые создают единую структуру молодежной жилищной ипотеки и взаимодействуют при помощи молодежного жилищного ипотечного механизма с целью эффективного распределения ресурсов при долгосрочном кредитовании под залог недвижимого имущества и для обеспечения молодежи собственным жильем.

Молодежный жилищный ипотечный механизм (механизм молодежного жилищного ипотечного кредитования) - взаимосвязь элементов молодежной жилищной ипотечной системы на основе определенных принципов, социально-экономических рычагов, методов, норм и процедур, обеспечивающих доходное движение ресурсов при долгосрочном кредитовании под залог недвижимости, которая остается в пользовании у залогодателя или третьего лица, а также способы действия и регулирования ипотечных отношений.

Молодежный жилищный ипотечный рынок - система экономико-правовых отношений, возникающих между субъектами молодежной жилищной ипотеки на взаимосвязанных рынках финансов и недвижимости по поводу аккумуляции денежных ресурсов, их размещения в форме молодежных жилищных ипотечных кредитов и рефинансирования ипотечных активов с целью осуществления инвестиционных операций на рынке жилой недвижимости и обеспечения молодежи собственным жильем.

2. ХАРАКТЕРИСТИКА ЭЛЕМЕНТОВ МОЛОДЕЖНОЙ ЖИЛИЩНОЙ ИПОТЕЧНОЙ СИСТЕМЫ

Субъекты молодежной жилищной ипотечной системы: состав, функции и экономические интересы

В качестве первого элемента определим субъектов данной системы. Отметим, что состав субъектов ипотеки в целом подробно исследован украинскими и зарубежными авторами. Так, Евтух А.Т. выделяет основных и обеспечивающих субъектов. При этом к основным субъектам относятся заемщик (залогодатель), кредитор (залогодержатель), инвестор, государство (законодатель). В свою очередь, обеспечивающими субъектами являются страховые компании, компании по оценке недвижимости, финансовые институты, осуществляющие посреднические операции на вторичном рынке закладных; судебные органы; учреждения, обеспечивающие доступ к жилью через ипотеки различных слоев населения по программам правительства (учреждения программ); нотариальные органы. [4, с. 39 - 40]

Базилевич В.Д. и Погорельцева Н.П. также придерживаются разделения субъектов ипотеки на две вышеуказанные группы, однако, их состав несколько иной. Так, в группе основных субъектов выделяются только заемщик, кредитор и

инвестор. К обеспечивающим субъектам авторы относят специализированные, относительно самостоятельные организационно-правовые формы в лице органов государственной регистрации прав на недвижимое имущество; судебные органы; учреждения нотариальных и юридических услуг; страховые компании; компании по оценке недвижимости; финансовые институты, осуществляющие посреднические операции на рынке залоговых и т.п. [5, с. 66 – 68]

Разумова И.А. к субъектам ипотеки относит заемщика, кредитора, продавца жилья, государство как таковое, государственные органы, регулирующие и контролирующие деятельность участников ипотечного рынка; операторов вторичного рынка ипотечных кредитов, страховые компании, оценщиков, риэлтерские компании и инвесторов. [6, с. 56 - 59]

Паливода К.В. в числе составляющих организации ипотечного рынка жилья рассматривает органы государственного регулирования и органы местного самоуправления, саморегулирующиеся организации и институты ипотечного рынка жилья, которые также можно отнести к субъектам ипотечной системы. [7, с. 48, 53 – 69]

Субъекты молодежной жилищной ипотечной системы отличаются от субъектов жилищной ипотечной системы, в целом, двумя основными характеристиками. Во-первых, круг заемщиков значительно уже, поскольку, как уже упоминалось ранее, он ограничен только молодыми людьми в возрасте до 35 лет на момент получения ипотечного кредита, которые, как правило, должны соответствовать еще ряду требований к заемщикам по молодежным программам. И во-вторых, в число субъектов молодежной жилищной ипотеки, как правило, входит специализированное государственное финансовое учреждение, в задачи которого входит реализация программ поддержки развития молодежной жилищной ипотеки.

Обобщая вышесказанное, можно согласиться с разделением субъектов молодежной жилищной ипотечной системы на основных и обеспечивающих.

При этом автором предлагается рассматривать основных субъектов в расширенном составе и считать в их числе заемщика (ипотекодателя), кредитора (ипотекодержателя), продавца жилья, инвестора и государство.

В свою очередь, к обеспечивающим субъектам можно отнести:

- органы, регулирующие и контролирующие деятельность участников ипотечного рынка;
- операторов вторичного ипотечного рынка;
- саморегулирующиеся организации;
- страховые компании;
- специалистов по оценке недвижимости;
- риэлтерские компании;
- учреждения нотариальных и юридических услуг, паспортные службы;
- фонд гарантирования вкладов физических лиц;
- рейтинговые агентства;
- кредитные бюро;
- ипотечных брокеров.

Характеристика основных субъектов молодежной жилищной ипотечной системы приведена в табл. 1.

Таблица 1
Характеристика основных субъектов молодежной жилищной ипотечной системы

Субъект	Характеристика субъекта
Заемщик (ипотекодатель)	Физические лица в возрасте до 35 лет на момент получения ипотечного кредита, желающие улучшить свои жилищные условия и удовлетворяющие требованиям кредитора и специализированного государственного финансового учреждения
Кредитор (ипотекодержатель)	<ul style="list-style-type: none"> • Универсальные банки • Специализированное государственное финансовое учреждение • Ипотечные банки, в т.ч. земельные • Сберегательные банки, сберегательные кассы и ссудо-сберегательные ассоциации, взаимно-сберегательные банки и союзы • Строительно-сберегательные кассы, строительно-сберегательные кооперативы, строительные общества • Кредитные союзы и ассоциации • Фонды поддержки и международные фонды
Продавец жилья	Юридические и физические лица, в том числе специализированное государственное финансовое учреждение
Инвестор	<ul style="list-style-type: none"> • Физические лица • Юридические лица: <ul style="list-style-type: none"> · Специализированное государственное финансовое учреждение · Инвестиционные банки · Пенсионные фонды · Страховые компании · Паевые инвестиционные фонды и компании · Другие кредитные и финансовые институты
Государство	<ul style="list-style-type: none"> • Государственные и местные органы власти: <ul style="list-style-type: none"> · Законодательные органы власти · Высшие органы исполнительной власти · Судебные органы · Органы местного самоуправления • Специализированное государственное финансовое учреждение • Государственные учреждения, обеспечивающие доступ населению к жилью через ипотеки по программам правительства (учреждения программ)

Источник: составлено автором.

Характеристика обеспечивающих субъектов представлена в табл. 2.

Таблица 2

Характеристика обеспечивающих субъектов молодежной жилищной ипотечной системы

Субъект 1	Характеристика субъекта 2
Органы, регулирующие и контролирующие деятельность участников ипотечного рынка	<ul style="list-style-type: none"> • Центральный банк • Органы, регулирующие рынок ценных бумаг • Органы государственной регистрации прав на недвижимое имущество • Органы, регулирующие земельные отношения • Органы опеки и попечительства • Государственные органы в сфере регулирования строительства • Антимонопольный комитет
Операторы вторичного ипотечного рынка	<ul style="list-style-type: none"> • Специализированные агентства ипотечного кредитования • Ипотечные фонды • Специализированные государственные финансовые учреждения • Депозитарии
Саморегулирующиеся организации	<p>Саморегулирующиеся организации:</p> <ul style="list-style-type: none"> • кредитных институтов • финансовых посредников • страховых компаний • пенсионных фондов • эмитентов ипотечных ценных бумаг и т.п. <p>Как правило, создаются в виде ассоциаций.</p>
Страховые компании	Страховые компании, имеющие лицензии на данные виды страхования
Специалисты по оценке недвижимости	Юридические и физические лица, имеющие право на осуществление профессиональной оценки жилых помещений
Риэлтерские компании	Юридические лица, имеющие право осуществлять посредническую деятельность на рынке недвижимости
Учреждения нотариальных и юридических услуг, паспортные службы	<ul style="list-style-type: none"> • Система нотариата • Юридические консультации • Паспортные службы
Фонд гарантирования вкладов физических лиц	Специализированное учреждение, которое выполняет функции управления в сфере гарантирования вкладов физических лиц-вкладчиков банков с целью защиты их прав и интересов

Продолжение таблицы 2

1	2
Рейтинговые агентства	Коммерческие организации, занимающиеся оценкой платёжеспособности эмитентов, долговых обязательств, качества корпоративного управления, качества управления активами и т. п.
Кредитные бюро	Юридические лица, исключительной деятельностью которых является сбор, хранение, использование информации, составляющей кредитную историю
Ипотечные брокеры	Юридические или физические лица, осуществляющие предпринимательскую деятельность в области консультирования клиентов по вопросам ипотечного кредитования и оказывающие помощь в получении ипотечного кредита

Источник: составлено автором.

Каждому из вышеперечисленных субъектов молодежной жилищной ипотечной системы присущи свои функции и экономические интересы.

Функции и экономические интересы основных субъектов рассматриваются в табл. 3.

Таблица 3

Функции и экономические интересы основных субъектов молодежной жилищной ипотечной системы

Субъект	Функции	Экономические интересы
1	2	3
Заемщик (ипотекодатель)	<ul style="list-style-type: none"> • Заключение кредитных договоров с целью покупки/ строительства/ реконструкции жилой недвижимости под ее залог • Участие в государственных программах развития молодежной жилищной ипотеки 	<ul style="list-style-type: none"> • Максимизация объема привлечения дешевых финансовых ресурсов для покупки/ строительства/ реконструкции жилой недвижимости • Минимизация ипотечного процента • Получение финансовой поддержки государства в решении жилищной проблемы
Кредитор (ипотекодержатель)	<ul style="list-style-type: none"> • Предоставление заемщикам в установленном порядке молодежных жилищных ипотечных кредитов • Обслуживание выданных молодежных жилищных ипотечных кредитов • Удовлетворение денежных требований из стоимости заложенного жилья в случае невыполнения заемщиком своих обязательств по кредиту 	<ul style="list-style-type: none"> • Максимизация доходов от молодежных жилищных ипотечных кредитов • Минимизация рисков и обеспечение возвратности молодежных жилищных ипотечных кредитов

Продолжение таблицы 3

1	2	3
Продавец жилья	Продажа жилой недвижимости, находящейся в их собственности или принадлежащей другим физическим или юридическим лицам по их поручению	<ul style="list-style-type: none"> • Реализация жилой недвижимости • Максимизация денежных средств за продаваемую жилую недвижимость • Минимизация рисков, связанных с продажей
Инвестор	Приобретение ипотечных ценных бумаг, эмитируемых ипотечными кредиторами или операторами вторичного ипотечного рынка	<ul style="list-style-type: none"> • Максимизация прибыли капитала, вкладываемого в ипотечные ценные бумаги • Обеспечение надежности вложений
Государство	<ul style="list-style-type: none"> • Создание законодательно-нормативной базы для развития молодежной жилищной ипотеки • Финансовая поддержка приобретения/ строительства жилья молодыми гражданами • Предоставление государственных гарантий по молодежным жилищным ипотечным кредитам 	<ul style="list-style-type: none"> • Решение жилищной проблемы молодежи • Создание и развитие ипотечной системы в государстве • Неинфляционная поддержка жилищного строительства • Обеспечение финансовой стабильности в стране за счет интеграции реального и финансового секторов экономики путем капитализации жилой недвижимости

Источник: составлено автором по материалам [4 - 7].

Функции и экономические интересы обеспечивающих субъектов молодежной жилищной ипотечной системы рассматриваются в табл. 4.

Таблица 4

Функции и экономические интересы обеспечивающих субъектов молодежной жилищной ипотечной системы

Субъект	Функции	Экономические интересы
1	2	3
Операторы вторичного ипотечного рынка	<ul style="list-style-type: none"> • Рефинансирование кредиторов на основе установленных нормативов и требований, предъявляемых к процедурам ипотечного кредитования • Выпуск ипотечных ценных бумаг • Привлечение средств инвесторов на молодежный жилищный ипотечный рынок • Хранение ипотечных ценных бумаг • Открытие и ведение счетов в ипотечных ценных бумагах • Обслуживание операций эмитента по выпущенным им ипотечным ценным бумагам 	<ul style="list-style-type: none"> • Получение прибыли • Расширение перечня услуг • Повышение рейтинга

Продолжение таблицы 4

1	2	3
Органы, регулирующие и контролирующие деятельность участников ипотечного рынка	<ul style="list-style-type: none"> • Регулирование ипотечного кредитования • Регулирование рынка ценных бумаг • Регулирование земельных отношений • Регулирование строительства • Ведение реестра недвижимости, отягощенной залогом • Оформление перехода прав собственности к новому владельцу • Хранение и предоставление информации по правам собственности и обременению залогом жилья всем участникам ипотечного рынка • Защита прав несовершеннолетних и недееспособных во время подписания соглашений с объектами жилой недвижимости 	<ul style="list-style-type: none"> • Создание и развитие ипотечной системы в государстве • Государственная поддержка и регулирование участников ипотечного рынка, контроль их деятельности • Защита интересов и прав участников ипотечного рынка
Саморегулирующиеся организации	<ul style="list-style-type: none"> • Сертификация специалистов ипотечного рынка • Выдача разрешений и лицензий на профессиональную деятельность, если такие полномочия делегированы государством • Разработка и внедрение кодексов поведения на рынках, регламентов, правил и стандартов ипотеки • Обеспечение информирования участников ипотечного рынка об изменении законодательства, правил и процедур • Оказание кредиторам содействия во внедрении рациональной практики проведения ипотечных операций • Разработка типов ипотечных кредитов, более доступных для заемщиков и менее рискованных для кредиторов 	<ul style="list-style-type: none"> • Создание и развитие ипотечной системы в государстве • Защита интересов участников ипотечного рынка
Страховые компании	<ul style="list-style-type: none"> • Страхование рисков молодежного жилищного ипотечного кредитования • Создание совместных проектов с кредиторами • Разработка собственных программ кредитования покупки жилья на основе накопительного страхования 	<ul style="list-style-type: none"> • Получение прибыли • Расширение перечня услуг • Повышение рейтинга
Специалисты по оценке недвижимости	Оценка жилой ипотечной недвижимости	<ul style="list-style-type: none"> • Получение прибыли • Расширение перечня услуг • Повышение рейтинга

Продолжение таблицы 4

1	2	3
Риэлтерские компании	<ul style="list-style-type: none"> • Подбор вариантов купли-продажи жилья для заемщиков • Организация продажи жилья по поручению других участников рынка жилья • Участие в организации проведения торгов по реализации ипотечной жилой недвижимости, на которое судом обращено взыскание 	<ul style="list-style-type: none"> • Получение прибыли • Расширение перечня услуг • Повышение рейтинга
Учреждения нотариальных и юридических услуг	<ul style="list-style-type: none"> • Засвидетельствование правовых актов (регистрация договоров о передаче прав на недвижимость, об ипотеке и права ипотеки) • Предоставление юридических консультаций • Обеспечение юридического сопровождения сделок 	<ul style="list-style-type: none"> • Получение прибыли • Расширение перечня клиентской базы
Фонд гарантирования вкладов физических лиц	Возмещение физическим лицам – вкладчикам банков и других финансово-кредитных учреждений их вкладов в случае банкротства банка или другого финансово-кредитного учреждения	<ul style="list-style-type: none"> • Обеспечение доверия вкладчиков к банковской системе • Формирование ресурсов
Рейтинговые агентства	Определение рейтингов финансовых институтов и инструментов, что обеспечивает участникам ипотечного рынка объективную информацию для формирования своей кредитной и инвестиционной стратегий	<ul style="list-style-type: none"> • Получение прибыли • Повышение рейтинга
Кредитные бюро	Изучение кредитной истории заемщиков и продажа данной информации кредиторам	<ul style="list-style-type: none"> • Получение прибыли • Повышение рейтинга
Ипотечные брокеры	Помощь заемщикам в выборе подходящей ипотечной программы и в оформлении необходимых документов	<ul style="list-style-type: none"> • Получение прибыли • Расширение перечня клиентской базы

Источник: составлено автором по материалам [5 - 7].

Сущность и функциональные формы молодежного жилищного ипотечного капитала

Перейдем к рассмотрению второго элемента молодежной жилищной ипотечной системы – молодежному жилищному ипотечному капиталу.

Молодежный жилищный ипотечный капитал - это объект отношений на молодежном ипотечном жилищном рынке, характерными чертами которого являются:

- обеспеченность залогом жилой недвижимости с сохранением за

ипотекодателем права владения и пользования предметом ипотеки;

- долгосрочность;
- функционирование в форме ипотечных кредитов, заемщиками по которым выступают лица до 35 лет, и ипотечных ценных бумаг;
- особый механизм движения, который определяется институциональной организацией ипотечного рынка;
- направленность на формирование инвестиционных мотиваций на рынке жилой недвижимости и решение проблемы обеспечения молодежи собственным жильем.

Функциональными формами молодежного жилищного ипотечного капитала являются:

- молодежный жилищный ипотечный кредит;
- государственная финансовая поддержка;
- ипотечные ценные бумаги.

Молодежный жилищный ипотечный кредит - долгосрочное обязательство заемщика в возрасте до 35 лет на момент возникновения обязательства, обеспеченное залогом жилого недвижимого имущества или имущественных прав на жилую недвижимость с сохранением права ипотекодателя на владение и пользование ним.

Государственная финансовая поддержка может осуществляться в следующих формах:

- льготное кредитование приобретения (или строительства) жилья молодыми гражданами;
- частичная компенсация процентной ставки по молодежным жилищным ипотечным кредитам, выданным коммерческими банками;
- субсидия первоначального взноса по молодежным жилищным ипотечным кредитам, выданным коммерческими банками и др.

Ипотечные ценные бумаги представлены стандартными для ипотеки видами и включают в себя:

- закладные;
- векселя;
- ипотечные облигации;
- ипотечные сертификаты и т.д.

Особенности молодежной жилой ипотечной недвижимости

Третий элемент молодежной жилищной ипотечной системы – молодежная жилая ипотечная недвижимость – включает в себя далеко не весь перечень объектов жилой ипотечной недвижимости, поскольку в программах молодежного жилищного ипотечного кредитования, как правило, устанавливаются более строгие ограничения по предоставляемой в залог недвижимости, чем по обыкновенным программам жилищного ипотечного кредитования. Эти ограничения, как правило, касаются года строительства либо степени готовности недвижимости, если в качестве залога предлагается строящаяся недвижимость.

3. ОСНОВНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ МОЛОДЕЖНОГО ЖИЛИЩНОГО ИПОТЕЧНОГО МЕХАНИЗМА

Элементы молодежного жилищного ипотечного механизма представлены на рис. 2.



Рис. 2. Элементы молодежного жилищного ипотечного механизма.

Источник: составлено автором по материалам [4].

Ипотечные принципы молодежного жилищного ипотечного механизма

Ипотечные принципы - это основные правила, которыми руководствуются субъекты ипотечного рынка при движении ресурсов.

Выполнение ипотечных принципов осуществляется с помощью методов и процедур и является обязательным для ипотечного механизма по эффективному использованию и развитию недвижимости. [4, с. 45]

По мнению автора, система ипотечных принципов в молодежном жилищном ипотечном механизме (представлена на рис. 3) отличается от общих ипотечных принципов большим весом принципа социальности, чем принципа доходности.

Социально-экономические рычаги молодежного жилищного ипотечного механизма

Социально-экономические рычаги ипотеки, по определению Евтуха А.Т., являются «своеобразной двигательной силой, побуждающей действовать субъектов ипотечной системы по капитализации недвижимости». [4, с. 46] Таковой исследователь считает мотивы и стимулы субъектов ипотеки, то есть их интересы. Экономические интересы субъектов молодежной жилищной ипотеки подробно рассмотрены в табл. 3 и 4. Финансовым выражением интереса на ипотечном рынке могут быть стоимость приобретения (или строительства) недвижимости, ипотечный процент, стоимость привлечения ресурсов для кредиторов, ставки налогов, условия погашения кредита, обеспеченность жильем и т.д. Для молодежной жилищной ипотеки это также те льготы или компенсации, которые устанавливаются по молодежным ипотечным программам государством.



Рис. 3. Система ипотечных принципов.
 Источник: составлено автором по материалам [4, с. 45].

Нормативно-правовое обеспечение молодежного жилищного ипотечного механизма

Нормативно-правовое обеспечение включает в себя:

1) законодательство:

- общее (Конституция, Кодексы):
- базовое (основное) – регламентирует деятельность основных субъектов молодежной жилищной ипотеки;
- обеспечивающее – регламентирует деятельность обеспечивающих субъектов молодежной жилищной ипотеки;

2) подзаконные акты в сфере ипотеки, в целом, и молодежной жилищной ипотеки, в частности;

3) судебные решения по делам, связанным с разрешением споров, касающихся ипотеки.

Стандарты и правила молодежного жилищного ипотечного кредитования

Стандарты и правила молодежного жилищного ипотечного кредитования, в основном, совпадают со стандартами и правилами ипотечного кредитования в целом. Их назначение - установление единых условий и требований к оформлению, предоставлению и обслуживанию молодежных жилищных ипотечных кредитов. Это способствует минимизации рисков кредиторов и инвесторов и, таким образом, положительно влияет на стабильность финансово-кредитной системы страны. Обычно стандарты носят рекомендательный характер и разрабатываются органами государственного регулирования или саморегулирующимися организациями. [8, с.3, 5]

Стандарты ипотечного кредитования, как правило, включают в себя:

1) общие условия предоставления ипотечных кредитов;

2) систему коэффициентов и нормативов (DP, LTV, PTI 1, PTI 2, OTI, PIR, HSE, RCBI – см. табл. 5);

3) граничные параметры ипотечного кредитования (размер первоначального взноса заемщика, максимальная сумма кредита, максимальная ставка по кредиту и т.п.);

4) стандарты эмиссии ипотечных ценных бумаг. [7, с. 49 – 51; 9, с. 151 – 154, 157]

К стандартам эмиссии ипотечных ценных бумаг относятся следующие коэффициенты:

- обеспечение (покрытие) объемов эмиссии ипотечных ценных бумаг стоимостью залоговой недвижимости;
- покрытие доходов по ипотечным ценным бумагам доходами эмитентов этих бумаг от процентов за обслуживание ипотечных кредитов;
- обеспечение отдельного покрытия эмиссии ценных бумаг активами эмитентов от покрытия других обязательств этих эмитентов и др.

Также к этой группе стандартов принадлежат стандарты эмиссии ипотечных ценных бумаг на базе пулов закладных и ипотечных сертификатов участия, стандарты формирования этих пулов (по признакам однородности кредитов в пулах по сроку, доходности, условиям погашения, обеспечению и т.п.). [7, с. 49 - 51]

Таблица 5

Система коэффициентов ипотечного кредитования

Название коэффициента	Расчет показателя	Значение показателя
1	2	3
Уровень собственного капитала (DP, LTR)	<p>Первоначальный взнос заемщика</p> $DP = \frac{\text{Первоначальный взнос заемщика}}{\text{Стоимость недвижимости}} * 100\%$ $DP = 100\% - LTV$	Степень защищенности кредита собственными средствами заемщика (дополнительная гарантия выплат по кредиту). Чем выше значение коэффициента, тем меньше кредитный риск, но и меньше доступность кредита. Не менее 30%.
Соотношение суммы кредита и стоимости залоговой недвижимости (LTV)	$LTV = \frac{\text{Сумма кредита}}{\text{Сумма обеспечения}} * 100\%$	Уровень кредитного риска по степени обеспеченности кредита стоимостью заложенной недвижимости.
Коэффициент кредитоспособности (PTI 1)	$PTI 1 = \frac{\text{Сумма погашения по кредиту}}{\text{Ежемесячный чистый доход}} * 100\%$	Способность заемщика выплачивать кредит на постоянной основе. Не более 28%.
Коэффициент общей кредитоспособности (PTI 2)	<p>Сумма погашения основного долга и другие затраты, связанные с приобретаемой недвижимостью</p> $PTI 2 = \frac{\text{Сумма погашения основного долга и другие затраты, связанные с приобретаемой недвижимостью}}{\text{Ежемесячный чистый доход}} * 100\%$	Способность заемщика нести общие затраты, связанные с приобретенной недвижимостью.
Коэффициент платежеспособности (OTI)	$OTI = \frac{\text{Совокупные ежемесячные затраты}}{\text{Совокупные ежемесячные доходы}} * 100\%$	Способность заемщика оплачивать и недвижимость, и текущие расходы семьи.
Коэффициент доступности кредита (PIR)	$PIR = \frac{\text{Стоимость недвижимости}}{\text{Годовой доход}} * 100\%$	Уровень доступности и надежности кредита. Не более 4,5. В развитых странах этот показатель составляет 2 – 3,5.
Коэффициент стоимости обслуживания кредита	$\frac{\text{Ежегодные процентные выплаты по кредиту}}{\text{Годовой доход}} * 100\%$	
Коэффициент затрат на жилье (HSE)	$HSE = \frac{\text{Ежемесячные жилищные затраты, связанные с приобретением недвижимости, не учитывая расходы по кредиту}}{\text{Совокупный ежемесячный доход}} * 100\%$	Способность заемщика содержать приобретенную недвижимость.

Продолжение таблицы 5

1	2	3
Коэффициент дохода созаемщика (RCBI – Ratio of Co-borrower's Income)	$RCBI = \frac{\text{Совокупные доходы созаемщика за год}}{\text{Совокупный доход}} * 100\%$	Уровень обеспеченности доходами созаемщика (члена семьи). 37% – 45%.
Коэффициент соотношения между стоимостью младших заложных и рыночной стоимостью недвижимости	$\frac{\text{Текущая рыночная стоимость заложенного имущества}}{\text{Суммарная стоимость всех заложных}} * 100\%$	Не более 70%.

Источник: составлено автором по материалам [9, с. 151 – 154, 157; 7, с. 49 – 51; 4, с. 171 - 173].

Инструменты молодежного ипотечного жилищного механизма

Кравченко В.И., Паливода К.В. Любунь А.С., Киреев А.И., Денисенко М.П. предлагают под инструментами ипотечного рынка понимать средства и методы, с помощью которых субъекты ипотеки достигают своих целей. [10, с. 40 - 49; 11; 7, с. 69 – 77]

Паливода К.В. детализировал это понятие и выделил две основные группы инструментов:

- финансовые инструменты – какие-либо документы, оформленные в письменной форме и имеющие денежную стоимость или свидетельствующие о денежной транзакции;
- нефинансовые инструменты – инструменты информационно-аналитического обеспечения субъектов ипотеки (рейтинги, проектные декларации и т.п.) [7, с. 69 - 77.]

Если придерживаться данной трактовки, то виды финансовых инструментов молодежного ипотечного жилищного механизма можно представить следующим образом (см. рис. 4).

Рассмотрим состав каждого вида финансовых инструментов.

К финансовым инструментам аккумуляирования ресурсов на цели молодежного жилищного ипотечного кредитования относятся:

- контрактные целевые жилищные сбережения;
- ипотечные ценные бумаги (банковские ипотечные облигации, ипотечные сертификаты участия, ипотечные облигации учреждений финансирования ликвидности);
- депозиты;
- процентные ставки;
- первоначальные взносы заемщиков;

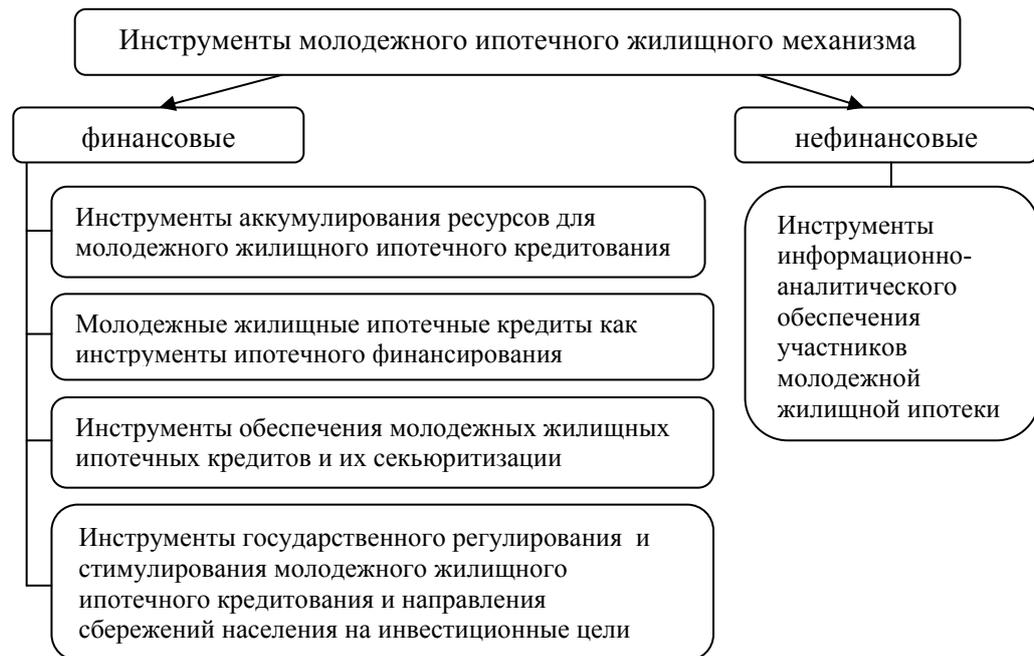


Рис. 4. Виды инструментов молодежного жилищного ипотечного механизма. Источник: составлено автором по материалам [7, с. 69 - 77].

- инструменты страхового характера (полисы страхования, страховые платежи в счет погашения ипотечного кредита и др.);
- инструменты пенсионного характера (пенсионные вклады как залог по ипотечному кредиту, взносы в пенсионные фонды в счет погашения ипотечного кредита и др.).

Молодежный жилищный ипотечный кредит как инструмент ипотечного рынка включает в себя следующие составляющие:

- процентная ставка;
- величина частичной компенсации процентной ставки государством;
- первоначальный взнос заемщиков;
- величина государственной субсидии на первоначальный взнос;
- размер одноразовых и периодических комиссий;
- страховые платежи;
- инструменты страхового характера (полисы страхования, страховые платежи в счет погашения ипотечного кредита и др.);
- другие формы финансовой поддержки государства.

Инструменты обеспечения молодежных жилищных ипотечных кредитов и их секьюритизации:

- залог;
- закладная;

- цессия;
- титризация;
- инструменты страхового характера.

Автором на основании изучения существующей практики молодежного жилищного ипотечного кредитования в Украине и за рубежом были определены следующие инструменты государственного регулирования и стимулирования молодежного жилищного ипотечного кредитования и направления сбережений населения на инвестиционные цели:

- государственный реестр права собственности на недвижимое имущества ипотек и соглашений с ними;
- лицензирование кредитной деятельности, связанной с предоставлением ипотечных кредитов и выпуском ипотечных ценных бумаг;
- налоговые льготы субъектам молодежной жилищной ипотеки;
- государственные премии участникам строительно-сберегательных касс и строительно-сберегательных ассоциаций;
- государственные целевые жилищно-строительные субсидии;
- государственные гарантии по ипотечным облигациям;
- государственное страхование заемщиков;
- частичная компенсация процентной ставки по молодежному жилищному ипотечному кредиту государством;
- величина государственной субсидии на первоначальный взнос по молодежному жилищному ипотечному кредиту и т.д.

К инструментам информационно-аналитического обеспечения участников молодежной жилищной ипотеки, как уже было сказано ранее, относятся рейтинги, проектные декларации и т.п. [7, с. 69 - 77]

Методы и процедуры молодежного жилищного ипотечного механизма

Методы молодежного жилищного ипотечного механизма могут рассматриваться на макро- и микроуровнях. [9, с. 31] К методам макроуровня можно отнести все те методы, которые влияют на деятельность, но не зависят напрямую от субъектов молодежной жилищной ипотеки: денежно-кредитную и налоговую политику, государственное регулирование ипотечного рынка и т.п. На микроуровне методы и процедуры определяет порядок и условия выполнения конкретных действий субъектами молодежной жилищной ипотеки: предоставление молодежного жилищного ипотечного кредита, порядок погашения молодежного жилищного ипотечного кредита, порядок получения государственной финансовой поддержки в том или ином виде и т.п.

Информационное обеспечение

Информационное обеспечение ипотеки представляет собой разнообразную экономическую информацию, которая помогает принимать решения субъектам ипотеки. К ней относятся информация кредиторов об условиях ипотечных продуктов, обзоры рынков недвижимости, аналитические обзоры и прогнозы развития ипотечного рынка, в т.ч. динамика ипотечного процента, данные о

кредитной истории заемщиков и т.п. Предоставлением подобного рода информации занимаются сами кредиторы, учреждения государственных ипотечных программ, ипотечные ассоциации, специализирующиеся на аналитике компании, рейтинговые агентства, ипотечные брокеры, финансовые порталы в сети Интернет, бюро кредитных историй, СМИ и др.

ВЫВОДЫ

Таким образом, в результате проведенного исследования автором были определены сущность и структура молодежной жилищной ипотеки, подробно рассмотрены элементы молодежной жилищной ипотечной системы и молодежного жилищного ипотечного капитала.

Были определены отличительные особенности молодежной жилищной ипотеки от ипотеки в целом:

1. Классификационными признаками молодежной жилищной ипотеки являются вид заемщика (в данном случае – граждане до 35 лет, нуждающиеся в улучшении жилищных условий и состоящие на квартирном учете) и объект ипотечной недвижимости (жилая недвижимость с ограничениями по году ее строительства либо по степени готовности для строящейся недвижимости).

2. Молодежная жилищная ипотека на теоретическом уровне может быть представлена молодежной жилищной ипотечной системой, взаимодействие между элементами которой осуществляется при помощи молодежного жилищного ипотечного механизма, а на практическом уровне – молодежным жилищным ипотечным рынком.

3. Субъекты молодежной жилищной ипотечной системы отличаются от субъектов жилищной ипотечной системы, в целом, двумя основными характеристиками. Во-первых, круг заемщиков значительно уже (только молодые люди в возрасте до 35 лет на момент получения ипотечного кредита, нуждающиеся в улучшении жилищных условий и состоящие на квартирном учете). И во-вторых, в число субъектов молодежной жилищной ипотеки, как правило, входит специализированное государственное финансовое учреждение, задачей которого является реализация программ поддержки развития молодежной жилищной ипотеки.

4. К функциональным формам молодежного жилищного ипотечного капитала, кроме жилищного ипотечного кредита и ипотечных ценных бумаг, добавляется специфическая форма - государственная финансовая поддержка молодежной жилищной ипотеки, которая может быть представлена следующими видами:

- льготное кредитование приобретения (или строительства) жилья молодыми гражданами;
- частичная компенсация процентной ставки по молодежным жилищным ипотечным кредитам, выданным коммерческими банками;
- субсидия первоначального взноса по молодежным жилищным ипотечным кредитам, выданным коммерческими банками и др.

5. Молодежный ипотечный жилищный механизм имеет следующие

особенности:

- в системе ипотечных принципов больший вес имеет принцип социальности, чем принцип доходности;
- к социально-экономическим рычагам добавляются льготы или компенсации, которые устанавливаются по молодежным ипотечным программам государством;
- в нормативно-правовое обеспечение входят соответствующие законодательно-нормативные акты, регулирующие молодежную жилищную ипотеку;
- стандарты и правила, в основном, совпадают со стандартами и правилами ипотечного кредитования в целом;
- инструменты отличаются большим значением и набором инструментов государственного регулирования и стимулирования молодежного жилищного ипотечного кредитования.

Полученные результаты позволяют перейти к исследованию направлений и способов совершенствования молодежной жилищной ипотеки в Украине.

Список литературы

1. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2010-2017 роки» від 11 листопада 2009 р. № 1249.
2. Закон України «О содействии социальному становлению и развитию молодежи в Украине» № 2999 - XII от 05.02.1993г. с учетом поправки, внесенной Законом Украины № 1659-IV от 23.03.2004
3. Журба И.С. Совершенствование понятийного аппарата ипотеки / И.С. Журба // Ученые записки Таврического национального университета им. В.И. Вернадского. Серия «Экономика и управление». – 2010. – Т. 23 (62). - №1. – С. 77 – 86.
4. Евтух А. Т. Ипотечный механизм эффективного использования и развития недвижимости [Текст]: Дис. ... д-ра экон. наук: 08.04.01 / А. Т. Евтух; НАН Украины; Институт экономического прогнозирования. — К., 2001. — 427 с.
5. Базилевич В. Д. Ипотечный рынок [Текст] / В. Д. Базилевич, Н. П. Погорельцева. – К.: Знання, 2008. – 717 с.
6. Разумова И. А. Ипотечное кредитование [Текст]: Учебное пособие / И. А. Разумова. – СПб.: Питер, 2006. – 208 с.
7. Паливода К. В. Ипотечный рынок жилья в Украине [Текст]: Дис. канд. экон. наук: 08.04.01 / К. В. Паливода; Науково-дослідний фінансовий ін-т при Міністерстві фінансів України. — К., 2004. — 254 арк.
8. Стандарти житлового іпотечного кредитування, затверджені Загальними зборами членів Української національної іпотечної асоціації, протокол №3 від 12 березня 2004р. – Київ, 2004.
9. Гринько О. Л. Ресурсне забезпечення банківського іпотечного житлового кредитування [Текст]: Дис. ... канд. экон. наук: 08.04.01 / О. Л. Гринько; Севастопольський національний технічний ун-т. — Севастополь, 2005. — 284 с.
10. Кравченко В. І. Інститути та інструменти іпотечного ринку [Текст]/ В. І. Кравченко // Іпотечний ринок в Україні: проблеми та перспективи. Міжнар. наук. - практ. конф. «Іпотечний ринок в Україні: проблеми та перспективи», Київ, 17 груд. 2002 р./ За заг. ред. В.І. Кравченка, К.В. Паливоди. – К.: [Міжнародний інститут фінансів], 2003. – С. 40-49.
11. Любунь О.С. Іпотечне кредитування [Текст]: Навчальний посібник / За редакцією О.С. Любуня, О.І. Кірсєва, М.П. Денисенка. – Київ: Центр навчальної літератури, 2005. – 392 с.

Журба І.С. Теоретичні засади молодіжної житлової іпотеки./ Журба І.С. // Вчені записки Таврійського національного університету імені В.І Вернадського. Серія «Економіка і управління». – 2011. – Т. 24 (63). № 2. - С. 28-48.

В статті представлено дослідження сутності та структури молодіжної житлової іпотеки, наведена модель понятійного апарату молодіжної житлової іпотеки, розглянута сутність елементів молодіжної житлової іпотечної системи та молодіжного житлового іпотечного механізму.

Ключові слова: молодіжна житлова іпотека, молодіжна житлова іпотечна система, молодіжний житловий іпотечний механізм, молодіжний житловий іпотечний ринок.

Zhurba I.S. Theoretical basis of youth housing mortgage/ Zhurba I.S. // Scientific Notes of Taurida National V.I. Vernadsky University. – Series: Economy and Management. – 2011. - Vol. 24 (63), № 2. – P. 28-48.

The study of essence and structure of youth housing mortgage are presented at the paper. The model of youth housing mortgage notion is presented. Essence of elements of youth housing mortgage's system and youth housing mortgage's mechanism is examined.

Key words: youth housing mortgage, youth housing mortgage's system, youth housing mortgage's mechanism, youth housing mortgage's market.

Стаття поступила в редакцію 30. 08. 2011 з.