

Ганин В.В.

научный руководитель: Мекка Олег Алексеевич, к.филос.н.,

доцент кафедры СПД

Муромский институт (филиал) Владимирского государственного университета

Владимирская обл., г. Муром, ул. Орловская, д. 23

Особенности ипотеки льготных категорий граждан

Ипотека является одним из инструментов решения жилищной проблемы. В России возрождение института залога (ипотеки) связано с принятием федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 г.[1]. По результатам социологических исследований в России до 80% населения нуждается в улучшении жилищных условий [2]. Формируемая система ипотечного жилищного кредитования отвечает требованиям всех участников рынка, но особое значение она приобретает для льготных категорий граждан.

Согласно закону об основах социального обслуживания [3] в дополнительной помощи нуждаются молодые семьи, молодые ученые, семьи, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, военнослужащие, увольняемые с военной службы и другие. Эти категории в силу небольших доходов не могут участвовать в ипотечном кредитовании на обычных условиях.

В 2014 г. постановлением Правительства № 2242-р была утверждена Стратегия развития ипотечного кредитования до 2020 года [4]. Согласно этой программе, агентство по ипотечному кредитованию разрабатывает, а банки с государственным участием реализуют программы льготного кредитования социально приоритетных категорий граждан.

Социальная ипотека, прежде всего, предполагает улучшение жилищных условий граждан, не имеющих собственной жилплощади или нуждающихся в ее увеличении. Условиями участия в социальной ипотеке является официальное нахождение в списке «очередников», наличие справки, подтверждающей необходимость улучшения жилищных условий, наличие работы в бюджетных учреждениях РФ; стаж не менее 3-х лет; Помощь государства имеет разные формы: сниженный процент по кредиту; предоставление гражданам квартиры из государственного фонда по льготной стоимости; предоставление субсидии, покрывающей часть стоимости квартиры.

Во Владимирской области вопросами ипотеки для льготных категорий граждан занимается «Владимирский городской ипотечный фонд». С 2003 г. он является Региональным оператором ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию», учрежденного Правительством РФ.

Фонд участвует в реализации: целевой программы «Социальная ипотека для жителей города Владимира на 2012-2018 годы» в рамках реализации Национального проекта «Доступное и комфортное жилье - гражданам России»; программы «Жилье для Российской семьи» в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»[5].

Программа «Социальная ипотека АИЖК: Вторичный рынок»[6] дает возможность оформить ипотечный кредит по льготной ставке и приобрести квартиру в доме на вторичном рынке недвижимости. Во Владимирской области количество заявителей, включенных в сводный реестр участников программы по состоянию на 12.03.2016, составляет 484 семьи [7].

Ипотека для молодых семей поможет им улучшить жилищные условия, приобрести свое жилье. Необходимо, чтобы хотя бы одному члену семьи должно быть меньше 35 лет. Нужно доказать, что семья нуждается в жилье или увеличении жилплощади. Государство выделяет субсидию в размере 35-40% от стоимости квартиры. Претенденты

на жилплощадь могут использовать ее по-разному: выплатить первоначальный взнос по ипотечному кредитованию; компенсировать часть расходов на выплату процентов [8].

Ипотека для медицинских работников [9] - обеспечивает льготную поддержку медицинским работникам Владимирской области при ипотечном жилищном кредитовании за счет средств областного бюджета. Здесь также есть возрастной критерий – достижение 41- летнего возраста и работа членов семьи в государственных медицинских учреждениях.

Особенно актуальной представляется целевая программа ипотечного кредитования учителей общеобразовательных учреждений Владимирской области. [10] Государственная поддержка учителей направлена на оказание помощи в оплате первоначального взноса за приобретаемое жилье и компенсацию по уплате процентов при ипотечном жилищном кредитовании. Данной программой воспользовались учителя Муромских школ № 3,6,8,12,20,28, что позволило им улучшить свои жилищные условия.

В области действуют также программа «Военная ипотека» направленная на реализацию права военнослужащих на жилье посредством накопительной ипотечной системы жилищного обеспечения; ипотечная программа от АИЖК «Молодые ученые», в которой перспективным работникам науки предлагаются льготы по кредиту и гибкий график выплат.

В Муроме предоставлением льготной ипотеки занимается ООО «Гарантия». В настоящее время есть возможность покупки квартир в микрорайоне «Новая слобода», которая предоставлена участникам программы «Жилье для Российской семьи». Участником может стать каждый работающий житель Муром, при условии уплаты первого взноса от 199 тыс. руб. Программа реализуется в рамках государственной программы РФ «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» на основании Постановления Правительства РФ от 05 мая 2014 г. № 404 [11].

Итак, на сегодняшний день созданы некоторые условия приобретения жилья по ипотеке. Однако есть недостатки. Во-первых, сложные требования ипотечных банков к заемщикам: документальное подтверждение доходов, положительная кредитная история. Во-вторых, абсолютно все кредитные программы направлены на бюджетников со средним и высоким достатком. Поскольку банки избегают высоких рисков, они стараются отказывать в ипотеке недостаточно платежеспособным заявителям даже при наличии у них прав на получение специальных льгот. В-третьих, крупный размер первоначального взноса, как правило, недоступен рядовому сотруднику бюджетной сферы.

Вместе с тем, можно отметить положительную динамику в развитии законодательства в области социальной направленности ипотечного кредитования, которая способствует приобретению жилья льготными категориями граждан Российской Федерации. Ипотека на льготных условиях является выходом для работников бюджетных организаций, многодетных семей, молодых родителей и других граждан с относительно небольшим доходом.

Литература

1. Федеральный закон от 16.07.1998 N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (в ред. от 06.04.2015) // Собрание законодательства РФ, 20.07.1998, N 29, ст. 3400
2. <http://77metro.ru/lgotnaja-ipoteka.html>
3. Гришаев С.П. Ипотека на современном этапе: Комментарий законодательства. - М.: Статут, 2010.
4. normativ.kontur.ru/document
5. ipoteka-vladimir.ru
6. ipoteka-vladimir.ru
7. ipoteka-vladimir.ru
8. <http://informatio.ru>

Секция 02. Актуальные проблемы гражданского и уголовного процесса

9. ipoteka-vladimir.ru

10. obrazovanie.vladinfo.ru/edu

11. Муромский край, №25, 10 марта 2016 года