Роль поручительства как формы обеспечения кредитов на жилье

Анастасия ЛУЗГИНА

Экономист

Необходимым условием для полного преодоления последствий мирового экономического кризиса, полноценного развития экономики и достижения стабильных темпов экономического роста государства являются инвестиционные вложения в основной капитал. При этом капитальные вложения можно направлять как в производственную, так и в непроизводственную сферу. Инвестиционные потоки в производственную сферу осуществляются, прежде всего, национальными и иностранными инвесторами — юридическими лицами, а также государством. Значительную долю капитальных вложений в непроизводственную сферу составляют инвестиции в строительство жилья для населения.

В условиях рыночной экономики, неотъемлемой частью которой является фондовый рынок, основными инвестиционными ресурсами финансирования жилищного строительства становятся привлеченные гражданами средства финансовых корпораций. Чем больше развит фондовый рынок, тем больше возможностей у населения привлечь в строительство финансовые ресурсы по приемлемой цене. В странах с недостаточно развитым финансовым рынком основным источником инвестиционных ресурсов остаются средства банков. В данном случае выбор той или иной кредитной программы во многом зависит не только от стоимости и сроков возврата заемных средств, но и от вида обеспечения.

В некоторых странах, в том числе и в Республике Беларусь, несовершенное законодательство в области обеспечения жилищных кредитов и недостаточно развитый фондовый рынок затрудняют финансирование и замедляют темпы строительства жилья. Учитывая, что строительство является одним из стимуляторов экономического роста в стране, следует изучить основные проблемы в области привлечения инвестиционных средств в данную сферу и создать необходимые условия для развития рынка финансирования жилья.

Обеспечение населения жильем является одной из приоритетных задач социально-экономического развития Республики Беларусь. В нашей стране в 2006—2010 гг. предполагается возвести 26 млн. кв. м жилья, что в 1,6 раза больше, чем в предыдущей пятилетке. В планах — довести строительство жилья в последующие пять лет до 50 млн. кв. м, то есть в год возводить по 1 кв. м на одного жителя Беларуси. Наращивание строительства необходимо для того, чтобы приблизить уровень обеспеченности жильем населения Беларуси к аналогичному показателю развитых стран.

Пока Беларусь намного отстает по этому показателю от ряда стран. Однако строительство быстрыми темпами (обеспеченность населения жильем выросла с 20 кв. м общей площади в 2000 г. до почти 24 кв. м в 2009 г.) позволит постепенно выйти на уровень передовых государств.

Необходимой составляющей ускоренного возведения жилья является стоимость строительства и уровень доходов населения. Ожидается, что к концу следующей пятилетки соотношение средней цены одного кв. м жилья и средней заработной платы составит один к одному. На текущий момент данные показатели соотносятся как два к одному. Поэтому приобретение жилья по рыночным ценам становится невозможным без привлечения дополнительных финансовых ресурсов.

В настоящее время строительство или покупка жилья населением в основном сопровождается привлечением кредитов у банков. В Беларуси это самый распространенный способ получения ресурсов на строительство. Благодаря системе льготного кредитования даже семьи с достаточно низким уровнем дохода имеют возможность взять кредит на приобретение и

Таблица

Обеспеченность населения жильем в разных странах

Страна	Жилищная обеспеченность, кв. м /чел.	Год оценки
Норвегия	74,0	2006
США	65,0	2006
Дания	50,6	2003
Швеция	44,4	2003
Германия	40,1	2002
Франция	37,5	2002
Словения	29,5	2002
Эстония	27,7	2003
Латвия	23,9	2003
Литва	23,0	2003
Россия	21,1	2006
Беларусь	23,6	2009

Источник: *www.kapital-rus.ru/articles/article/610, статистический сборник "Жилищно-коммунальное хозяйство Республики Беларусь".*

строительство жилья под достаточно низкий процент. Основными формами обеспечения таких кредитов являются залог недвижимого имущества (ипотечный кредит), страхование заемщиков и поручительство.

Кредитование под залог строящегося или покупаемого жилья применяется банками. Однако такой вид обеспечения пока не получил должного развития из-за несовершенства национального законодательства.

Существует несколько видов ипотечных кредитов. Кредит может быть выдан на покупку построенной квартиры. В данном случае существует реальный залог по предоставленному кредиту. Риски возрастают, если кредит выдается на строящееся жилье. Никто не дает гарантии, что жилье будет построено, а значит, что оно может быть реализовано.

Действующий Жилищный кодекс Республики Беларусь не предусматривает возможности выселения собственника из его жилого помещения в случае невыполнения им обязательств по кредитному договору. Более того, банк не имеет права выселить членов семьи кредитополучателя, даже если они перестали быть таковыми. В настоящее время рассматриваются изменения в жилищное законодательство. В соответствии с предлагаемыми новыми нормами банки смогут через суд выселять из заложенных квартир недобросовестных кредитополучателей.

Ввиду неразвитости ипотеки в республике основная масса кредитов на строительство оформляется только при наличии поручителей. С использованием данного вида обеспечения заключается основная масса договоров на строительство или покупку жилья.

Однако поручительство вызывает ряд нареканий. Банки зачастую требуют не одного, а несколько поручителей. В результате потенциальные кредитополучатели сталкиваются с проблемой поиска гарантов их платежеспособности. Не каждый согласится разделить с банком риск невозврата кредита.

В соответствии с Гражданским кодексом Республики Беларусь (ГК РБ) по договору поручительства поручитель обязывается перед кредитором другого лица отвечать за исполнение последним его обязательства полностью или частично. Установлено, что при неисполнении или ненадлежащем исполнении должником обеспеченного поручительством обязательства поручитель и должник отвечают перед кредитором солидарно, если законодательством или договором поручительства не предусмотрена субсидиарная ответственность поручителя. Поручитель отвечает перед кредитором в том же объеме, что и должник, включая уплату процентов, возмещение судебных издержек по взысканию долга и других убытков кредитора, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств должником, если иное не предусмотрено договором поручительства. То есть при неуплате кредита заемщиком банк может обратиться к любому из поручителей и потребовать полной оплаты просроченных платежей. Учитывая, что многие желающие получить кредит на жилье не имеют высоких доходов, очевиден риск невозврата такого кредита вовремя. Поэтому даже родственники не всегда соглашаются выступить в роли поручителя. Другая проблема связана с тем, что те, кого могли привлечь в качестве поручителя, сами хотят взять кредит на строительство или уже являются у кого-то поручителями. Кроме того, становясь поручителем третьего лица, человек снижает свою личную платежеспособность. Полная отмена института поручительства приведет к росту ставок по кредитам и снижению их размеров. При наличии поручителей финансовый институт может закладывать меньшую премию в цену кредита. Ставки по кредитам, выданные без привлечения поручителей, будут более высокими из-за более высоких рисков невозврата. Даже при развитом институте ипотеки поручительство будет являться дополнительной гарантией, следовательно, будет уменьшаться стоимость заемных средств.

При расчете размера кредита банк учитывает цену квартиры, проценты по кредиту и дисконт (разница между рыночной стоимостью квартиры и ценой, за которую ее можно быстро реализовать). Расчет дисконта может существенно уменьшить сумму выдаваемого займа. При определении размера кредита банк также анализирует платежеспособность заемщика. Значительная часть семей, нуждающихся в улучшении жилищных условий, не имеет высоких доходов и, соответственно, не может рассчитывать на большую сумму по кредиту. Ситуацию может улучшить только привлечение поручителей, так как в этом случае будут учитываться доходы не только заемщика, но и его поручителей.

Популярность поручительства объясняется еще и тем, что такие кредиты относятся к пятой группе риска, а значит, кредитные учреждения должны создавать у себя резервы (отвлекать из оборота средства) на сумму, равную размеру предоставленного кредита.

Международная практика развития кредитования жилья

В западных странах, а также в России и Украине поручительство не является основным видом обеспечения жилищного кредита. Основными параметрами, от которых зависят возможность получения, размер и стоимость кредита, являются залог недвижимого имущества (ипотека), кредитная история потенциального заемщика и страхование.

Ипотека — наиболее распространенный вид обеспечения кредитов на жилье. У банков не возникает трудностей с переходом прав собственности на недвижимость в случае неплатежеспособности кредитополучателя. В результате залог жилья является надежной гарантией возврата кредита. Проблема выселения решается путем предоставления неплательщикам подменного жилья.

Система ипотечного кредитования в развитых странах неразрывно связана с фондовым рынком. Большое распространение получили ипотечные облигации, или ипотечные закладные, которые представляют собой права требований по ипотечным кредитам, обеспеченным залогом объектов недвижимости. Эмитентами данных бумаг выступает банк, выдающий ипотечные кредиты. Такие кредиты погашаются помесячными (или поквартальными) платежами. Владельцы ипотечных ценных бумаг, обеспеченных этим пулом кредитов, получают большую часть этих платежей по заранее определенной схеме.

Для снижения рисков держателей таких облигаций в международной практике выработано несколько систем обеспечения. В первом случае сторонние страховые компании страхуют выплаты по таким облигациям с учетом процентных начислений. Во втором случае оформляется гарантированный кредит, и тогда финансовая компания или банк сами гарантируют держателю ипотечных ценных бумаг выплату основной суммы долга и проценты по нему в случае банкротства заемщика. Банк, выпуская ипотечные облигации, привлекает дополнительные долгосрочные активы, обеспеченные ипотечным кредитом. Покупатель ипотечных облигаций, с одной стороны, получает доход, а с другой — несет в определенной степени риск дефолта кредитополучателей.

Вторым способом обеспечения кредитов на жилье является **наличие информационных баз (кредитных бюро)**, функционирующих не один год и имеющих полноценную базу данных по каждому физическому лицу, которое когда-либо брало кредит. Обеспечением здесь является не залог имущества или обязательство поручителей, а кредитная история потенциального заемщика и его родственников. В Республике Беларусь для накопления информации о заемщиках было создано бюро кредитных историй[1], однако оно функционирует недавно и еще не располагает достаточной информационной базой.

В качестве еще одного обеспечения кредитов во многих странах используется **страхование**. В России банки обязуют кредитополучателей страховать недвижимость от повреждений и уничтожения. Некоторые банки также требуют застраховать жизнь и здоровье заемщиков. Страхование заложенного имущества и здоровья кредитополучателей несомненно снижает риск невозврата кредита. Однако такое обеспечение может рассматриваться лишь в качестве дополнения к ипотеке и поручительству.

В ряде стран помимо обычного банковского кредитования строительства жилья используются иные способы привлечения ресурсов населением на строительство. Одной из возможностей улучшения жилищных условий малоимущих граждан является **строительство арендных домов**. В Казахстане, России, европейских странах физические лица, которые не могут оформить кредит на жилье из-за своей низкой платежеспособности, получают квартиры в аренду с правом последующего выкупа. Жильцы таких домов помимо коммунальных платежей дополнительно выплачивают арендную плату, которая идет в счет погашения стоимости квартиры. После выплаты через арендные платежи всей стоимости жилья оно переходит в собственность арендаторов. Использование аренды с выкупом не только позволяет получить доступ к строительству населению с низкими доходами, но и существенно снижает риски банков. В данном случае жилье не находится в собственности граждан, а только принадлежит им на правах аренды.

В качестве еще одного способа привлечения ресурсов для строительства или приобретения жилья можно выделить **создание специальных фондов** с целевой направленностью. В данном случае интересен опыт Украины, где был создан Фонд финансирования строительства жилья (ФФС). Данная структура построена на принципах функционирования паевого инвестиционного фонда. Это означает, что средства фонда находятся в управлении финансового учреждения, имущество управителя отделено от имущества ФФС. Управитель использует средства фонда только на конкретные цели.

Отличием ФФС от других паевых фондов является то, что его участник получает право не на денежный пай, а на определенное количество квадратных метров конкретной квартиры. Привлекательностью такого фонда является то, что использование средств жестко контролируется управителем и государством. Банк-управитель тщательно проверяет документы и возможности застройщика. Это страхует участников фонда от риска утраты средств и риска несоответствия характеристик объекта тем параметрам, которым должен отвечать объект инвестирования. Кроме того, ведется учет прав требований участников ФФС на измеримые единицы соответствующего объекта инвестирования. Такая система защищает права участников фонда на конкретный инвестиционный объект и исключает приобретение лицами прав на одну и ту же квартиру. Если у физических лиц не хватает средств для участия в ФФС, то банк-управитель может предоставить необходимую сумму, то есть выдать кредит потенциальным участникам фонда.

Еще один элемент модели жилищного кредитования — **ссудо-сберегательные организации**. К ним обращаются граждане, которые не могут взять ипотечный кредит на стандартных условиях. В России такие организации стали появляться еще в 2000 г. В настоящий момент можно выделить несколько их разновидностей: жилищные накопительные кооперативы, потребительские кооперативы граждан, жилищно-строительные кооперативы.

Ссудо-сберегательные организации привлекательны для населения по нескольким причинам.

Во-первых, не нужно подтверждать личную платежеспособность и кредитоспособность. Для вступления в кооператив необходим первоначальный взнос и регулярные взносы для пополнения кассы и получения права на покупку недвижимости (обычно необходимо накопить 30—50% стоимости жилья).

Во-вторых, пайщик получает денежные средства по более низкому проценту, чем при получении ипотечного кредита в банке.

В то же время такой вид финансирования не всем подойдет, так как существует очередность в получении займов, кроме того, предложение недвижимости ограничено вторичным рынком и предложением компаний, работающих со ссудо-сберегательными ассоциациями.

Наконец, еще одним способом привлечений инвестиционных ресурсов на строительство жилья являются **жилищные депозиты**. В данном случае будущий заемщик кладет в банк определенную сумму на депозит. Через некоторое время

[1] *Кредитное бюро (Кредитный регистр) — это автоматизированная информационная система получения, формирования, обработки, хранения и предоставления Национальным банком сведений о кредитных сделках. В Республике Беларусь Кредитное бюро начало свою работу с 1 мая 2007 г.*

после накопления определенной суммы физическое лицо имеет возможность взять ипотечный кредит на достаточно льготных условиях. Такой вид финансирования уже используется в Республике Беларусь, но еще не получил должного развития.

* * *

На основании вышеизложенного можно заключить, что из-за несовершенства законодательной базы в области ипотечного кредитования основной формой обеспечения кредита на жилье в Беларуси остается поручительство. Данный вид обеспечения не является уникальным и используется в ряде государств. Однако, если в большинстве стран такой вид обеспечения является второстепенным, то в Беларуси он занимает лидирующее положение. Обязательность наличия поручителей при оформлении кредита на жилье вызывает ряд нареканий, так как на поручителей обычно возлагается солидарная (вместе с заемщиком) ответственность по кредиту. Граждане боятся гарантировать платежеспособность третьих лиц, рискуя своим благосостоянием. Кроме того, как уже отмечалось, у самих поручителей может возникнуть проблема в получении кредита, так как их финансовая состоятельность автоматически снижается. Из-за этого ряд потенциальных кредитополучателей сталкиваются с проблемой поиска поручителей.

В то же время запрет данного вида обеспечения может привести к ряду негативных последствий. Резкая отмена института поручительства будет способствовать росту стоимости кредитов, увеличит риски банков, что приведет к удорожанию самих кредитов, а снижение степени платежеспособности кредитополучателей сократит средний размер кредита на одного заемщика.

Со временем поручительство будет играть второстепенную роль. Снижение его роли будет происходить параллельно с созданием обновленной системы жилищного кредитования, для чего необходимо разработать новые схемы и инструменты привлечения населением финансовых ресурсов на строительство жилья. В рамках создания развитой системы жилищного кредитования можно выделить следующие нововведения.

Прежде всего, необходимо принять поправки в Жилищный кодекс с целью развития института ипотеки. Параллельно требуется сформировать систему обеспечения граждан подменным жильем.

Для нуждающихся в жилье граждан с низкими доходами можно строить арендные дома. В данном направлении необходимо решить вопросы по финансированию их строительства, проектированию, определить порядок расчета ежемесячных платежей, а также разработать механизм предоставления такого жилья нуждающимся.

В качестве дополнительного обеспечения ипотечных кредитов необходимо активнее применять такой инструмент, как страхование заложенного имущества и здоровья кредитополучателей. Страхование уменьшает банковские риски и снижает потребность в поручительстве.

Параллельно нужно пополнять информационную базу Кредитного регистра, повышать финансовую грамотность населения, которое следует информировать обо всех возможностях современного рынка кредитования и о той ответственности, которая лежит на участниках договора кредитования и поручительства.

Повышение эффективности работы экономики станет стимулом для роста реальных доходов населения. Опережающее увеличение номинальной заработной платы по сравнению со стоимостью одного квадратного метра жилья будет способствовать росту платежеспособности заемщиков, а значит, снизится необходимость в ее повышении с помощью поручительства третьих лиц.

Ставки по нельготным ипотечным кредитам могут быть снижены, если банки будут привлекать более дешевые ресурсы. Одним из способов уменьшения цены заемных средств могла бы стать секьюритизация ипотечных кредитов, то есть выпуск ипотечных облигаций.

Развитие рынка ипотечных облигаций, в свою очередь, будет стимулировать создание институционального инвестора, способного обеспечить банки недорогими инвестиционными ресурсами. Таким инвестором может стать негосударственный пенсионный фонд. Именно пенсионные фонды во всем мире являются основными инвесторами в ипотечные ценные бумаги.

Развитая система страхования, работа бюро кредитных историй, снижение стоимости кредитных ресурсов, а также выравнивание соотношения стоимости жилья и доходов населения — все это снижает до минимума вероятность возникновения неплатежей по ипотечным облигациям.

Помимо банковских кредитов необходимо активно внедрять и развивать иные формы кредитования жилья путем создания специализированных паевых фондов, ссудо-сберегательных организаций, а также осуществлять финансирование через жилищные депозиты.

Таким образом, развитие страхования, создание полноценной информационной базы, принятие поправок в законодательство об ипотеке, создание альтернативных банковским кредитам способов привлечения ресурсов на строительство жилья будут содействовать становлению современной системы жилищного кредитования при непосредственном снижении роли поручительства в качестве залогового обеспечения. Все данные меры расширят возможности жилищного строительства, что в итоге приведет к росту обеспеченности жильем населения.

Источники:

1. Викторова, Е.Д. Перспективы развития ипотечного кредитования // Деньги и Кредит. 2009. № 6. С. 27—31.

2. Лукьянов, А.В. Анализ рынка ипотечного кредитования // Деньги и Кредит. 2010. № 8. С. 47—51.

3. Палывода, К.В. Становление и развитие ипотечного рынка жилья на Украине // Деньги и Кредит. 2009. № 1. С. 64—70.

4. Хе, О.В. Реструктуризация ипотечных жилищных кредитов // Деньги и Кредит. 2009. № 5. С. 67—70.

5. Гражданский кодекс Республики Беларусь от 7 декабря 1998 г. № 218-З.

6. Статистический сборник "Жилищно-коммунальное хозяйство Республики Беларусь".

7. Федеральный закон РФ от 30.12.2004 № 215-ФЗ "О жилищно-накопительных кооперативах".

8. Федеральный закон РФ от 07.08.2001 № 117-ФЗ "О кредитных потребительских кооперативах граждан".

9. www.pro-n.by/index.php?part=2&id=659

10. www.kapital-rus.ru/articles/article/610