

ПРАВОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ МОЛОДІЖНОГО ЖИТЛОВОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

Орлов В.В.

У статті автором досліджуються питання розвитку державної молодіжної політики у сфері молодіжного житлового кредитування, вносяться пропозиції щодо удосконалення механізму правового забезпечення надання житлових кредитів молодим сім'ям.

Ключові слова: молодіжне кредитування, державна молодіжна політика, механізм, закон, житлова проблема, житловий кредит, молодь, Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву, Державна іпотечна установа.

ВСТУП

Відсутність власної оселі на сьогодні, мабуть, найактуальніша проблема серед молоді. Доведено, що саме вона є причиною багатьох розлучень серед молодих сімей і небажання народжувати дітей. В умовах гострої житлової проблеми, що склалася в нашій державі, далеко не кожен може самотужки придбати власне помешкання. А для молоді родини своє житло є запорукою добробуту та злагоди.

Питання, де жити, актуальне для 40% української молоді [1, с.34]. Тому в країні назріла потреба створити умови, подібні до тих, які існують у розвинених державах, де молода сім'я завдяки довгостроковому пільговому житловому кредиту на 30 років отримує задоволення від життя не в пенсійному віці, а в молодості. Отже чи не єдиною можливістю для таких людей є пільгове молодіжне житлове будівництво, яке пропонує Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву.

Питанням молодіжного житлового кредитування займався багато вчених: М. Брикімова, О. Вітер, В. Губарев, К. Коберник, С. Нечипоренко, О. Щербак, О. Яременко. Проте аналіз публікацій свідчить, що практична реалізація програми забезпечення молоді житлом не дає бажаного ефекту. Тому питання надання молодим людям статусу «забезпечених житлом» потребують подальшого дослідження й розробки.

1 МЕХАНІЗМ МОЛОДІЖНОГО ЖИТЛОВОГО КРЕДИТУВАННЯ

Проблема забезпечення житлом у молоді виникла дуже давно. Ще тоді, коли Країна Рад створила багатомільйонні черги на квартири, поставивши молодь у кінець. Держава мала від цього і політичну вигоду. По-перше, простоявши в черзі близько 15 років, будь-яка радянська людина вже

відпрацьовувала державі вартість «безкоштовної» квартири. По-друге, черга прив'язувала людей до одного місця проживання й роботи.

Минули роки, але проблема не зникла. Багато молодих людей, знаючи про те, що черга на квартиру може продовжуватися вічно, не стають у неї. Часто через складну соціально-економічну ситуацію й подорожчання житла самостійно вирішити «квартирне» питання молодим людям не вдається. Тому держава, яка думає про власне майбутнє, просто зобов'язана допомогти вирішити цю складну ситуацію.

Завдяки Державній програмі молодіжного житлового будівництва молоді родини отримали можливість купувати як квартири в новому будинку, так і житло, що вже мало власника, із частковою компенсацією відсотків за кредити. Із самого початку більшою популярністю користувався другий варіант, оскільки квартири в новобудовах коштують незрівнянно дорожче за старі помешкання.

Ще в 1992 р. Постановою Кабінету Міністрів України від 04.07.1992 р. № 369 створений Фонд сприяння молодіжному житловому будівництву. В 1996 р. Фонд був підпорядкований Міністерству в справах сім'ї й молоді, а в 2000 р. – безпосередньо Кабінету Міністрів України.

Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву працює у сфері кредитування за двома програмами – надає довгострокові пільгові держкредити й часткову компенсацію процентної ставки комерційних банків молодим родинам та самотнім молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла [2, с.129].

Загальний механізм роботи у сфері молодіжного кредитування із самого початку був нескладним: банк видавав молодій людині кредит під відсотки, після цього вже власник квартири мусив віддати банку сам кредит плюс відсотки за користування ним. Причому кредитні відсотки частково компенсував Фонд сприяння молодіжному житловому будівництву. Підбором і оформленням купівлі квартири займалися агентства нерухомості, які підписували договір з відділенням Фонду в тому регіоні, в якому купували квартиру, і договір з

Орлов Валентин Валентинович, кандидат наук з державного управління, доцент кафедри банківської справи Криворізького економічного інституту ДВНЗ «Київський національний економічний університет ім. В.Гетьмана», 0679182614, orloff69@ukr.net

банком, що надає потенційному новоселу молодіжний кредит.

Слід зазначити й таке: квартира, що збудована на кредитні гроші, оформлюється у власність позичальникові, але разом з тим і віддається під заставу, а тому у випадку неповернення коштів на неї цілком законно буде накладено стягнення. Крім цього, варто пам'ятати: право власності спирається на три складові: володіти, користуватися та розпоряджатися. Розпоряджатися (робити відчуження, продавати, міняти, заповідати, дарувати та інше) позичальник не може. Лише володіти та користуватися. Четвертим кроком є внесення на свій особистий рахунок, що відкривається регіональним відділенням Фонду в банку-агенті, першого внеску в розмірі не менше ніж 6% передбаченої вартості будівництва (реконструкції) та придбання житла. Ця сума вноситься двома частинами: на момент укладання кредитної угоди 3% та під час остаточних розрахунків протягом 10 днів після отримання в бюро технічної інвентаризації технічного паспорта з урахуванням фактичної площі збудованого (реконструйованого) житла решти коштів. Кредитну суму повертати необхідно щоквартально, не пізніше ніж 10 числа місяця, що настає за звітним кварталом, протягом усього часу з моменту отримання молодою сім'єю ордеру на квартиру.

Житловий кредит родина має повернути протягом 30 наступних років, тобто приблизно до виходу на пенсію, а от оселитися й жити в придбаній таким способом квартирі вона зможе одразу. Розмір кредиту вираховується регіональним відділенням Фонду, виходячи з норми 21 кв. метр загальної площі житла на одного члена сім'ї і додатково ще 20 кв. метрів на сім'ю; середньої вартості будівництва 1 кв. м, затвердженої Держкомітетом з будівництва, архітектури та житлової політики України для кожного регіону.

У випадку, коли ціна одного квадратного метра житла перевищує середню або площа житла більша за нормативну, позичальник за свій рахунок сплачує додаткову вартість будівництва та вартість площі житла, що перевищує нормативну. Таким чином кредит обмежено в межах норми. Наприклад, кредитна площа для сім'ї з трьох осіб становить 83 кв. м — це стандартна трикімнатна квартира (80—82 кв. м), але вони можуть запросити і 4-кімнатну тоді за цю різницю доведеться сплатити додатково самому позичальникові.

Молодіжна житлова програма має потужний демографічний ефект: народжуваність у сім'ях позичальників становить 29 дітей на тисячу чоловік, тоді як по країні — лише 7 дітей. Можливість позачергового отримання кредиту надається багатодітним родинам (сім'ї, які мають 3 і більше дітей). Наприклад, якщо молода родина не має дітей, то щорічно повинна сплачувати 3% річних. З появою однієї дитини відсотки скасовуються. Якщо в сім'ї двоє дітей, то держава береться погасити 25% суми кредиту, троє і більше дітей, то відповідно — 50%.

Проте, на сьогодні гостро постало питання молодіжного кредитування. Кожна друга молода

людина думає про те, як їй влаштувати своє подальше життя. Не кожному можуть допомогти батьки, не кожному може заробляти достатньо коштів, але кожному хочеться мати власну сім'ю, а сім'ї потрібно десь жити. На жаль, підтримку держава у цьому питанні може надати небагатьом. Діючий механізм молодіжного кредитування недостатньо ефективний. Вартість квартири в Києві становить близько 100 тис. доларів. Зарплата молодого фахівця, який закінчив інститут, — у середньому 350-450 доларів. З такими доходами від «молодіжної пропозиції» доведеться відмовитись. Лише одиниці з тих, хто потребує поліпшення житлових умов, отримують кредит. Тому слід добре продумати концепцію молодіжного кредитування і закріпити відповідні новели на законодавчому рівні.

Проблеми фонду пов'язані з пошуком додаткового фінансування. Розробляються проекти законів, серед яких Закон України «Про державне пенсійне і недержавне пенсійне забезпечення». Він допоможе спрямувати кошти на будівництво і кредитування житла. Взагалі варто ввести податок на нерухомість, який стягуватиметься за принципом «власність зобов'язує» кошти якого спрямовувались би на розвиток молодіжного будівництва. Тим більше, що вищезгаданий загальнообов'язковий платіж знизить кількість осіб, які інвестують свої заощадження в нерухомість, таким чином надавши молодим людям більше шансів стати власниками дешевого житла і зменшивши можливості нажитись з «безквартирників».

Ідеальним варіантом молодіжного житлового будівництва було б створення підприємств, які могли б будувати та продавати квартири для молодих сімей за цінами, близькими до собівартості. У Фонді велися розмови про це, але через конкуренцію між будівельними організаціями ця справа відійшла на другий план.

В найближчому майбутньому державні кредити не зможуть вирішити питання. Варіантом вирішення цієї проблеми є звільнення компанії, заводу, фірми, що надає квартири молодим фахівцям, від оподаткування на суму квартири. Фірма купує житло для свого співробітника, на цю суму вона звільняється від податків на 80%, потім вираховуючи частинами з його зарплати. Таким чином, наймолодший фахівець стає патріотом своєї компанії, а фірма, у свою чергу, одержує сумлінного співробітника і не втрачає в прибутках.

Проте викорінювати «безквартирність» треба не лише шляхом внесення нових розробок у систему діяльності вже фонду, який уже функціонує. Проблема забезпечення молодих людей житлом є значно глибшою. Треба шукати причину постійного підвищення цін на житло; причину подвійної чи навіть потрійної вартості житла в Україні порівняно з іншими високорозвиненими країнами; причину «смішної» заробітної плати проти вартості помешкання.

2 УДОСКОНАЛЕННЯ ПРАВОВОГО МЕХАНІЗМУ МОЛОДІЖНОГО ЖИТЛОВОГО КРЕДИТУВАННЯ

Одним з дієвих механізмів вирішення складної житлової проблеми в молодіжному середовищі має стати прийняття нових законів України, які були б спрямовані на розвиток державної молодіжної політики.

У зв'язку з вищенаведеним пропонуємо прийняти новий закон України «Про покращення житлових умов молоді». Обґрунтуємо ми прийняття цього проекту Закону України наступним чином. У черзі на отримання житла перебуває 1,4 млн сімей. У середньому щорічно отримують житло лише до 30 тис. черговиків. Це означає, що при збереженні темпів "середньому" черговіку доведеться чекати житло близько 60 років. При цьому лише близько 10% громадян спроможні виконувати зобов'язання за іпотечними кредитами, які надають комерційні банки.

Сьогодні в Україні іпотечний ринок житла не є достатньо розвиненим, що погіршує можливості іпотечного кредитування та не сприяє вирішенню житлової проблеми. Комерційні банки неохоче кредитують молодь під заставу житла, а якщо й роблять це, то під доволі високий початковий внесок та максимум на 15 років, що за стандартами європейських країн вдвічі менше (там термін кредитування складає від 30 до 40 років). Лише 3,4% від загального кредитного портфеля українських банків це - кредити на житло (для прикладу: у середньому в банках країн ЄС житлові іпотечні кредити становлять понад 40% від загального кредитного портфеля).

Сотні тисяч молодих сімей потребують поліпшення житлових умов, але їх матеріальний стан не дає змогу придбати житло чи отримати іпотечний кредит у комерційному банку. У черзі на поліпшення житлових умов стоїть близько 90 тис. молодих сімей.

На сьогодні назріла необхідність у розробці нової стратегії забезпечення житлом молодих сімей. Тому для відпрацювання нових організаційних форм та економічних механізмів стимулювання житлового будівництва, реалізації конституційних прав молодих громадян на житло, посилення координації зусиль держави в цьому напрямі пропонується прийняти Закон України «Про забезпечення молоді житлом». Він дасть змогу акумулювати та спрямувати державні кошти на:

- виконання Державної програми забезпечення молоді житлом, інших програм забезпечення житлом молодих громадян України;

- розроблення нових фінансово-кредитних програм, спрямованих на розв'язання вирішення житлових проблем молоді за допомогою механізму надання довгострокових державних кредитів і цільових адресних субсидій та кредитів за рахунок інших джерел фінансування на будівництво (реконструкцію) і придбання житла;

- кредитування, у тому числі пільгове, будівництва (реконструкції) і придбання житла для молоді;

- надання молодим сім'ям цільових адресних субсидій за кредитами, отриманими ними в комерційних банках на будівництво (реконструкцію) чи придбання житла;

- фінансування будівництва житла для молодих сімей шляхом застосування спеціальних житлово-накопичувальних депозитних рахунків у комерційних банках;

- залучення коштів кредитних спілок на покриття витрат на перший внесок для молодих сімей при отриманні кредитів комерційних банків;

- формування резервного фонду за рахунок коштів спеціального фонду державного бюджету (кошти від повернення раніше виданих кредитів) для покриття фінансових ризиків;

- залучення іноземних інвестицій, у тому числі кредитів, для подальшого кредитування сімей та самостійних громадян для будівництва (реконструкції) і придбання житла згідно із законодавством.

Прийняття закону дасть змогу впровадити ефективне системне адміністрування та фінансування заходів державної молодіжної політики.

Із прийняттям Закону очікується розширення масштабів молодіжного житлового кредитування разом з удосконаленням системи надання молодим сім'ям доступних кредитів для будівництва та придбання житла, що сприятиме вирішенню ряду важливих соціально-економічних завдань, а саме:

- активізації попиту на житло з боку населення;

- зростанню обсягів будівництва та економічному зростанню пов'язаних з будівництвом галузей промислового виробництва, збільшенню податкових надходжень;

- підвищенню зайнятості населення та його платоспроможності;

- залученню позабюджетних коштів до фінансування житлового будівництва;

- залучення до фінансування будівництва житла особистих заощаджень громадян, що зберігаються поза банківською системою, а також грошових коштів, які перебувають на особистих рахунках у фінансово-банківських установах;

- зміцненню соціальної стабільності в суспільстві, збільшенню народжуваності дітей та поліпшенню демографічної ситуації як в окремих регіонах країни, так і в державі в цілому.

Реалізація проекту потребує додаткових фінансових витрат за рахунок Державного бюджету України. Джерелом покриття цих витрат необхідно зробити додаткові податкові надходження за рахунок економічного зростання.

Для покриття видатків, передбачених цим законопроектом, необхідно врахувати їх в проекті Закону України «Про державний бюджет України на відповідний рік».

ВИСНОВКИ

Законопроект має на меті визначити правові, економічні, соціальні та організаційні засади державного фінансування й цільового довгострокового кредитування молодих сімей і

самотніх молодих громадян України, які постійно проживають на території України, а також правові основи діяльності Державного фонду молодіжного житлового кредитування, до повноважень якого пропонується віднести питання сприяння проведенню державної молодіжної політики шляхом акумулювання коштів державного та місцевих бюджетів: коштів, що надходять від юридичних і фізичних осіб; коштів забудовників, громадських

організацій, кредитних спілок і банків; позабюджетних коштів.

Прийняття закону дасть змогу впровадити ефективне системне адміністрування та фінансування заходів державної молодіжної політики. Створення Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву є одним із напрямів поліпшення житлової проблеми молоді в нашій державі.

ПЕРЕЛІК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Афонін Є. Розвиток суспільства : монографія / Є. Афонін, Ю. Бажал, В. Бакуменко; ред. І. Розпутенка, Б. Лессера. – К.: К.І.С., 2004. – 340 с.
2. Осауленко О.Г. Спостереження та вимірювання соціальної захищеності населення України: проблеми становлення: Монографія / О.Г. Осауленко, О.Ф. Новикова, О.І. Амоша, Н.С. Власенко; НАН України, Ін-т економіки пром-сті. – К., 2003. – 440 с.