

УДК 336.77:332.2-053.81(477)

**ІНСТИТУТ МОЛОДІЖНОГО ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ:
ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ****Скачедуб С.А.***E-mail: fevral13@online.ua**ДВНЗ «Придніпровська державна академія будівництва та архітектури»*

У статті досліджуються сучасні проблеми молодіжного іпотечного кредитування. Обґрунтовано, що головними проблемами на шляху молоді до власного житла є необхідність наявності у позичальника 30-50 відсотків вартості нерухомого майна, купівля якого кредитується та розмір відсоткової ставки за іпотечними кредитами комерційних банків, яка фактично становить до 50 відсотків річних. Розкрито основні завдання Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву та принципи надання державних пільгових довготермінових кредитів для поліпшення житлових умов громадян України. Висвітлені проблеми складності доступу до державної програми житлового кредитування молоді та проблеми з якими може зіткнутися позичальник при купівлі житла у недобудованому або не введеному до експлуатації будинку. Додатково поставлене питання, щодо соціального захисту молоді при зверненні стягнення на житло, як результату невиконання кредиту. Наголошено, що для побудови в Україні сучасного інституту молодіжного іпотечного кредитування є негайна необхідність у розробці нового механізму здешевлення іпотечних кредитів, як, у першу чергу для молоді, так й для інших верств суспільства. Зауважено, що такі механізми можуть виходити, як з сторони держави у вигляді встановлення максимальних граничних розмірів відсоткових вставок за іпотечними кредитами, так й з сторони приватного капіталу шляхом впровадження системи спеціалізованих іпотечних банків, міжнародних схем реінвестування, іпотечних сертифікатів, розвитку та здешевлення страхових послуг.

Ключові слова: іпотека, іпотечне кредитування, житло, молодіж, соціальний захист

UDC 336.77:332.2-053.81(477)

**THE INSTITUTE OF YOUTH MORTGAGE CREDITING:
PROBLEMS AND PERSPECTIVES OF DEVELOPMENT****Skachedub S.A.***E-mail: fevral13@online.ua**Prydneprov's'ka State Academy of Civil Engineering and Architecture*

In the article the modern problems of the youth real estate mortgage have been investigated. It has been presented, that the main problem on the way to own accommodation for young people is necessity of presence for a borrower at least 30-50 percent of property which is credited and a mortgage interest rate of commercial banks which in fact can be up to annual interest of 50. The basic tasks of State fund of youth

housing contribution and principles of concession of state privileged long-term credits for improvement of housing conditions of citizens of Ukraine have been exposed. There were also enlightened the problems of complicated access to the governmental program of the housing crediting for young people and problem which a borrower can face in case of purchasing accommodation that is unfinished or not entered into exploitation. Additionally it has been analyzed the problem of social defense of youth against appeal penalties on accommodation as the result of credit non-payment. It is emphasized, that there is an immediate necessity of the development of a new mechanism which can ease the mortgage credits for youth and another sections of society in order to build a modern institute for youth mortgage. It has been noticed, that such mechanisms can be done by the state as sizing maximum limits for mortgage interest rates or by the private capital as implementation of a system of specialized mortgage banks, international reinvestment schemes, mortgage certificates or development and cheapening of insurance services.

Key words: mortgage-lending, real estate mortgage, housing accommodations, youth, social protection

Актуальність проблеми. Сьогодні в Україні 13 % населення не мають окремого житла; 2,4 млн. сімей перебувають на квартирному обліку; 116 тисяч квартир є комунальними, де проживають кілька сімей; 4 млн. м² площі віднесено до категорії старого та аварійного житла; майже 15 млн. м² житла знаходяться у п'ятиповерхових великопанельних будинках першого покоління забудови 60-70-х років, які підлягають реконструкції; на 100 тисяч сімей щорічно зростає черга на державне житло; середній строк перебування в черзі на квартирному обліку – 10-15 років [7]. Особливо важливою є проблема отримання окремого житла серед молоді, тобто осіб віком 20-30 років. Одним з провідних шляхів розв'язання житлової проблеми серед молоді може стати житлове іпотечне кредитування. Однак на шляху отримання молоддю іпотечних кредитів є багато перешкод, що потребує докладного аналізу питання молодіжного іпотечного кредитування.

Аналіз останніх наукових досліджень. Проблемним питанням іпотечного кредитування у сьогоденні України приділяє увагу багато вчених, серед них М.А. Коваленко, Л.М. Радванська, С.Т. Кручок., М. Галянтич, А. Горбачук, О. Головка, В. Горбатюк, В. Бездір, А. Єщенко, Л. Котенко, С. Льовушкін, О. Миронова, В.Т. Кравченко, К.В. Паливода. Однак треба зазначити, що дані автори розглядають проблему надання іпотечних кредитів без урахування віку позичальників. В той же час молоді

у віці 20-30 років притаманні власні особливості, як соціальному прошарку українського суспільства, що потребує необхідності розглянути саме їх проблеми при отриманні іпотечних кредитів.

Метою роботи є аналіз сучасних проблем молодіжного іпотечного кредитування.

Викладення основного матеріалу дослідження. Сучасному молодому поколінню притаманне бажання проживати окремо від батьків, мати власне житло. Однак при середній зарплаті в Україні порядку 2,5-3,0 тисяч гривень та середньої вартості житла, наприклад, на вторинному ринку у місті Дніпропетровську 8,0-10,0 тисяч гривень за один квадратний метр, накопичити достатньо швидко суму на купівлю хоча б однокімнатної квартири (площею 30-40 квадратних метрів) є досить складним. Цю проблему можна вирішити за допомогою іпотечного житлового кредитування. Сьогодні житлове кредитування населення здійснюється банками України при дотриманні основних принципів кредитування: цільового використання, забезпеченості, терміновості, платності та повернення. Цільовим використанням іпотечного кредиту може бути:

1. Купівля земельної ділянки під будівництво.
2. Купівля готового житла.
3. Купівля об'єкта незавершеного будівництва при купівлі житла у вже побудованому новому будинку, який ще не введено в експлуатацію.
4. Купівля інших видів майна та майнових прав. Таке цільове використання іпотечного кредиту передбачає купівлю житла у будинку який буде збудовано у майбутньому, тобто на етапі його проектування, або на початку будівельних робіт на такому об'єкті. У подальшому при завершенні будівництва такого об'єкта та вводі його в експлуатацію іпотечний договір переробляється з застави майнових прав на заставу об'єкта нерухомого майна [10].

Забезпечує іпотечний кредит те майно (майнові права) на купівлю якого він надається або інше (додаткове) нерухоме майно. Якщо перша та друга ціль іпотечного кредитування не викликає особливих проблем та заперечень, то інші можуть виявитись переваженими багатьма проблемами, такими як затримка вводу в експлуатацію об'єкта житлового будівництва на 5-10 років від назначеної в проектній документації, або навіть повна консервація будівництва об'єкта у зв'язку з потребами переробки проектної документації, відсутністю загалом у забудовника дозволів на будівництво чи проведення будівельних робіт, відсутністю у забудовника технічних

можливостей для будівництва, або навіть у зв'язку з фінансовими махінаціями керівництва компанії забудовника, як це було не тільки в м. Київ компанія «Еліта-центр», а нажалі і в інших регіонах України.

Дану проблему сьогодні намагається вирішувати держава, шляхом допомоги у добудові таких об'єктів, але таку державну допомогу отримують лише об'єкти завершені будівництвом на 85-90 відсотків. Однак банки додержуючись вимог терміновості, платності та повернення кредитних коштів не будуть чекати доки позичальник вирішить свої проблеми з забудовником. Таким чином, може скластись ситуація, коли житла придатного для проживання так і немає, а відсотки та тіло кредиту наданого на його купівлю треба повертати. Особливо важкою така ситуація є для молодих сімей з малими дітьми.

Для поліпшення стану іпотечного кредитування молоді сьогодні в Україні діє державна програма по молодіжному житловому кредитуванню. Дану державну програму впроваджує у життя Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву, створений відповідно Постанови Кабінету Міністрів України. Основними завданнями Фонду є:

1. Сприяння проведенню державної житлової політики.
2. Виконання Державної програми забезпечення молоді житлом.
3. Розроблення нових фінансово-кредитних програм, спрямованих на вирішення житлових проблем молоді та інших верств суспільства шляхом застосування механізму надання довготермінових державних кредитів і кредитів за рахунок інших джерел фінансування на будівництво (реконструкцію) та придбання житла.
4. Залучення коштів для кредитування громадян з метою фінансування будівництва (реконструкції) та придбання житлових будинків, об'єктів соціального, науково-технічного, виробничого, торгівельного, культурно-побутового та спортивно-оздоровчого призначення.
5. Компенсація процентної ставки кредитів комерційних банків, наданих молодим сім'ям та неодруженим молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) та придбання житла [4].

Порядок організації молодіжного іпотечного кредитування Державним фондом сприяння молодіжному житловому будівництву визначено Постановою Кабінету Міністрів України № 825 від 17 травня 1999 року «Про вдосконалення організаційної та фінансової діяльності Фонду сприяння молодіжному житловому будівництву при Державному комітеті у

справах сім'ї та молоді». Відповідно до цієї Постанови правом на одержання державного пільгового довготермінового (терміном до 30 років) кредиту користуються молоді сім'ї та одинокі молоді громадяни, які згідно з законодавством вважаються такими, що потребують поліпшення житлових умов. Кредитування будівництва (реконструкції) або купівлі житла для молодих сімей та одиноких молодих громадян є прямим, адресним (цільовим) та здійснюється у межах коштів, передбачених у державному бюджеті на відповідний рік, а також за рахунок інших джерел фінансування. Суму кредиту обчислюють, виходячи з норми 21 квадратний метр загальної площі житла на одного члена сім'ї та додатково 10 квадратних метрів на сім'ю, крім того сума включає витрати на страхування членів сім'ї у період кредитування.

Головним у Державній програмі житлового кредитування молоді є те, що вона передбачає практику часткової компенсації процентної ставки кредитів комерційних банків молодим сім'ям та неодруженим молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) та придбання житла. Зазначені кошти закладаються у Державному бюджеті України за поданням Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву. Часткова компенсація передбачена в обсязі однієї облікової ставки для інвестора, що не має дітей або має одну дитину, полуторної облікової ставки для інвестора, що має двох дітей, подвійної облікової ставки для інвестора, що має трьох й більше дітей [4]. Таким чином, молода особа практично може отримати іпотечний кредит на купівлю, будівництво або реконструкцію житла під приблизно три відсотка річних, які вона буде виплачувати самостійно. Такий іпотечний кредит надається спеціалізованими банками у розмірі, визначеному у розрахунку до кредитної угоди. Рішення по надання іпотечного кредиту приймається дирекцією або відділенням банку на підставі документів поданих майбутнім позичальником упродовж місяця з дати отримання усіх документів. Після підписання сторонами кредитної угоди кандидат набуває статус позичальника, та на нього оформляється кредитна справа. Фонд сприяння молодіжному житловому будівництву компенсує спеціалізованому банку відсотки за наданим кредитом виходячи з розрахунків суми, необхідної для будівництва (реконструкції) житла, на підставі кредитної угоди, списків позичальників, попередньо затверджених рішенням дирекції або відділення банку. На підставі кредитної угоди та за розпорядженням дирекції фонду кошти перераховуються Головним управлінням

Державного казначейства з казначейського рахунка дирекції фонду до спеціалізованого банку для подальшого їх зарахування за особистим рахунком позичальника. При цьому дирекція фонду сприяння молодіжному житловому будівництву має право здійснювати оперативний контроль за цільовим використанням відділеннями спеціалізованих банків отриманих бюджетних коштів.

Однак не зважаючи на явні переваги для молоді при участі у такій державній програмі житлового кредитування у цій програмі нажалі є багато адміністративних перешкод:

1. Першою перешкодою для отримання такого кредиту є вік позичальника який може бути не більше 30 років.
2. Другою перешкодою є необхідність надання довідки про перебування кандидата на обліку для поліпшення житлових умов за місцем проживання (реєстрації) або проживання кандидата у сільській місцевості, якщо він відповідно до законодавства потребує поліпшення житлових умов, що підтверджено відповідними документами.
3. Третьою перешкодою є необхідність наявності не менш ніж 30 відсотків вартості майбутнього житла.
4. Четвертою перешкодою, як не дивно є наявність в молодій особи доходу більш середнього по Україні (наприклад, у місті Дніпропетровську було відмовлено молодій сім'ї з двох осіб з загальним сімейним доходом чотири тисячі гривень у місяць, які знаходились на обліку, щодо покращення житлових умов).

Таким чином молода особа для участі у державній програмі молодіжного іпотечного кредитування житла повинна бути офіційно бідною, стояти у черзі на покращення власних житлових умов але мати мінімум 120-160 тисяч гривень для першого внеску за житло.

Загалом необхідність наявності значної суми для першого внеску за житло, купівля якого кредитується, є однією з найбільш вагомих проблем іпотечного кредитування в Україні. Другою значною проблемою є реальна відсоткова ставка за кредитами, яка в деяких банках та кредитних спілках складає більш 50 відсотків річних. Наприклад згідно статистичного дослідження виконаного автором статті у січні 2014 року банки міста Дніпропетровська надають кредит у 5000 гривень строком на 12 місяців за умов представлених у таблиці 1.

Таблиця 1. Платежі за кредитом у 5000 гривень у банках
м. Дніпропетровська станом на жовтень 2013 року.

Найменування банку	Щомісячні платежі, грн.	Усього внесків за рік, грн.	Додаткові платежі, грн.	Усього до виплати, грн.	Абсолютне значення подорожчання кредиту, грн.
ОТП	703	8436	-	8436	3436
Альфа-банк	580	6960	-	6960	1960
Сбербанк Росії	496	5952	240	6192	1192

В ОТП банку також існує акційний кредит на суму від 25000 гривень. Реклама цього кредиту каже, що він надається під 15 відсотків річних, але при строку кредитування 36 місяців щомісячний платіж складає 1392 гривні, усього внесків 50012 гривень, абсолютне значення подорожчання 25012 гривень.

Слід зазначити, що молода особа пройшовши скрізь усі перешкоди та отримавши іпотечний кредит за державною програмою під приблизно 3 відсотки річних не може бути впевнена у тому, що їй не доведеться повертати й ринкову вартість відсотків іпотечного кредиту. Пов'язано це з тим, що державна програма виконується за наявності на свою підтримку бюджетних коштів. Наприклад молодіж, яка отримала іпотечні кредити за державною програмою у період 2003-2004 років, у період 2007-2008 років повинна була сплатити повну вартість відсотків власних іпотечних кредитів.

Однак при порушенні позичальником умов терміновості, платності та повернення іпотечного кредиту банк може звернути стягнення на житлове приміщення, яке було придбане за рахунок іпотечного кредиту. З цього приводу особливої уваги заслуговує правове становище мешканців цього житлового приміщення. Адже стаття 40 Закону України «Про іпотеку» визначає, що звернення стягнення на переданий в іпотеку житловий будинок (приміщення) є підставою для виселення мешканців. Таким чином при прийнятті рішення про звернення стягнення на переданий в іпотеку житловий будинок чи житлове приміщення, всі мешканці зобов'язані на письмову вимогу іпотекодержателя або нового власника добровільно звільнити житловий будинок чи житлове приміщення, протягом одного місяця з дня отримання цієї вимоги. Якщо мешканці не звільняють житловий будинок або житлове приміщення у встановлений або інший погоджений сторонами строк добровільно, їх примусове виселення здійснюється на підставі рішення суду.

Житловий кодекс України передбачає можливість надання громадянам, які втратили житло внаслідок звернення стягнення на жилі приміщення, що були придбані за рахунок кредиту забезпеченого іпотекою відповідного жилого приміщення, житлового приміщення з фондів житла для

тимчасового проживання. Жилі приміщення з фондів житла для тимчасового проживання надаються громадянам за умови, що для них таке житло є єдиним місцем проживання і їх сукупний дохід недостатній для придбання або найму іншого жилого приміщення [1]. Такі жилі приміщення надаються на строк до одного року з можливістю продовження цього строку у разі неспроможності мешканця цього приміщення набути альтернативне місце проживання [2].

Однак з урахуванням того, що відсутність жилих приміщень з фондів житла для тимчасового проживання не тягне припинення виселення мешканців з жилого приміщення, яке є предметом іпотеки, на нашу думку є необхідність у встановленні обов'язкового страхування соціального ризику втрати житла у страховій компанії при укладанні договору іпотечного кредитування для позичальників у віці 20-30 років. Для України де житло є для багатьох практично єдиною цінністю, встановлення такої норми було б значним кроком на шляху становлення соціальних гарантій для молоді при зверненні стягнення на предмет іпотеки, яким є житлове приміщення, а також гарантією права на житло, яке надано громадянам Конституцією України.

Висновок. В Україні де ринок іпотечного кредитування житла тільки починає набирати оберти молоде покоління постає у ролі позичальника іпотечних кредитів практично без державної підтримки. Адже державні програми розроблені для сприяння молоді в отриманні дещо дешевших іпотечних кредитів практично або не діють, або спонукають до необхідності збирання такої кількості довідок та інших паперів, що унеможлиблює отримання означеного кредиту. Таким чином для побудови в Україні сучасного інституту молодіжного іпотечного кредитування є негайна необхідність у розробці нового механізму здешевлення іпотечних кредитів, як, у першу чергу для молоді, так й для інших верств суспільства. Такі механізми можуть виходити, як з сторони держави у вигляді встановлення максимальних граничних розмірів відсоткових вставок за іпотечними кредитами, так й з сторони приватного капіталу шляхом впровадження системи спеціалізованих іпотечних банків, міжнародних схем реінвестування, іпотечних сертифікатів, розвитку та здешевлення страхових послуг.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Житловий кодекс України від 30.06.1983 // ВВР УРСР. – 1983.- №28. – Ст. 573;. - №21. – Ст. 414; ВВР України. -1992.- №12.- Ст.. 169; 1993.- №24.- Ст. 25/; 1995.- №29.- С. 218; 2004.- №51.- Ст. 550.

2. Про іпотеку: Закон України від 05.06.2003 №898-IV // ВВР України. – 2003.– №38.– С. 313.
3. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю: Закон України від 19.06.2003 №979-IV // ВВР України. – 2003.– №52.– Ст. 377.
4. Про вдосконалення організаційної та фінансової діяльності Фонду сприяння молодіжному житловому будівництву при Державному комітеті у справах сім'ї та молоді: Постанова Кабінету Міністрів України від 17.05.1999, №825 .- [Електронний ресурс].- Режим доступу: [www. rada.gov.ua](http://www.rada.gov.ua)
5. Горбачук А. Звернення стягнення на предмет іпотеки. Застереження про задоволення вимог іпотекодержателя // МЕН.–2003. - №7. – С. 20.
6. Житлове законодавство України / Упоряд.: М.І. Мельник, М.І. Хавронюк. – К.: А.С.К, 1998. – 495 с.
7. Коваленко М.А., Радванська Л.М. Ринок нерухомості: фінансові аспекти. Навч. посібн. – Херсон, 2002. – 160 с.
8. Кравченко В. Т., Паливода К. В. Фінансування будівництва житла. Новітні тенденції. – Київ: Видавничий дім «Києво–Могилянська академія», 2006. – 317с.
9. Кручок С.Т. Іпотечне кредитування. Співвідношення цін продажу та заставних цін на нерухоме майно // Економіка, фінанси, право. – 2001. - №4. – С. 13-19.
10. Левандівський О. Т. Банківські операції. Навч. пос./ О. Т. Левандівський, П. Е. Демертер. – Київ: Знання, 2012. -463с.