

УДК 336.77:332

О.Е. МУХАМЕДГАЛИЕВА,

ассистент

Институт экономики, управления и права (г. Казань)

УЧАСТИЕ ГОСУДАРСТВА В РЕГУЛИРОВАНИИ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

В статье раскрывается суть ипотечного кредитования и проводится обзор некоторых государственных ипотечных программ. Исследуются преимущества и недостатки государственных ипотечных программ по улучшению жилищных условий граждан. Рассматриваются возможные пути решения возникших проблем в законодательной базе при составлении кредитных договоров (изменение условий кредитования) и применении программ реструктуризации.

Ипотечное жилищное кредитование можно назвать индикатором состояния экономики страны в целом. В течение 2011 г. наблюдалось посткризисное восстановление рынка ипотечного кредитования. В структуре механизмов регулирования ипотечного жилищного кредита особая роль отводится государству, поэтому жилищная проблема – это проблема государственного значения. Хотя объемы построенного жилья на рынке в настоящее время достаточны для решения жилищной проблемы, цены на него для многих слоев населения остаются неприемлемыми.

Специалисты отмечают, что после стремительного падения цен на протяжении 2009 г., в 2010 г. наблюдалась стагнация ценовой ситуации. По данным федерального портала «Мир квартир», в сентябре 2010 г. на рынках жилой недвижимости городов России наблюдалось незначительное изменение средней стоимости 1 кв.м жилья. Максимальный рост в 3% отмечен в столице будущей Олимпиады – городе Сочи, но это скорее исключение, чем правило.

Осенью 2011 г. наблюдался активный рост цен практически во всех крупных регионах РФ. Если рассматривать индикатор жилья России (Россия 9), отражающий изменение цен на жилье в девяти самых крупных городах РФ (за исключением Москвы и Санкт-Петербурга) с населением более 1 млн человек, то на 1.12.2011 средняя стоимость жилья составила 47 707 руб. за 1 кв. метр. С начала 2011 г. данный показатель вырос на 5,2% [1].

Динамика показателя Россия 33 (в 33 крупнейших городах РФ с населением от 500 тыс. человек и выше) также выявляет рост цен на жилье с нача-

ла 2011 г. на 12,9% [2]. К концу 2011 г. динамика цен на жилую недвижимость не изменилась.

Таким образом, налицо необходимость государственной поддержки населения в квартирном вопросе. В настоящее время государство не имеет возможности предоставлять прямую субсидию каждому, однако оно может предложить сотрудничество частному капиталу. Государство, по сути, производит рефинансирование частных капиталовложений, благодаря чему срок выплаты кредита может быть долгим. Рынок ипотечного кредита в России быстро развивается, предлагаются все новые и новые ипотечные программы. Это, с одной стороны, усложняет процедуру выбора, но, с другой стороны, делает ипотечный кредит доступнее и выгоднее для потребителя.

В ходе выбора ипотечной программы следует обратить внимание на следующие параметры:

- 1) размер ставки кредита;
- 2) первоначальный взнос;
- 3) порядок расчета платежей.

В России функционируют следующие государственные ипотечные программы:

1. *Ипотечный кредит и материнский семейный капитал* (далее – МСК). Использование МСК на погашение жилищного кредита, в том числе ипотечного кредита, сегодня становится жизненно важным для многих семей. Для поддержки семей, имеющих МСК и оформленный ипотечный кредит, с 1 января 2009 г. вступил в силу Федеральный закон РФ от 25 декабря 2008 г. № 288-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей». Он предусматривает возможность использования

МСК на погашение ипотечного кредита полученного заемщиком на приобретение (строительство) жилого помещения независимо от срока, истекшего со дня рождения (усыновления) второго, третьего или последующих детей.

С 15 января 2009 г. были приняты изменения правил направления средств материнского семейного капитала на улучшение жилищных условий: теперь средства МСК можно использовать на погашение кредита даже в случае если заемщиком по кредиту является не сама женщина, получившая сертификат, а ее супруг.

Вышеуказанный закон требует, чтобы жилье, приобретаемое с использованием материнского капитала, было оформлено в совместную собственность с обязательным условием выделения доли ребенку. Этот пункт закона входит в прямое противоречие с большинством ипотечных программ, и для его разрешения теперь достаточно предоставить письменное обязательство, в дальнейшем оформив это жилье в собственность родителей, детей и иных членов семьи.

Размер МСК составляет 250 тыс. руб. и ежегодно пересматривается с учетом темпов роста инфляции и закрепляется Федеральным законом о федеральном бюджете на соответствующий финансовый год. Так, 1 января 2009 г. размер материнского капитала составлял 299 731,25 руб. В 2009 г. размер материнского капитала достиг 313 тыс. руб. С января 2010 г. размер материнского капитала для тех, кто им еще не воспользовался, составил 343 378, 80 руб.

Хотя сумма МСК не очень значительна, но для тех, у кого возникли проблемы по погашению ипотечного кредита, ее может хватить на погашение ежемесячных платежей. При рациональном подходе к использованию выделенной государст-

вом субсидии МСК должно было бы хватить от нескольких месяцев до нескольких лет.

Пример расчетов ипотечных платежей в зависимости от количества членов семьи и суммы кредита представлен в табл. 1.

На сегодняшний день государством закреплена только одна норма, защищающая интересы семьи и права ребенка в случае использования МСК на погашение части ипотечного кредита и процентов.

Статья 10 п. 4 ФЗ РФ от 25 декабря 2008 г. № 288-ФЗ гласит: «Жилое помещение, приобретенное с использованием средств (части средств) материнского (семейного) капитала, оформляется в общую собственность родителей, детей (в том числе первого, второго, третьего ребенка и последующих детей) и иных совместно проживающих с ними членов семьи с определением размера долей по соглашению». Это надежная защита прав ребенка, но она касается только оформления жилой площади в его собственность [3].

Пенсионный фонд РФ ответственности не несет в следующих ситуациях:

– семья не может договориться с банком о порядке погашения кредита и процентов средствами материнского капитала на своих условиях и, как следствие, не может справиться с финансовыми трудностями при погашении кредита;

– по каким-либо другим причинам семья не может погашать кредит, и банк изымает заложенное жилье для реализации с целью погашения долгов по кредиту.

Фактически Пенсионный фонд РФ отвечает только за рассмотрение заявления и принятие положительного решения о перечислении средств на специальный целевой счет в банк: ответственность за дальнейшее использование государственной субсидии в законе не прописана. Вместе с тем

Таблица 1

Расчет ипотечных платежей при использовании МСК*

Количество членов семьи, в том числе несовершеннолетних	Сумма кредита, руб.	Срок кредита, лет	Ежемесячный платеж до поступления суммы средств МСК, руб.	Полученная из ПФ РФ сумма средств МСК, руб.	Ежемесячный платеж после зачисления суммы средств МСК, руб.
4, в том числе дети 4 и 9 лет	874 273	10	11 853,23	299 731,25	6 923,76
4, в том числе дети 4 и 2 лет	400 365	30	3 663,75	299 731,25	903,33
4, в том числе дети 10 и 2 лет	991 809	20	9 914,25	299 731,25	6 781,52
5, в том числе дети 16, 8 и 3 лет	770 600	18	7 966,87	299 731,25	4 779,27
4, в том числе дети 1 и 4 лет	2 000 000	10	23 094,11	299 731,25	21 615,22

*Источник: Как погасить ипотечный кредит материнским капиталом. – URL: <http://www.IPOTEKA-RUS.ru>

Пенсионный фонд и Центральный Банк России должны определять порядок расходования этих средств банками с учетом потребностей конкретной семьи по погашению кредита и процентов и защищать интересы детей и семьи в периоды финансовых трудностей. На данный момент процедура погашения ссуд (ипотечного кредита) и процентов по кредиту определяются коммерческими банками самостоятельно. Поэтому далеко не всем семьям удастся эффективно и с пользой для семьи использовать МСК, направляемый на погашение основной суммы долга и процентов по ипотечному кредиту.

В дальнейшем для более эффективного внедрения системы ипотечного кредитования банкам необходимо пересмотреть свой подход к кредитованию семей с использованием МСК и изменить порядок начисления процентов, отказавшись от аннуитетных платежей и перейдя к дифференцированным.

Таким образом, использование МСК не во всех случаях помогает снизить платежи по ипотечному кредиту. Это зависит, прежде всего, от условий кредитного договора. В целом ряде кредитных договоров условия досрочного или частично досрочного погашения ипотечного кредита предусматривают вовсе не сокращение размера платежа, а сокращение срока кредита. При этом сам платеж остается прежним. Для кредитных договоров, запрещающих снижение платежа при частично досрочном погашении с использованием МСК, необходимо пересматривать сам кредитный договор (погашение части ипотечного кредита материнским капиталом сочетать с перекредитованием или с реструктуризацией кредита с одновременным увеличением срока кредита). Условия такого кредита неприемлемы и для заемщика, и для банка, поскольку проведение перекредитования возможно только на новых условиях, а в данный момент эти условия оставляют желать лучшего. Кроме того, во многих банках программы перекредитования в настоящее время закрыты.

2. *Жилищные сертификаты.* Государственный жилищный сертификат (далее – ГЖС) – это свидетельство, удостоверяющее право гражданина на получение денежной суммы из средств Федерального бюджета на приобретение жилья. ГЖС – это способ улучшить свои жилищные условия с использованием средств государства.

Порядок получения и реализации ГЖС определяет нормативно-правовой акт – Постановление Правительства РФ № 153 от 21 марта 2006 г. «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством» федеральной целевой программы «Жилище» на 2002–2010 гг.».

Право на получение ГЖС имеют военнослужащие, сотрудники правоохранительных органов, ФСБ и других силовых структур, срок службы которых составляет не менее 10 лет в календарном исчислении, и подлежащие увольнению по следующим основаниям [2]:

- организационно-штатные мероприятия;
- болезнь;
- предельный срок пребывания на военной службе.

При этом данная категория граждан не имеет постоянного жилья для проживания на территории РФ. Также право на получение ГЖС имеют граждане, подлежащие переселению из закрытых военных городов, и некоторые другие категории граждан РФ.

ГЖС выдается только один раз в жизни. Для расчета размера субсидии используется социальная норма общей площади квартиры: 33 кв.м для одиноких граждан, 42 кв.м на семью из двух человек и по 18 кв.м на каждого члена семьи при составе семьи из трех и более человек. Участники программы могут купить жилье на первичном или вторичном рынке любого субъекта РФ; для них открывается банковский счет в одном из пяти банков: «Сбербанк», «Газпромбанк», «Зенит», «Уралсиб» или «Росбанк». После этого в течение девяти месяцев человек должен подобрать себе жилье. Субсидия является безналичной. Ее размер рассчитывается на дату выдачи сертификата и изменению не подлежит.

Приобретение жилья с использованием ГЖС теоретически выглядит крайне просто. В действительности программа имеет ряд минусов.

Во-первых, при расчете суммы субсидии используется нормативная (расчетная), а не рыночная стоимость жилья. В результате семье из четырех человек государство выдает ссуду, достаточную для покупки фактически только однокомнатной (максимум двухкомнатной) квартиры. Однако банк не оплатит такой договор купли-продажи квартиры, так как приобретение жилья

меньшей, чем указано в сертификате, площади противоречит закону.

Для сертификатов «воинских» серий (УВ, ГУ, МЧ, БК, ВП) норматив стоимости 1 кв.м общей площади жилья определяется ежеквартально Министерством регионального развития РФ (на II полугодие 2010 г. стоимость 1 кв.м по РФ составляет 26,5 тыс. руб.). Для Москвы и Московской области повышающий коэффициент составляет 1,2 – это значит, что 1 кв.м должен стоить 31,8 тыс. руб. [4].

Средняя рыночная стоимость 1 кв.м общей площади жилья на первый квартал 2010 г. представлена в табл. 2.

Единственный выход из положения – доплатить за положенные по закону метры сумму из собственных средств (которых у военнослужащих, как правило, нет), либо получить ипотечный кредит в каком-либо банке.

Получить ипотечный кредит в банке военнослужащему (да и некоторым другим категориям граждан, имеющим право на ГЖС) сложно. Позиция большинства банков по отношению к военнослужащим следующая: на сегодняшний день он получает денежное довольствие, а после увольнения с военной службы его трудоустройство, с позиции банка, связано с некоторыми трудностями. Поэтому банки довольно неохотно кредитуют военнослужащих.

Во-вторых, у владельцев ГЖС возникают сложности при оплате квартиры с помощью ГЖС. Главная проблема состоит в том, что продавцы настроенно относятся к тому, что за свою недвижимость они получают безналичные денежные средства. Деньги с ГЖС поступают на счет продавца – ждать их приходится не менее 1–1,5 меся-

ца с момента после подписания договора купли-продажи (месяц на государственную регистрацию и еще минимум две недели на банковский перевод). Покупатель уже стал собственником жилья, а продавец, утратив это право, денег за проданное жилье еще не получил. Большинство владельцев квартир, как правило, не соглашаются на такой порядок расчетов. Кризис внес свои коррективы: в период кризиса количество покупателей на рынке снизилось, поэтому продавцы рады любым деньгам, в том числе и безналичным, и в рамках государственной программы [3].

В-третьих, цена квартиры в договоре купли-продажи должна быть рыночной, что невыгодно продавцу, поскольку в этом случае возрастает сумма подоходного налога, который придется оплатить с вырученных от продажи квартиры средств. В результате поиск квартиры растягивается надолго, при этом срок действия сертификата ограничен, а цены на жилье растут.

В-четвертых, возможность с помощью сертификата купить квартиру в новостройке остается чисто теоретической, так как владелец ГЖС может заключить договор долевого участия, но оплачена данная квартира будет только тогда, когда в банк будет предоставлено свидетельство о собственности. А право собственности, как правило, появляется через 1–1,5 года, что значительно превышает срок действия сертификата.

ГЖС, начиная с 1998 г. и до настоящего времени, являлась основной программой по обеспечению жильем, посредством которой государство выполняло свои обязательства перед увольняемыми военнослужащими и гражданами, уволенными с военной службы. Механизм предоставления субсидий, удостоверяемых серти-

Таблица 2

Средняя рыночная стоимость 1 кв.м общей площади жилья по некоторым субъектам РФ*

Наименование	Средняя рыночная стоимость 1 кв.м, руб.	Наименование	Средняя рыночная стоимость 1 кв.м, руб.
Воронежская область	24 950	Нижегородская область	33 000
Московская область	42 950	Самарская область	29 450
Тверская область	33 300	Алтайский край	25 450
г. Москва	73 800	Красноярский край	30 400
г. Санкт-Петербург	44 300	Хабаровский край	31 500
Краснодарский край	30 450	Ростовская область	27 300
Ленинградская область	31 800	Республика Татарстан	26 200

*Источник: – URL: reportal.ru

фикатами, для приобретения жилых помещений показавший свою эффективность на практике, по праву признан наиболее рациональным в использовании бюджетных средств. Для решения жилищной проблемы указанной категории граждан в полном объеме до конца 2011 г. потребуется 47,8 млрд руб. бюджетных средств.

Таким образом, приобретение жилья с помощью ГЖС – это сложная сделка, требующая юридических и других знаний, опыта работы в области недвижимости.

3. *Национальный проект «Доступное жилье».* Федеральная целевая программа «Жилье» начала действовать с 2002 г. и была рассчитана на реализацию до 2010 г. В настоящее время это Федеральная целевая программа (далее – ФЦП) «Жилище» на 2011–2015 гг. В рамках программы действует несколько подпрограмм по ключевым проблемам, среди которых – «Переселение граждан из ветхого и аварийного жилищного фонда», «Реформирование и модернизация жилищно-коммунального комплекса», «Обеспечение жильем участников ликвидации последствий радиационных аварий и катастроф», «Обеспечение жильем беженцев и вынужденных переселенцев в Российской Федерации», «Свой дом», «Обеспечение жильем молодых семей», «Государственные жилищные сертификаты», обеспечение жильем отдельных категорий граждан.

Реализация программы осуществляется посредством достижения следующих результатов:

- создание условий для развития массового строительства жилья экономкласса;
- повышение уровня обеспеченности населения жильем путем увеличения объемов жилищного строительства и развития финансово-кредитных институтов рынка жилья;
- обеспечение повышения доступности жилья в соответствии со спросом и платежеспособностью граждан, стандартами обеспечения их жилыми помещениями (33 кв.м общей площади жилого помещения для одиноких граждан, 42 кв.м – на семью из 2-х человек, по 18 кв.м – на каждого члена семьи, состоящей из 3-х человек и более) [1].

К 2010 г. предполагалось сокращение времени ожидания в очереди на получение социального жилья малоимущими гражданами с 15–20 лет до 5–7 лет. Рост объемов вновь вводимого жилья к 2010 г. до 80 млн кв.м ежегодно, а в перспективе по 1 кв.м на жителя страны в год; снижение

уровня износа основных фондов жилищно-коммунального хозяйства с 60% в 2001 г. до 30% в 2010 г. – все эти планы в полном объеме не реализовались, так как удвоить к 2010 г. объемы жилищного строительства не удалось. Несмотря на рост объемов жилищного строительства с начала реализации программы, достичь уровня 1990 г. не удалось. Усложнил ситуацию и тот факт, что Жилищная программа 2002–2010 гг. стартовала тогда, когда износ коммунальной инфраструктуры составлял 60%, а около четверти основных фондов полностью отслужили свой срок. По оценке специалистов, в 2000 г. только на ликвидацию аварийного жилья и переселение граждан требовалось более 2 трлн руб., в то время как на всю программу до 2010 г. было выделено 213 млрд рублей. Средств, заложенных в программе, недостаточно для заметного снижения процесса старения жилья.

Поэтому в рамках федеральной целевой программы (ФЦП) «Жилище» на 2011–2015 гг. заложены региональные программы, стимулирующие развитие жилищного строительства. ФЦП предусматривает новый механизм запуска жилищного строительства. Каждый субъект РФ должен будет разработать свою программу жилищного строительства и необходимые документы, упростить выделение земли под застройку и средств под инфраструктуру.

К каждому региону будет особый подход, станут учитываться как дефицит объемов жилищного строительства, так и различия в спросе на жилье в сегменте экономкласса. К 2020 г. лидерами по вводу жилья должны стать Краснодарский край, Москва и Московская, Тюменская, Свердловская, Кемеровская области. У всех этих регионов, за исключением Кемеровской области, по итогам шести месяцев 2010 г. объемы ввода жилья превышают аналогичный показатель прошлого года. По России введено 21,6 млн кв. м жилья, что составляет 99,9% от уровня 2009 г. По утверждению экспертов Российского союза строителей, многие из запланированных объектов до сих пор не введены, часть строек по-прежнему заморожена, 82 тысячи строительных организаций либо объявили себя банкротами, либо изменили правовой статус.

Основным условием, при котором можно действительно добиться успешной реализации ФЦП «Жилище» на 2011–2015 гг., является активное участие государства в ней. Исключительно с

помощью рыночных механизмов эту программу реализовать невозможно. Для того, чтобы региональные программы стимулирования жилищного строительства действительно заработали, к ним должны подключиться и Агентство по ипотечному жилищному кредитованию, и Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства, а также Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства.

Таким образом, положительным моментом в области развития ипотечного жилищного кредитования в России является то, что государство готово оказать поддержку населению в вопросе приобретения квартиры или улучшения жилищных условий. На сегодняшний день существует множество государственных программ, позволяющих определенной категории граждан получить субсидию из бюджета. Но эти программы имеют серьезные недостатки. Остается еще множество нерешенных вопросов и неналаженных механизмов поддержки со стороны государства. Государство ведет активную работу по формированию законодательной базы.

По решению Правительства РФ в рамках антикризисных мер для оказания поддержки заемщикам, у которых возникли трудности с исполнением обязательств по ипотечным кредитам в силу ухудшения своего финансового положения, в феврале 2009 г. было основано Агентство по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов (далее – АРИЖК). К методам реструктуризации относятся [5]:

1) методы, позволяющие «пережить» временные финансовые трудности (отсрочка, рассрочка, льготный период);

2) методы, позволяющие «снизить» расходы заемщика на обслуживание своего ипотечного кредита (удлинение срока кредита, перекредитование на новых рыночных условиях, переезд в жилье с меньшими финансовыми характеристиками);

3) методы, позволяющие повысить доходы заемщика (переезд в иной регион, где более востребована данная специальность заемщика с заменой предмета залога).

Основные способы реструктуризации ипотечного долга [4]:

1. Стабилизационный займ АРИЖК.

2. Использование «материнского капитала».

3. Реструктуризация задолженности через расчет аннуитетного платежа.

4. Изменение субъективного состава заемщиков.

5. Предоставление кредитором стабилизационного займа.

Программа поддержки финансово несостоятельных заемщиков со стороны АРИЖК предполагает предоставление кредиторам специального годового стабилизационного займа по ставке, равной процентам предыдущего ипотечного кредита. При этом платежи по кредиту АРИЖК осуществляет вместо заемщика. Через год заемщик должен начать погашать ипотечный кредит, к которому еще добавляется плата за пользование займом.

Также программа реструктуризации кредита может предполагать изменение графика платежей или увеличение срока реализации кредитных обязательств; изменение размеров процентов; освобождение от уплаты пеней, штрафов, неустоек и т.д.

На сегодняшний день российским законодательством за заемщиком не закрепляется право на реструктуризацию – это прерогатива кредитора. Именно кредитор принимает решение о применении механизма реструктуризации к тому или иному заемщику.

С точки зрения государства механизмы реструктуризации ипотечного жилищного кредитования позволяют:

1. Обеспечить социальную защиту граждан. Помощь получают те заемщики, которые действительно не могут найти средства для сохранения текущих платежей по ипотеке, и наиболее подвержены риску утраты единственного жилья.

2. Сохранить и развить институт ипотеки. Сохранение института обращения взыскания на предмет ипотеки без роста социальной напряженности в регионах.

3. Стабилизировать положение на рынке недвижимости. В случае массового изъятия недвижимости (в качестве взыскания по ипотечному жилищному кредитованию) и выброса его на рынок жилья, произойдет сильное падение цен.

4. Обеспечить ликвидность банковскому сектору. Средства, выделяемые заемщиками, в итоге возвращаются в банковскую систему, что улучшает ее ликвидность и финансовую устойчивость.

Таким образом, плюсом реструктуризации является то, что условия погашения долга подбираются индивидуально для каждого заемщи-

ка. АРИЖК постоянно пересматривает условия реструктуризации.

К минусам можно отнести то, что АРИЖК не осуществляет перекредитование заемщиков на условия платности и возвратности. Реструктуризация не используется при покупке жилья с помощью ипотечного кредита на первичном рынке.

За первые месяцы 2011 г. АРИЖК рефинансировало 18 145 ипотечных кредитов на сумму 22,4 млрд рублей, что составило 9,3% в количественном и 8,4 % в денежном выражении от всех выданных в этот период ипотечных кредитов. В июле Агентство рефинансировало 2 967 кредитов на сумму 3,8 млрд рублей. По данным Центрального Банка РФ на 01.08.2011, регионами-лидерами по объему просроченной задолженности по ипотечным жилищным кредитам являются: Москва – 2 925 млн рублей; Московская область – 1 924 млн рублей; Челябинская область – 1 337 млн рублей; на последнем месте Тюменская область – 708 млн рублей. [6].

Ведется работа по расширению продуктов ипотечного кредитования и охвату все новых слоев населения. Например, Российское государственное Агентство по ипотечному жилищному кредитованию вышло на рынок ипотечного кредита с новым проектом «Малоэтажное жилье». Проект предназначен для рефинансирования ипотечных кредитов, выданных потребителям на покупку малоэтажной застройки.

При участии потребителей в данном проекте основным критерием являются характеристики территории малоэтажной застройки. Предпочтение отдается тем проектам, где ведется комплексное освоение земельного участка, экспериментальным инвестиционным проектам комплексного освоения территории, а также проектам комплексного строительства, не попадающим под данные категории, но обеспеченным необходимой инженерной, транспортной и социальной инфраструктурой с перечнем типовых проектов возводимых домов и уровнем их оснащенности [4].

Кредит по программе «Малоэтажное жилье» будет предоставлен гражданам на покупку квартиры в малоэтажном многоквартирном доме (не выше трех этажей) или на приобретение жилого дома с земельным участком или земельного участка с учетом строительства на нем жилого дома по согласованному типовому проекту.

При широких масштабах реализации программы «Малоэтажное жилье» возникают некоторые проблемы: создаются большие транспортные потоки и гигантские пробки, что, в свою очередь, связано с масштабным строительством дорог. С экономической точки зрения строительство новых дорог ляжет дополнительным грузом на городские бюджеты. Также увеличение числа автомобилей приведет к повышенному содержанию количества вредных веществ в воздухе, а следовательно, к экологической проблеме.

Поэтому для полноценного развития этой программы уже сегодня необходимо модернизировать дорожную сеть и оптимизировать транспортные потоки.

Список литературы

1. URL: www.ipoteka-pro.ru
2. Власов А.В. Ипотечное жилищное кредитование как один из способов реализации приоритетного проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» // «Черные дыры» в российском законодательстве. – М.: ООО «К-Пресс», 2008. – № 4. – С. 210–211.
3. Федоров И.Б. Ипотека: возможности роста исчерпаны. Что дальше? // Банковское дело. – М.: ООО «Агентство Информбанк», 2009. – № 2. – С. 68–75.
4. URL: www.bankir.ru
5. URL: www.voennoepravo.ru
6. Жилищные сертификаты: кому выдают и что можно купить. – URL: <http://www.IPOTEKA-RUS.ru>
7. Ипотека со скидкой. – URL: <http://www/IPOTEKA-RUS/ru>
8. Шевчук Д. Ипотека: просто о сложном // Право и экономика: Документы. – 2008. – № 9 (247) – С. 44–48.
9. URL: www.ipotekar.ru
10. URL: www.ipoteka-pro.ru

В редакцию материал поступил 10.02.11

Ключевые слова: ипотечное кредитование; государственные ипотечные программы; рефинансирование ипотечных кредитов; процентная ставка по кредитам.