

На правах рукописи

Палагута Иван Алексеевич

**РАЗВИТИЕ СИСТЕМЫ ФИНАНСИРОВАНИЯ ЖИЛИЩНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ
ГРАЖДАН РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Специальность 08.00.10 Финансы, денежное обращение и кредит

АВТОРЕФЕРАТ

диссертации на соискание ученой степени

кандидата экономических наук

Москва, 2011

Работа выполнена на кафедре «Финансы и кредит» Всероссийской государственной налоговой академии Министерства финансов Российской Федерации.

Научный руководитель:	кандидат экономических наук, доцент Рябова Ирина Сергеевна
Научный консультант:	доктор экономических наук доцент Молчанов Игорь Николаевич
Официальные оппоненты:	доктор экономических наук, профессор Журавлева Татьяна Александровна
	доктор экономических наук, профессор Алифанова Елена Николаевна
Ведущая организация:	Российская академия государственной службы при Президенте РФ

Защита состоится «14» июня 2011 года в 15.00 часов на заседании совета по защите докторских и кандидатских диссертаций Д 226.003.01 при Всероссийской государственной налоговой академии Министерства финансов Российской Федерации по адресу: 109456, Москва, 4-й Вешняковский проезд, д.4, ауд. 113.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке Всероссийской государственной налоговой академии Министерства финансов Российской Федерации.

Автореферат разослан «13» мая 2011 года.

Ученый секретарь совета
по защите докторских и
кандидатских диссертаций
кандидат экономических наук, доцент

В.М. Смирнов

I. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы исследования. Социальные проблемы, определяемые недостаточностью обеспеченности граждан жильем, являются приоритетными в проводимой государственной политике на протяжении многих лет и характеризуются преемственностью политики Советского Союза. Так, в 1981г. были приняты основы жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик, а в 1986г. Государственная программа СССР «Жилье-2000». В Российской Федерации получили дальнейшее развитие направления, связанные с совершенствованием жилищного законодательства. В 2004г. принят Жилищный кодекс РФ, одним из направлений совершенствования которого (в последней редакции 2010г.) является развитие взаимоотношений социально незащищенных слоев населения и органов власти в направлении их либерализации. В 2002г. началась реализация Федеральной целевой программы «Жилище», в 2006г. - национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России». Однако существенных улучшений в решении жилищной проблемы с принятием этого комплекса мер в области жилищной политики не произошло: лишь 11% российских семей по итогам 2010г. обеспечены жильем европейского уровня, 60% домохозяйств как в 1989г. (СССР), так и в 2010г. (РФ) не имеют финансовых возможностей улучшить жилищные условия.¹

Заметим, что в Российской Федерации, также как ранее в СССР, вопросу создания организационных и финансово-экономических основ жилищного обеспечения уделяется большое внимание, но пока не найдены оптимальные пути решения этой проблемы, что объясняется сложностью ее решения вследствие ограниченности финансовых ресурсов. Переход к рыночным отношениям обеспечил доступ к инструментам рыночного характера регулирования, среди которых выделяются инвестирование и ипотека, но финансовые условия их применения для значительной части

¹ По данным Официального сайта Фонда «Институт экономики города» www.urbaneconomics.ru

граждан делает их недоступными. Это актуализирует значимость государства в решении жилищных проблем и обуславливает возможность их реализации на практике как в форме приобретения в собственность, так и в форме получения права пользования объектом жилого фонда. Необходимость определения условий применения данных форм, выявление финансовых источников и инструментов их реализации определили актуальность выбранной для исследования темы.

Степень научной разработанности проблемы. Исследованию основ предоставления государственных социальных обязательств, в том числе жилищному обеспечению, посвящены труды таких отечественных ученых, как Бабич А.М., Богданов Е.В., Волков В.Д., Грибанов В.П., Ишина И.В., Касаткина Т.В., Кичихин А.Н., Корнеев С.М., Лексин В.Н., Марткович И.Б., Молчанов И.Н., Мухутдинова Х.Х., Литовкин В.Н., Погодина Т.И., Прокопченко И.П., Ракитский П.В., Сибилев М.Н., Щербаков А.И., Ямпольская Ц.А. и других.

Особенности организации жилищного кредитования исследуются в трудах Алифановой Е.Н., Андрюшиной С.А., Белякова А., Бусова В.И., Ганжи С.В., Горемыкина В.А., Грудцыной Л.Ю., Журавлевой Т.А., Казака А.Ю., Каменецкого М.И., Колобова С.С., Крупина В.О., Лазаровой Л.Б., Мацнева О.В., Оселедец В.М., Павловой И.В., Пастуховой Н.С., Фруминой С.В., Щетинина Я.В. и других, а также зарубежных ученых – Дестресса М., Ордуэя Н., Уитта Ф., Стейметца Т., Страйка Р.

Однако в большинстве случаев указанными авторами рассматривались в основном вопросы, касающиеся роли государства в решении жилищных проблем, разрабатывались общие вопросы в части развития рынка недвижимости и ипотечного кредитования. Существенное внимание в исследованиях как отечественных, так и зарубежных авторов уделялось рассмотрению путей активизации инвестиционной деятельности населения при решении жилищной проблемы. Вместе с тем за рамками проведенных разработок остались вопросы, связанные с концептуальными подходами к развитию финансовых условий обеспечения конституционного права

граждан на жилище, обоснованию увеличения доли жилого фонда социального назначения в сегменте жилой недвижимости, расширения необходимых для этого финансовых источников. Этим определился выбор темы, цели и задачи исследования.

Целью исследования является обоснование направлений развития финансирования жилищного обеспечения граждан Российской Федерации.

Поставленная цель обусловила необходимость решения следующих основных задач:

- рассмотреть финансовые условия реализации прав граждан на жилье;
- изучить деятельность органов власти в регулировании финансирования жилищного строительства и приобретения жилья гражданами РФ;
- определить источники финансирования формирования жилого фонда социального назначения на региональном уровне;
- исследовать финансовые риски основных участников социальных программ ипотечного жилищного кредитования, действующих на региональном уровне.

Объектом исследования является формирование финансовой системы жилищного обеспечения граждан РФ.

Предмет исследования составляет совокупность форм финансового обеспечения прав граждан Российской Федерации на жилище.

Теоретико-методологической основой исследования послужили основные научные положения экономической теории, теории финансов и управления рисками, содержащиеся в фундаментальных трудах отечественных и зарубежных ученых, исследовавших финансово-экономические процессы формирования и развития жилищного финансирования, в частности инвестирования, ипотечного кредитования, государственного финансирования, а также реализации социального найма.

В диссертации использованы различные методы и приемы графического, статистического, сравнительного анализа.

Информационную базу исследования составили законодательно-нормативные акты Российской Федерации в части, регламентирующей жилищное инвестирование и кредитование, а также условия социального найма, материалы Федеральной службы государственной статистики, информационные, аналитические, методические материалы и экспертные оценки информационно-статистических и аналитических агентств, материалы помещенные на официальных сайтах в Интернете, собственные разработки и расчеты автора.

Научная новизна исследования заключается в разработке новых подходов к финансированию жилищного обеспечения граждан, в целях повышения доступности жилья в сложившихся экономических условиях.

Основные научные результаты, полученные лично автором и их научная новизна состоят в следующем:

- определены финансовые условия жилищного обеспечения граждан Российской Федерации, дифференцированные по формам удовлетворения прав на жилище: как в форме собственности, так и в форме использования объекта недвижимости социального назначения;
- разработан алгоритм выявления направлений государственного воздействия на финансовые условия жилищного обеспечения граждан в регионах Российской Федерации, основанный на мониторинге факторов, оказывающих влияние на финансирования права граждан на жилище;
- обосновано использование более широкого спектра источников финансирования жилой недвижимости социального назначения посредством применения модели государственно-частного партнерства через формы накопительной схемы жилищного кредитования и комплексной застройки;
- разработана модель минимизации рисков участников социальной ипотеки, основанная на сведениях валютного, рыночного рисков и риска утраты и повреждения объекта ипотеки и права собственности на него к нулевому значению и определении оптимальных методов управления риском

утраты и снижения доходов заемщика, а также риском ликвидности, процентной ставки и кредитного риска.

Практическая значимость результатов исследования. Положения и выводы диссертации могут быть использованы для дальнейших исследований в области финансирования обеспечения прав граждан Российской Федерации на жилище, служить теоретической основой для разработки программ развития социального найма и социальной ипотеки в Российской Федерации на федеральном и региональном уровнях.

Содержащиеся в работе аналитические выводы и рекомендации могут быть применены при формировании государственными органами власти, органами местного самоуправления политики по формированию условий обеспечения граждан РФ жильем в соответствии с конституционными правами.

Выводы автора и основные положения работы могут использоваться в учебном процессе при чтении лекций и проведении семинарских и практических занятий по дисциплинам «Финансы», «Деньги, кредит, банки», «Управление банковскими рисками».

Апробация основных результатов исследования. Основные положения диссертации докладывались на II международной межвузовской научно-практической конференции «Антикризисное управление, экономическая безопасность и борьба с коррупцией» (Москва, 2009г.), II Международной научно-практической конференции «Социально-экономические приоритеты развития России» (Москва, 2009г.), Международной научно-практической конференции «Управление современным инновационным обществом в посткризисный период (экономические, социальные, философские, правовые аспекты)» (Саратов, 2010г.).

Различные аспекты исследуемой проблемы нашли отражение в научных статьях автора, опубликованных в периодических научных изданиях и сборниках научных трудов. Всего по теме диссертации опубликовано 6 работ общим объемом 3,4 п.л.

Логика изложения и структура работы. Исследование включает теоретическое обоснование роли государства в реализации социальных обязательств в части обеспечения прав на жилище, гарантированных гражданам России Конституцией РФ; анализ и дифференциацию финансовых условий доступности жилья в сложившихся экономических условиях, исследование финансового обеспечения форм удовлетворения прав граждан на жилище и формирование направлений их развития.

II. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДИССЕРТАЦИИ, ВЫНОСИМЫЕ НА ЗАЩИТУ

Финансовые условия жилищного обеспечения граждан России, дифференцированные по формам удовлетворения прав на жилище: в форме собственности и в форме использования объекта недвижимости социального назначения

В Конституции Российской Федерации закреплено, что государство гарантирует гражданам право на жилище. При этом данное право граждан не удовлетворяется в настоящее время в полном объеме. Об этом свидетельствуют статистические данные, в соответствии с которыми нуждаются в улучшении жилищных условий и состоят на учете 2911 000 семей в 2007г., в 2008г. их число несколько сократилось и составило 2864 000 семей, а в 2009 г. – 2830 000 семей. При этом смогли улучшить за тот же период жилищные условия число семей, в разы меньшее по отношению к нуждающимся: в 2007г. – 140 000 семей, в 2008г. – 144 000 семей, а в 2009г. – 147 000 семей. Таким образом, улучшили в 2007г. жилищные условия только 4,8 % от числа нуждающихся, в 2008г.- 5,0 %, в 2009г. – 5,2 %, что даже при положительной динамике доли улучшивших жилищные условия в общем числе нуждающихся граждан, свидетельствует о невозможности большей части этой категории населения осуществить свое конституционное право. В ст.40 Конституции РФ закреплено, что органы государственной власти и местного самоуправления должны создавать условия для его осуществления. При этом для малоимущих граждан, «нуждающимся в жилище, оно предоставляется бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов в соответствии с установленными законом нормами». Таким образом, можно констатировать, что усилия властей в данном направлении являются недостаточными и

необходимо выработать направления повышения доступности жилья для граждан Российской Федерации.

Следует отметить, что удовлетворять право на жилище граждане могут в двух формах: в форме приобретения объекта жилого фонда в собственность либо в форме использования жилого помещения по договору социального найма. Каждая форма предполагает соблюдение определенных финансовых условий обеспечения ее применения.

Как показал проведенный в диссертации анализ, финансовые условия обеспечения прав на жилище варьируются в зависимости от формы. Так, приобретение в собственность возможно только при выполнении таких финансовых условий, как: доходы населения, которые определяют саму возможность приобретения жилья и привлечения кредита как источника его финансирования; наличие предложения на рынке недвижимости, в соответствии с которым может быть удовлетворен спрос; уровень рисков заемщика и кредитора, которые существенно влияют на стоимость ипотечного кредита, высокие риски компенсируются более высокими тарифами по страхованию объекта и субъекта ипотеки, снижая тем самым доступность ипотечного кредита; наличие финансовых ресурсов у кредитных институтов, который является одним из основных факторов, определяющих возможность существования ипотеки как таковой; развитость институтов, участвующих в процессе ипотечного кредитования, данный фактор определяет множество параметров, от которых зависит развитие ипотеки, к ним можно отнести полноту учета рисков и адекватность их оценки, возможность реализации различных схем финансирования.

Реализация права на жилище может быть также достигнута в форме социального найма объекта жилого фонда. Заметим, что финансовые условия доступности жилья при этом существенно отличаются от тех, которые характерны удовлетворению этого права в форме собственности. Единственный финансовый критерий, закрепленный в Конституции РФ, заключается в том, что гражданин РФ, претендующий на удовлетворение

имеющегося права на жилище в данной форме, должен быть малоимущим. В ст. 49 Жилищного кодекса закреплено, что критерии отнесения гражданина к данному статусу разрабатываются органами местного самоуправления в порядке, установленном законом каждого субъекта Российской Федерации, с учетом дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению. Обобщение подходов, сложившихся в регионах Российской Федерации к определению категорий граждан, которые могут применять социальный найм, позволило определить следующие финансовые условия его применения:

- доход гражданина и отнесение гражданина к малоимущим, т.е. его доходы ниже прожиточного минимума в регионе (с учетом стоимости имущества, находящегося в собственности);

- отнесение к категории граждан, которые не могут удовлетворить право на жилище за счет собственных средств или с привлечением ипотечного кредита и характеризующихся как молодой специалист, член молодой семьи, пенсионер, инвалид, работник социальной или бюджетной сферы;

- предложение на рынке недвижимости, т.е. наличие достаточного объема жилого фонда социального назначения.

Критическая оценка финансовых условий жилищного обеспечения граждан в обеих формах позволила провести их дифференциацию на общие (определяют возможность удовлетворения права на жилище в любой форме), а также на частные (характерные для той или иной формы). Также в диссертации обосновано выделение в каждой группе объективных условий – характерных для региона в целом, а также субъективных – присущих конкретному гражданину (рис.1).

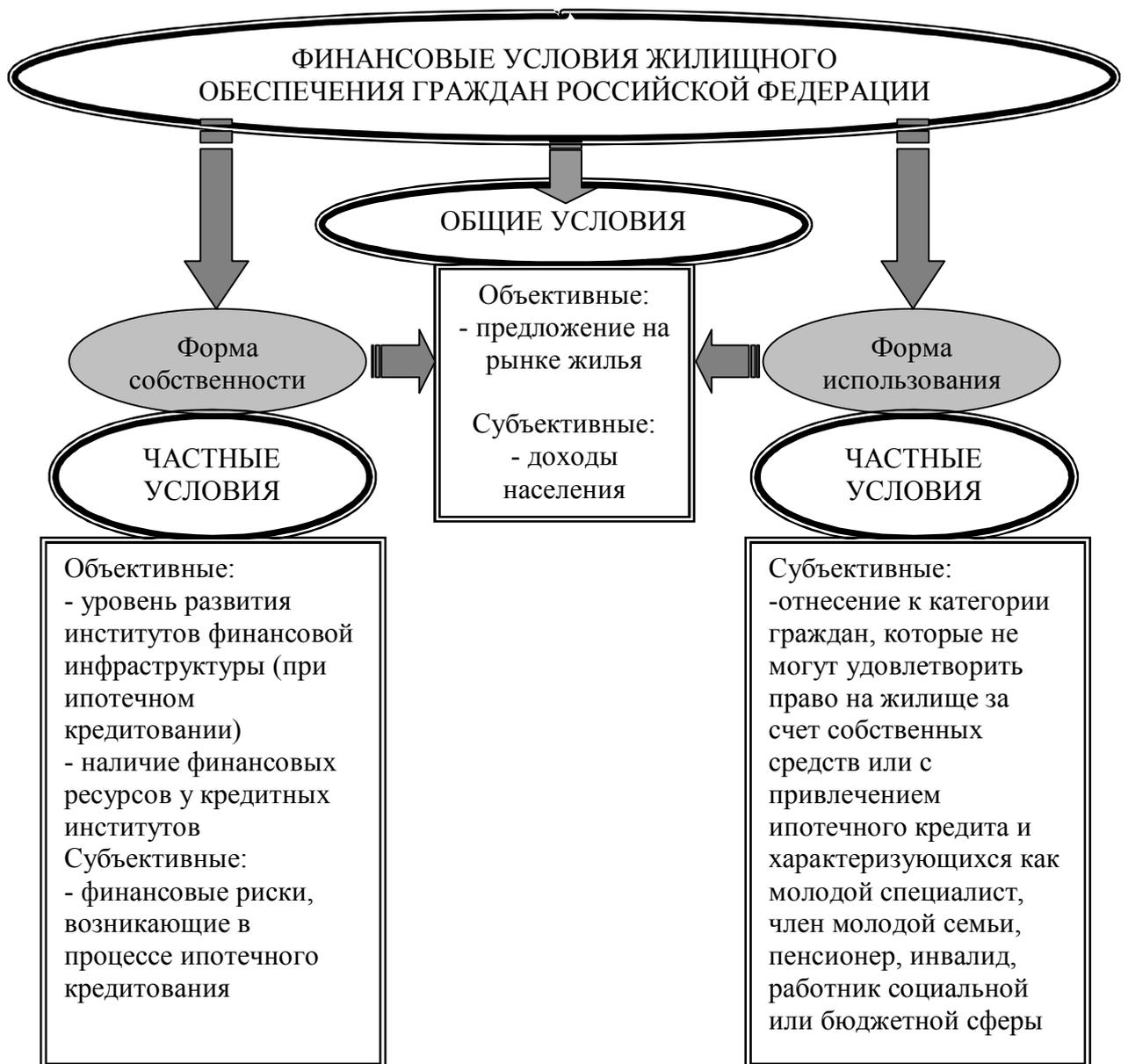


Рис. 1. Дифференциация финансовых условий жилищного обеспечения граждан Российской Федерации.

В работе обосновано, что государство имеет действенные рычаги воздействия на финансовые условия, при этом влияние на объективные условия дает больший результат, поэтому в регионах Российской Федерации должен вестись мониторинг необходимости воздействия на каждое финансовое условие, для осуществления которого в диссертации разработан соответствующий алгоритм.

Алгоритм выявления направлений государственного воздействия на финансовые условия жилищного обеспечения граждан в регионе Российской Федерации

Учитывая, что обеспечение права на жилище является гарантией государства, органы власти различных уровней должны способствовать его реализации. В диссертации обосновано, что воздействие на финансовые условия обеспечения данного права будет способствовать более эффективной реализации права россиян на жилище. Однако условия его реализации существенно отличаются в регионах Российской Федерации, поэтому наиболее действенной будет разработка направлений повышения эффективности реализации финансового обеспечения прав граждан на жилище на уровне субъекта РФ.

В связи с этим в диссертации разработан алгоритм выявления направлений государственного воздействия на финансовые условия жилищного обеспечения граждан в регионе Российской Федерации, представленный на рис. 2.

Алгоритм включает в себя 5 последовательных этапов:

На первом этапе проводится общий анализ выявления числа граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий. Если такой группы населения в регионе не выявлено, то никакие мероприятия не разрабатываются. Если такая группа выявлена, то начинается реализация второго этапа.

Второй этап предполагает разделение выявленной группы населения в зависимости от формы удовлетворения права граждан на жилище.

На третьем этапе оцениваются финансовые условия дифференцировано по формам удовлетворения права на жилище.

Сначала оцениваются общие условия, так как даже если выполняются частные, но не выполняются общие, то обеспечение прав на жилище становится невозможным.

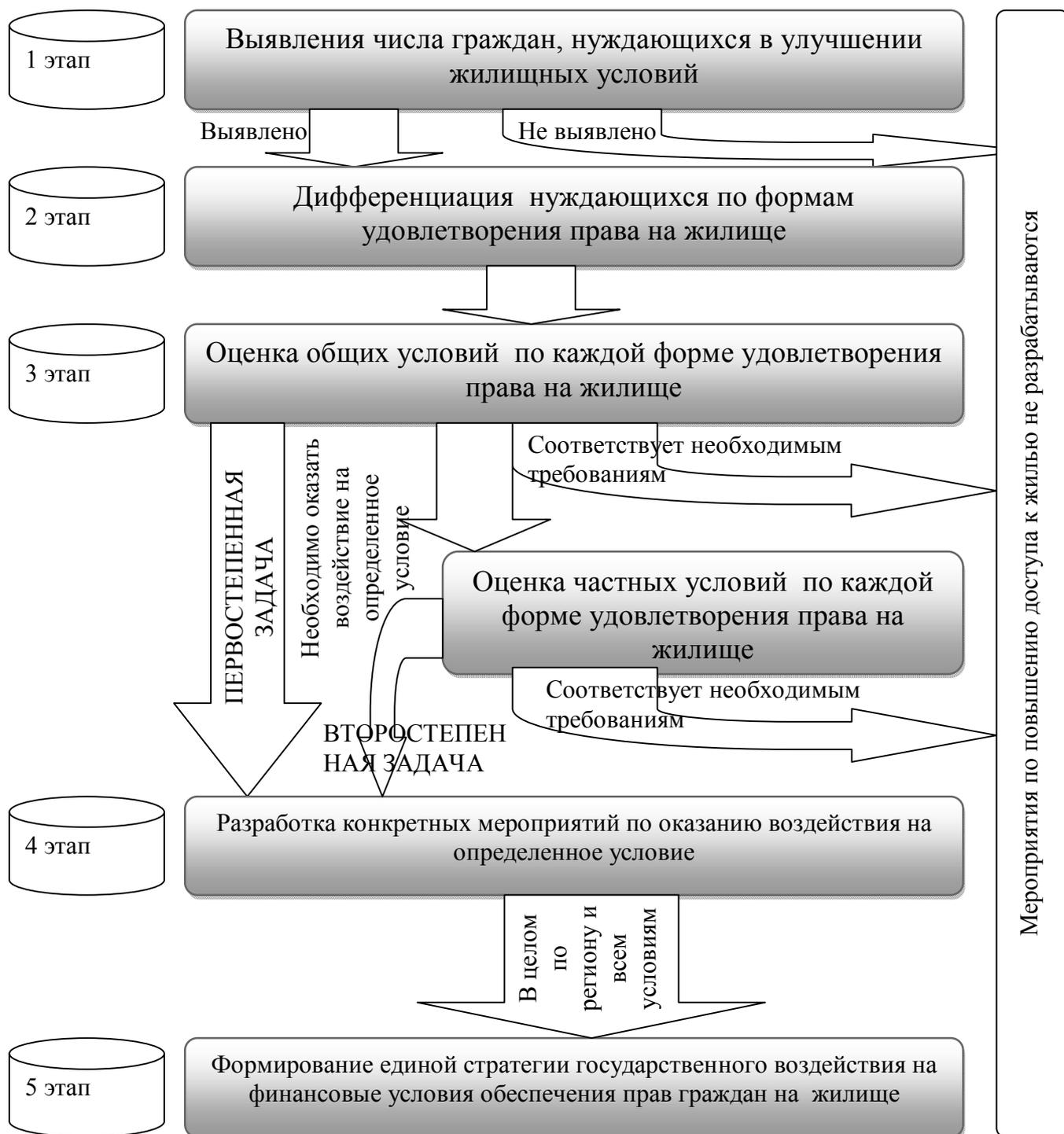


Рис. 2. Алгоритм выявления направлений государственного воздействия на финансовые условия жилищного обеспечения граждан в регионе Российской Федерации.

При наличии необходимости оказания воздействия на условия, затрудняющие обеспечения права на жилище, вырабатываются соответствующие мероприятия, что представляет собой четвертый этап

алгоритма. При этом основные условия должны быть сформулированы таким образом, чтобы не затруднять доступ к жилью для граждан РФ.

На пятом этапе все мероприятия сводятся воедино, формируя единую стратегию развития финансовых условий жилищного обеспечения граждан в определенном регионе.

Разработанный алгоритм является универсальным и может применяться как в целом по Российской Федерации, так и в отдельных регионах.

Расширение источников финансирования жилой недвижимости социального назначения посредством применения модели государственно-частного партнерства через формы накопительной схемы жилищного кредитования и комплексной застройки

В диссертации проведен анализ финансовых условий обеспечения прав на жилище, сложившийся в России в целом. Уже при исследовании общих условий становится очевидным, что они не способствуют удовлетворению права граждан на жилище в полном объеме.

Рассмотрение особенностей формирования спроса и предложения на рынке недвижимости, на котором может быть приобретено в собственность жилье, позволило определить, что в настоящий момент в целом по России наблюдается превышение спроса над предложением, следовательно, необходимо стимулировать рост объемов жилищного строительства.

В соответствии с результатами исследования аналитического центра ГЕДАналитикс определено, что в настоящий момент только порядка 3-4%² нуждающихся в улучшении жилищных условий российских семей при наличии среднедушевого дохода на каждого члена семьи не менее 25 000 рублей в месяц может приобрести жилье, соответствующее утвержденным социальным нормам (18 кв.м. на человека по Жилищному Кодексу РФ), даже с условием применения ипотечного кредитования. Как видно из данных табл.

² Официальный сайт Аналитического центра GEDAnalytics www.gdeetotdom.ru

1, доля таких граждан незначительна. Так, если в 2009г. в целом по России она составила 18%, то по отдельным регионам - гораздо меньше (например, по Ставропольскому краю – всего 7%).

Таблица 1

Распределение населения по величине среднедушевых денежных доходов
в % от общей численности населения

	2005		2006		2007		2008		2009	
	Российская Федерация	Ставропольский край								
Всего	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
до 1 500,0	3,2	7,1								
1 500,1-2500,0	8,8	16,5								
2500,1 - 3500,0	11,2	17,4								
3 500,1-4500,0	11,3	14,5								
4500,1 - 6000,0	14,7	15,7								
6000,1-8000,0	14,9	12,4								
8000,1-12000,0	17,4	10,6								
свыше 12000,0	18,5	5,8								
до 2000,0			4,3	8,7	2,6	5,2	1,5	2,8	1	1,8
2000,1-4000,0			16,2	27	11,8	20,4	8,4	14,8	6,5	11,3
4000,1-6000,0			17,7	22,8	14,8	20,8	12,2	18,4	10,3	15,9
6000,1 - 8000,0			14,7	15	13,6	15,8	12,3	15,9	11,1	15,1
8000,1-10000,0			11,2	9,3	11,2	11,1	10,9	12,2	10,4	12,5
10000,1-15000,0			17,1	10,9	19,1	14,9	20,2	18,4	20,4	20,3
15000,1-20000,0			8,4	3,7						
свыше 20000,0			10,4	2,6						
15000,1-25000,0					16,6	8,9	19,8	12,6	21,8	15,8
свыше 25000,0					10,3	2,9	14,7	4,9	18,5	7,3

Источник: Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики www.gks.ru

В диссертации выявлено, что потребность в улучшении жилищных условий у граждан России значительно выше – порядка 60%³. При этом 7,6% домохозяйств, находящихся на учете в качестве нуждающихся и претендующих на получение жилья социального назначения, имеют обеспеченность менее 10 кв.м. на человека. Срок ожидания в очереди на удовлетворение своего конституционного права в 2010г. составил 19,3 года, что связано с недостатком фонда жилья социального назначения.

³ Официальный сайт Международной информационной Группы "Интерфакс" www.interfax.ru

Число семей, получивших жилье и улучшивших жилищные условия в отчетном году в % к состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, %%

Регионы	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Российская Федерация	4,3	4,5	4,7	5,1	5,2	3,6	4,1	4,5	5
Ставропольский край	3,6	2,8	2,8	2,2	2,3	1,3	1,7	3,2	3,2

Источник: Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики www.gks.ru

В диссертации определено, что создание фонда жилья социального назначения возможно несколькими путями: за счет перехода имущественных прав на объекты жилого фонда органам власти (как правило, муниципальным), а за счет строительства, но оно требует значительного финансового обеспечения.

Бюджетных средств для строительства необходимого фонда жилья социального назначения, которое могло бы быть сдано в социальный найм, в настоящее время недостаточно. При этом социальный найм является, как подтверждает зарубежная практика, одним из направлений решения проблемы обеспеченности граждан жильем.

В связи с этим выявлена необходимость формирования более значительной доли фонда жилья социального назначения в России в объемах, необходимых для решения жилищной проблемы.

Но для этого необходимо расширить источники финансирования.

В исследовании отмечается, что с учетом зарубежного опыта положительный результат возможен при вовлечении модели государственно-частного партнерства в процесс решения данной проблемы. В настоящее время данная модель используется, но область ее применения может быть расширена. Доступные формы государственно-частного партнерства, а также направления их развития для повышения доступности жилья представлены на рис. 3.

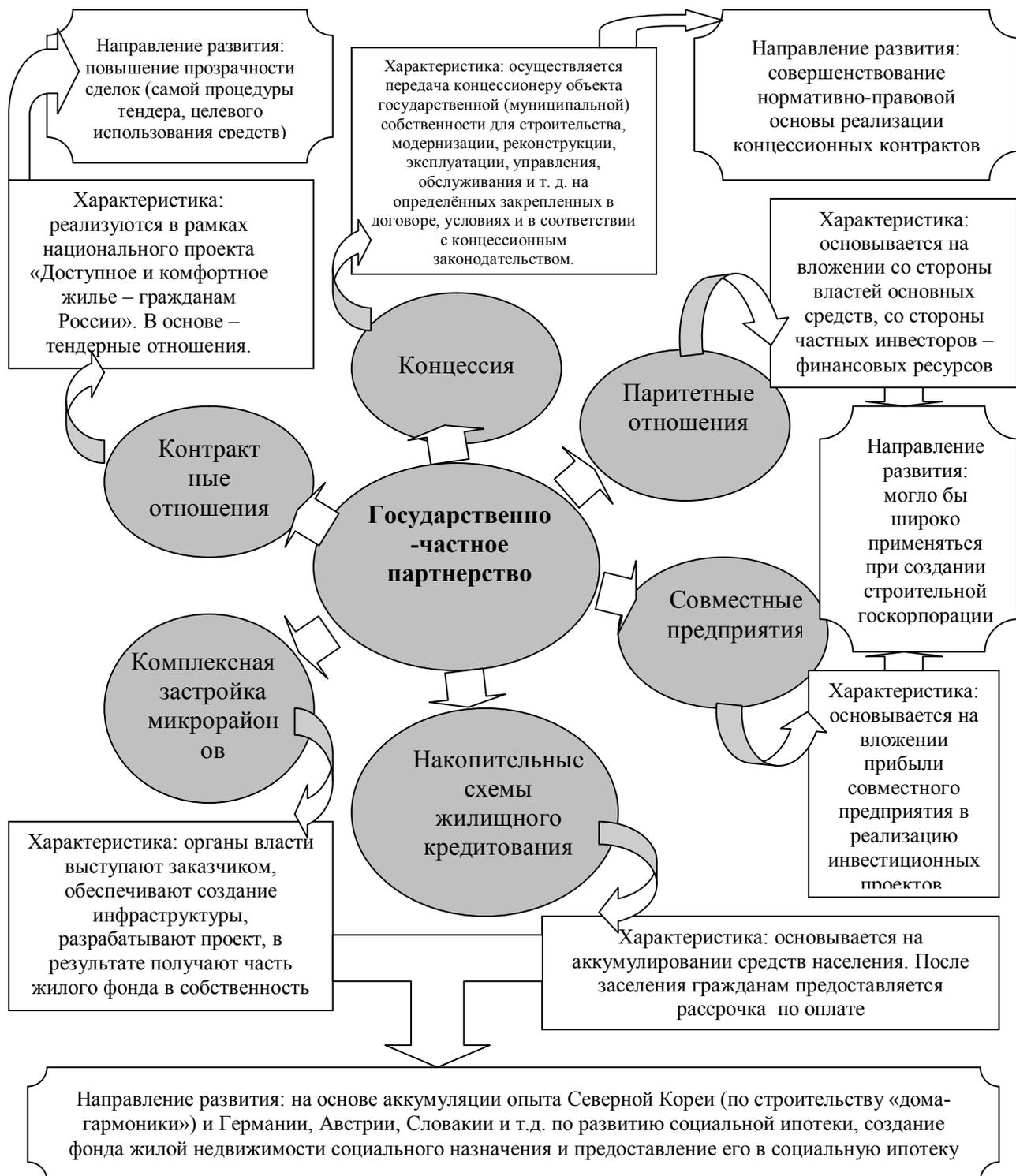


Рис. 3. Направления развития форм государственно-частного партнерства для обеспечения повышения доступа к жилью.

Наиболее действенным, как показал анализ, проведенный в диссертации, может стать развитие государственно-частного партнерства в форме застройки и применения схем жилищного кредитования.

Модель минимизации рисков участников социальной ипотеки, основанная на сведениях валютного, рыночного рисков и риска утраты и повреждения объекта ипотеки и права собственности на него к нулевому значению и определении оптимальных методов управления риском утраты и снижения доходов заемщика, а также риском ликвидности, процентной ставки и кредитного риска

В диссертации определена возможность предоставления права приобретения в собственность объекта социального назначения в собственность посредством социальной ипотеки, доступность которой может быть повышена при применении форм государственно-частного партнерства, что определено в направлении их развития.

В работе определено, что ипотечному кредитованию присущи риски, среди которых выделяются те из них, которые присущи заемщику, и те, которые характерны кредитору. Минимизация обеих групп рисков будет способствовать повышению доступности жилья для граждан России в форме приобретения его в собственность. Существующая практика минимизации рисков может осуществляться различными методами, которые были оценены с позиции целесообразности их применения для обеспечения доступности социальной ипотеки при условии, что ее объектом является жилье социального назначения. Это дало возможность сформировать модель минимизации рисков всех участников социальной ипотеки подобного объекта.



Пояснения к рисунку

* методы управления рисками, где 1 – метод предотвращения риска; 2 – метод перевода риска; 3 – метод поглощения риска; 4 – метод компенсации риска; 5 – метод распределения риска; 6 – метод диверсификации риска.

----- - курсивом обозначены мероприятия по применению инструментов государственного регулирования для минимизации соответствующих рисков

СС – собственные средства ЦБ РФ – Центральный банк Российской Федерации

Рис. 4. Модель минимизации рисков участников социальной ипотеки.

Возникновение и влияние валютного риска связано с тем, что при росте или падении курса иностранной валюты изменятся платежи в пересчете на национальную валюту. Данный риск является общим для участников социальной ипотеки. Результаты исследования позволили определить, что данный риск возникает в том случае, если кредит выдается не в национальной валюте, поэтому для его минимизации целесообразным будет разрешить выдавать социальные ипотечные жилищные кредиты только в национальной валюте, таким образом, будет применен метод предотвращения риска.

Управление остальными двумя рисками заемщика в настоящее время осуществляется различными методами. Риск утраты или понижения доходов минимизируется методами предотвращения и перевода риска на третье лицо. Предотвращение риска осуществляется на основе результатов оценки кредитором финансового положения заемщика и класса его надежности, при этом заемщик также сам оценивает свои финансовые возможности ответственности по обязательствам по объекту социальной ипотеки. Перевод риска осуществляется с помощью страхования жизни и здоровья заемщика. Управление риском утраты или повреждения предмета социальной ипотеки осуществляется посредством страхования – страхование имущества от утраты или повреждения, а также страхование титула. Страхование титула при рассмотрении социальной ипотеки, в которой объектом выступает жилой фонд социального назначения, нет необходимости, так как чистоту титула в данном случае будет гарантировать государство, в чьей собственности изначально находится объект ипотеки. В работе выявлено, что применение страховой защиты приводит к значительному увеличению стоимости ипотеки, снижая тем самым доступность жилья. Отказ от титульного страхования, стоимость которого в настоящий момент составляет порядка 0,2%– 0,3% от стоимости объекта недвижимости), будет способствовать повышению доступности социальной ипотеки.

Немаловажным для кредитора является рыночный риск. В работе была исследована сущность данного риска, в результате чего было определено, что в значительной степени уровень риска зависит от качественных характеристик оценки рыночной цены объекта залога. При этом расходы по оценке объекта залога также перекладываются на заемщика, путем включения в цену ипотеки. Участие в социальной ипотеке объектов жилого фонда социального назначения позволяет свести данный риск к нулю, так как стоимость объекта будет известна и зафиксирована органами власти.

Наиболее значимым риском, связанным с кредитованием в целом и социальным ипотечным жилищным кредитованием в частности, является кредитный риск.

Проведенный в диссертации анализ управления кредитным риском позволил выявить факторы, влияющие на его уровень (рис.5).

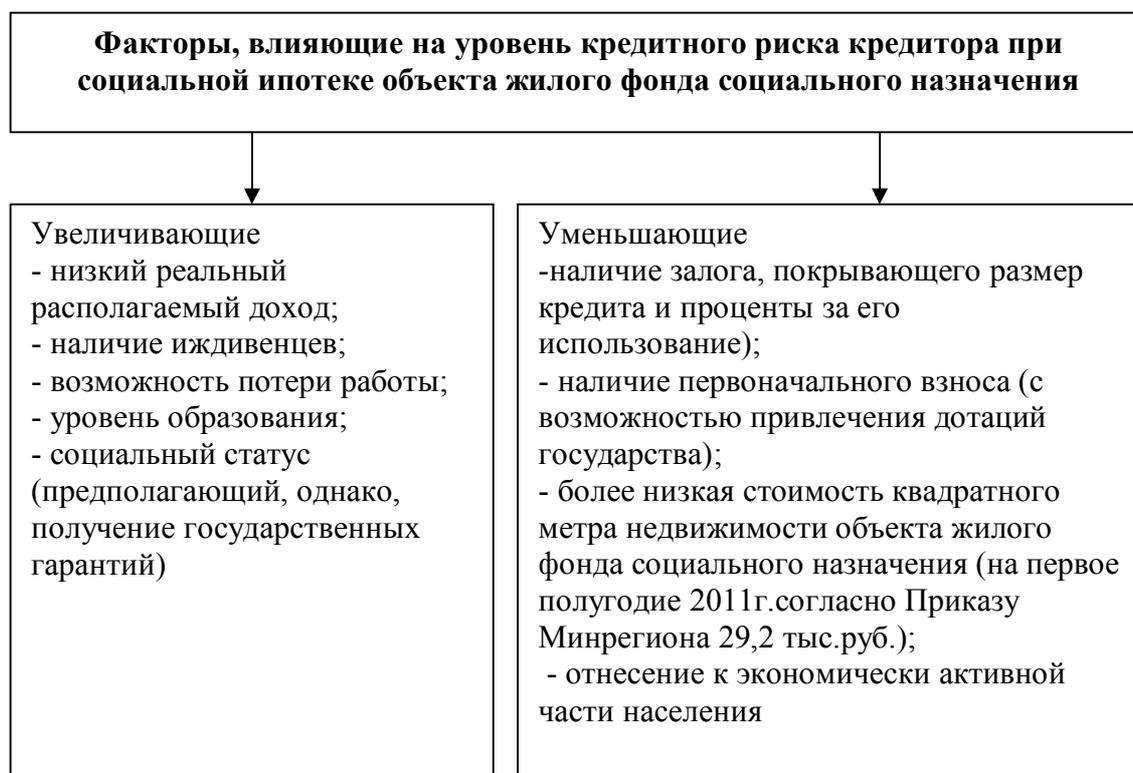


Рис. 5. Факторы, влияющие на уровень кредитного риска кредитора при социальной ипотеке

Проведение оценки кредитного риска в соответствии с факторами, перечисленными на рис.5, позволяет обеспечить полноту его учета.

Таким образом, в результате реализации модели минимизации рисков участников социальной ипотеки в Российской Федерации становится возможным нивелировать действие валютного и рыночного рисков, в значительной степени снижается риск утраты или повреждения объекта ипотеки, которое является обеспечением кредита и, следовательно, снижает кредитный риск.

Публикации автора:

1. Палагута И.А. О финансово-экономическом развитии Ставропольского края в условиях кризиса. // Антикризисное управление, экономическая безопасность и борьба с коррупцией: Материалы 11 международной межвузовской научно-практической конференции. М. 2010. 0,4 п.л.

2. Палагута И.А. О финансовом обеспечении удовлетворения социальных обязательств государства. // Управление современным инновационным обществом в посткризисный период (экономические, социальные, философские, правовые аспекты). Материалы международной научно-практической конференции. Саратов. 2011. 0,3 п.л.

3. Палагута И.А. Финансовый механизм жилищного обеспечения в Российской Федерации. // Вестник Всероссийской государственной налоговой академии Министерства финансов Российской Федерации. №1. 2011. 1,0 п.л.

В том числе в журналах, рекомендованных ВАК Минобрнауки России

4. Палагута И.А. Финансовое обеспечение социальной гарантии Российской Федерации – права на жилище. // Аудит и финансовый анализ. №6. 2010. 0,7 п.л.

5. Палагута И.А. О финансовых условиях обеспечения прав граждан на жилище // Аудит и финансовый анализ. №1. 2011. 0,5 п.л.

6. Палагута И.А. О политике региональных органов власти в области финансового обеспечения прав граждан на жилище // Аудит и финансовый анализ. №3. 2011. 0,5 п.л.

Напечатано с готового оригинал-макета.
Издательский центр ГОУ ВПО «ВГНА Минфина России»
Лицензия ИДК 00510 от 01.12.99 г.
Тираж 130 экз. Заказ № 0261.
Подписано в печать 13.05.2011.
Тел/факс 371-45-66.
109456, Москва, Вешняковский 4-й пр-д. д.4