

чтоб всем жилось...

*организация форм и методов развития
корпоративной ипотеки в инновационно-
активных вузах*

Одной из важнейших проблем преобразований рыночной экономики России является становление адекватных им финансово-кредитных, в частности, ипотечных систем. В современных условиях хозяйствования ипотечное кредитование становится гибким механизмом, способствующим оттоку капитала из сферы текущего потребления в сферу реального производства и капитального строительства, а ипотечное жилищного кредитование - один из эффективных инструментов решения многих важных социально-экономических проблем.

Как считают аналитики, ипотечное кредитование имеет большие перспективы. Речь, в частности, идет о разрабатываемой в последнее время и поддерживаемой государством социальной ипотеке, а также о корпоративной ипотеке, используемой в крупных организациях и предприятиях.

Социальная ипотека призвана помочь решить жилищную проблему самой незащищенной категории граждан России, работающих в бюджетной сфере. Пытаясь хотя бы частично разрешить эту проблему на региональном уровне (например, реализуемые проекты в городах Москва, Санкт-Петербург, Белгород, Нижний Новгород и др.), местные власти финансируют региональные целевые программы, направленные на решение жилищных вопросов в бюджетной сфере.

Корпоративная ипотека дает возможность крупным организациям и предприятиям снять жилищную проблему в научно-образователь-

Владыка М.В.
*канд. пед. наук,
докторант*

Дорошенко Ю.А.
*доктор экон. наук,
профессор,
Белгородский
государственный
технологический
университет имени
В.Г. Шухова*

ной сфере, что позволяет решить вопрос обеспеченности кадрами, стимулировать труд работников и привлечь молодежь в различные отрасли науки.

Источниками финансирования социальной ипотеки являются средства регионального и местного бюджетов, а корпоративной, соответственно, - доходы и прибыль, остающиеся в распоряжении организации или предприятия. Характерной и важной чертой в этих случаях является их социальная направленность – региональные власти и руководство организаций берут на себя значительную часть бремени решения вопроса о выделении кредита, для чего необходимо формировать фонды, средства которых должны быть доступными и, самое главное, относительно недорогими. Такие меры повышают качество жизни граждан и их социальную защиту.

Проблему улучшения жилищных условий в научно-образовательной сфере можно частично разрешить корпоративным способом. Для развития корпоративной ипотеки в крупных организациях и градообразующих предприятиях Белгородской области следует, на наш взгляд, применять возможности инструментов, используемых в финансовом секторе. Модель организации целостной системы долгосрочного корпоративного ипотечного жилищного кредитования, построенная на взаимодействии первичного и вторичного рынков ипотечных кредитов, выглядит следующим образом.

1. На первичном рынке ипотечных кредитов кредиторы в лице уполномоченных банков (белгородские филиалы Сбербанка, Внешторгбанка и др.) выдают гражданам ипотечные кредиты на сумму не более 70% от стоимости квартиры. Или, если крупная организация или предприятие имеет собственные финансовые ресурсы, то для включения механизма корпоративной ипотеки создается ипотечный жилищный фонд на предприятии. Денежные средства такого фонда аккумулируются из различных источников.

***источниками финансирования
социальной ипотеки являются
средства регионального
и местного бюджетов***

2. Для обеспечения быстрого возврата кредитных ресурсов и решения проблемы ликвидности кредиторы уступают право требования по кредитам или закладным специально созданной для этой цели организации (фонду, корпорации, жилищно-накопительному кооперативу [ЖНК], ЖСК, товариществу или другим организационно-правовым формам организаций) - оператору вторичного рынка ипотечных кредитов. Такой оператор имеет юридический статус, но находится в организационной структуре крупной организации или предприятия.

Организация через свой кооператив выкупает квартиры по ипотеке. В этом случае заключается соответствующее соглашение между первичным кредитором и организацией (корпорацией) об уступке права требования по кредитам или закладным, а также договор доверительного управления приобретенным правом требования. Это позволяет кредитору продолжать четко контролировать заемщика, получать комиссионные за обслуживание кредита, а на средства, полученные от организации (корпорации), расширить кредитные операции.

Кредитор должен гарантировать, что кредиты или закладные отвечают установленным требованиям и стандартам, предоставлять на постоянной основе необходимую финансовую информацию и другие сведения, а также обеспечивать доступ к документам, касающимся их взаимоотношений.

3. Организация (корпорация) может устанавливать обязательные для кредиторов критерии оценки вероятности возврата ипотечного кредита своего работника, которые включают анализ платежеспособности заемщика, выполнения

им предыдущих финансовых обязательств, наличие собственных средств, оценку стоимости и состояния передаваемого в залог имущества. В рамках реализации программы корпоративной ипотеки для работников вузовской на-

***проблему улучшения жилищных
условий в научно-
образовательной сфере можно
частично разрешить
корпоративным способом***

уки в качестве инновационного «пилотного» проекта предлагается модель ипотечного жилищного кредитования с участием финансовых средств (доходов) и других источников *инновационно-активных вузов* Белгородской области. В

данной модели предполагается частичное (от 30 до 40%) финансирование жилья из внутривузовских фондов ипотечного кредитования.

Также предполагается задействовать вторичный рынок жилья, стоимость которого даст возможность еще на 40-50% покрыть стоимость жилья. Остальные 10-20% стоимости будут погашаться за счет заработной платы работников вузов, участвующих в проекте в течение 7-10 лет.

Возможно и частичное финансирование программы (вместо вторичного рынка жилья) за счет денежных средств или накоплений самих работников университетов. Кроме сотрудников и преподавателей, заключать договор для накопления денежных средств на жилье могут студенты всех форм обучения в период учебы, чтобы к концу обучения можно было получить, например, однокомнатную квартиру.

Ряд вариантов улучшения жилищных условий работников белгородских вузов в рамках «пилотного проекта» предусматривает использование несколько видов моделей с участием совокупного капитала: *финансовых ресурсов вузов*, выступающих в качестве корпоративных жилищных дотаций, *денежных средств самих участников* проекта, а также *кредитных ресурсов* кооператива или финансовой группы.

кредитор должен

гарантировать, что кредиты

или закладные отвечают

установленным требованиям

и стандартам

рп