

Развитию российского предпринимательства не способствуют ни налоговая, ни таможенная, ни кредитная, ни амортизационная сферы экономической политики государства. В целом следует констатировать, что современные экономические условия в России не стимулируют предпринимательство к развитию, и государству предстоит приложить огромные усилия по восстановлению доверия к власти и побуждению предпринимательской инициативы.

Можно выделить ряд причин, вследствие которых российское предпринимательство существенно отстает в развитии от желаемых темпов:

- 1) сырьевая ориентированность экономики, спад производства, высокая инфляция, дороговизна банковских кредитов;
- 2) малое и среднее предпринимательство преимущественно задействовано в сфере услуг и сфере обращения, что не приводит к качественной перестройке структуры экономики России;
- 3) низкий уровень правовой и экономической грамотности предпринимателей;
- 4) недостаточная государственная поддержка предпринимательства.

#### Литература

1. Федеральный закон Российской Федерации от 26 декабря 2008 г. № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» // Рос. газ. 2008. 30 дек.
2. Постановление Правительства Российской Федерации от 9 февраля 2013 г. № 101 «О предельных значениях выручки от реализации товаров (работ, услуг) для каждой категории субъекта малого и среднего предпринимательства» // Рос. газ. 2013. 15 февр.
3. Федеральный закон от 24 июля 2007 г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» // Рос. газ. 2007. 31 июля.
4. Федеральная служба государственной статистики : сайт. URL : <http://www.gks.ru>.

#### ***Government support of small-scale and middle-scale entrepreneurship***

*There is considered the importance and necessity of government support of small-scale and middle entrepreneurship. There is analyzed the condition of small-scale and middle entrepreneurship in the territorial and economic aspect. There is given the survey of the types of government support in the Volgograd region.*

**Key words:** *small-scale and middle entrepreneurship, government support, types of government support.*

**Е.М. ШАХБАЗЯН**  
(Волгоград)

#### **ПРОБЛЕМЫ И ПУТИ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ МАТЕРИНСКОГО КАПИТАЛА**

*Описаны условия, способствующие расширению платежеспособного спроса населения на жилье, связанные с развитием и расширением системы долгосрочного ипотечного жилищного кредитования. На основе сочетания требований кредитных организаций и потенциальных заемщиков предлагается модель ипотечного кредитования, которая может послужить базой для установления и развития ипотечных отношений в будущем.*

*Ключевые слова: ипотека, ипотечный кредит, залог, жилищная недвижимость, заемщик, материнский капитал, процентная ставка, первоначальный взнос, коммерческий банк.*

В настоящее время приоритетными для России являются задачи формирования конкурентоспособной экономики, заключающиеся в поддержании устойчивого экономического роста, повышении инвестиционной привлекательности страны и инновационной направленности в росте благосостояния граждан, существенной капитализации финансового и банковского секторов.

Особенность сложившегося в России подхода к проблеме формирования системы ипотечного кредитования заключается в попытках применения моделей, работающих исключительно в условиях стабильной экономики, а также при поддержке государства, прежде всего как гаранта устойчивых отношений на долговременный период, которые присущи ипотеке [2].

В настоящее время не нашли должного отражения многие важные методические аспекты формирования и развития эффективной системы ипотечного жилищного кредитования. В частности, в более глубокой научной проработке нуждаются проблемы привлечения финансовых ресурсов для ипотечного жилищного кредитования, повышения эффективности методов государственного и муниципального регулирования развития системы ипотечного жилищного кредитования.

Опыт многих зарубежных стран свидетельствует о том, что при правильной организации и взвешенной государственной политике ипотека постепенно трансформируется в самофинансируемую систему, которая обеспечивает и в значительной степени определяет функционирование рынка жилья. При этом благодаря динамичному расширению платежеспособного спроса активизируется новое строительство, увеличивается выпуск строительных материалов, специализированной техники, появляются новые архитектурные проекты, ускоряется развитие многих смежных отраслей экономики.

Ипотечное кредитование позволяет решать не только социальные (доступность жилья), но и экономические (стимулирование производства жилья) вопросы. В целом кредитование позволяет разрешить во времени противоречие между высокой стоимостью жилья и реальными финансовыми возможностями его потребителей, т.к. будущие доходы приобретателей жилья трансформируются в их текущую платежеспособность.

Именно сейчас необходимо уделять должное внимание комплексному формированию системы ипотечного кредитования, поскольку полноценное функционирование данной системы является очередным шагом в развитии рыночных отношений в России. Значимость ипотечного кредитования, оценка возможности эффективного функционирования данной системы в современных российских условиях обусловили выбор темы исследования.

В некоторых случаях ипотечное кредитование является единственным способом приобретения недвижимости, поскольку накопить всю сумму или даже часть в настоящее время просто невозможно, да и не имеет смысла – денежные средства очень быстро теряют свою стоимость. Кроме того, ипотечное кредитование можно рассматривать как надежное капиталовложение.

Многие молодые семьи интересуют вопрос: будет ли оказывать им какую-либо поддержку государство в случае рождения ребенка? Оказывается, что да. В 2007 г. Правительство Российской Федерации направило все свои усилия на то, чтобы повысить рождаемость в стране, поскольку стране грозила демографическая катастрофа. В итоге была разработана специальная программа, по которой каждой российской семье выдавался материнский капитал на второго ребенка (неважно, родился он или был усыновлен в период с 1 янва-

ря 2007 г. по настоящее время), что представляло собой солидную материальную помощь.

С 1 января 2007 г. вступил в силу Федеральный закон № 256-ФЗ от 29 декабря 2006 г. «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей». Этот нормативный акт устанавливает право на получение материнского (семейного) капитала для семей, в которых с 1 января 2007 г. появился второй ребенок (либо третий ребенок или последующие дети, если при рождении второго ребенка право на получение этих средств не оформлялось).

Процесс получения денег по сертификату в большинстве случаев состоит из трех этапов. Во-первых, кредитор обращается в Пенсионный фонд РФ и берет справку об остатке материнского (семейного) капитала сроком не более 30 дней на момент получения кредита. Во-вторых, с этой справкой необходимо обратиться в банк с соответствующим заявлением о зачислении средств. Если деньги идут на погашение уже полученного займа, то кредитная организация выдает справку по специальной форме о размере остатка задолженности по кредиту и сумме процентов, подлежащих уплате до конца срока действия кредитного договора, и отсутствии текущей просроченной задолженности. В-третьих, Пенсионный фонд РФ перечисляет деньги по сертификату, поэтому получает пакет документов, подтверждающих расходование материнского капитала по определенному законом назначению.

Размер материнского капитала в 2013 г. для тех, кто им еще не воспользовался, составит 408 тыс. 960 руб. 50 коп. Для владельцев сертификата, которые уже распорядились частью средств, размер оставшейся части суммы будет увеличен с учетом темпов роста инфляции.

Если договор ипотеки оформлен на супруга лица, получившего сертификат, в дополнение требуются копия основного документа, удостоверяющего его личность и регистрацию по месту жительства либо по месту пребывания, а также копия свидетельства о браке.

В настоящее время очень мало банков принимают материнский капитал в качестве первоначального взноса, и это приводит к затруднению при оплате первоначального взноса для получения ипотеки. В 2012 г. взять ипотеку по специальным программам с использованием материнского капитала предлагали такие банки, как ВТБ 24 (программа «Ипотека + материнский капитал»), Сбербанк («Ипотека с го-

сударственной поддержкой»), а также банк, специализирующийся на ипотеке – «Дельта-Кредит» и др. Кроме того, свой продукт есть также у Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК), которое реализует собственные программы через банки-партнеры.

Таким образом, использование материнского капитала в ряде случаев сопряжено с рядом технических сложностей, особенно на первичном рынке жилья, когда объект еще официально не сдан в эксплуатацию. В результате на 2012 г., например, ВТБ 24 предлагал программы, при которых материнский капитал «засчитывается» только по покупке жилья на вторичном рынке, т. е. уже построенного и с оформленными документами.

Фактически эта ситуация приводит к тому, что первоначальный взнос уменьшается на сумму материнского капитала, т.е. кредит придется брать на 408 тыс. 960 руб. 50 коп. больше, чем планировалась. Это приводит к следующей ситуации: при расчете кредитоспособности в банк заемщику необходимо предоставлять подтвержденные доходы намного больше, чем понадобилось бы при учете материнского капитала заранее.

При расчете кредитоспособности заемщика наличие сертификата на материнский капитал банки не учитывают. Материнский капитал в дальнейшем можно использовать при погашении ипотеки, при котором сокращается или срок ипотеки, или ежемесячный платеж. Например, если стоимость квартиры 3 млн руб., срок кредита 15 лет и процентная ставка составляет 11%, при первоначальном взносе 1,5 млн руб. сумма кредита составит 1,5 млн руб., а ежемесячный платеж – около 17213 руб. А если внести материнский капитал как первоначальный взнос, сумма кредита составит 1,1 млн руб., а ежемесячный платеж – около 12623 руб. Как видно из ежемесячных платежей, разница составляет 4590 руб., т.е. 36% от 12623 руб. Если учитывать, что банки одобряют кредиты, где сумма платежа составляет не более 40% от предоставленных доходов плательщика, разница в 36% равна 11475 руб. В современных условиях это солидная сумма, и не каждый может предоставить документы с реальными доходами более 40000 руб. А есть категория граждан, которым банки не выдают кредиты по различным причинам. Например, из-за несвоевременной оплаты нескольких копеек в срок по кредиту человек может попасть в Бюро кредитных историй (БКИ) как

недобросовестный заемщик. БКИ, как показывает практика, работает некорректно, все время пополняется, но даже письменная просьба банка, который внес запись в это бюро, чтобы убрать запись о недобросовестном кредиторе, не всегда выполняется. Многие граждане получают доходы в конвертах и не могут подтвердить их, т.к. не имеют никаких отчислений в пенсионный фонд и т.д. Такая категория граждан не может воспользоваться своим законным правом на улучшение жилищных условий с применением сертификата материнского капитала.

Есть еще граждане, которым кредит для улучшения жилищных условий не требуется, им достаточно воспользоваться суммой материнского капитала. Для этого мы предлагаем ввести в практику банков новый вид ипотечного продукта для тех, кто не может оформить ипотеку и/или не нуждается в лишних денежных средствах кроме суммы материнского капитала. При наличии сертификата материнского капитала и предоставлении в Пенсионный фонд необходимого пакета документов об оформлении ипотечного кредита денежные средства поступают в течение двух месяцев.

Для полной минимизации рисков банкам мы предлагаем оформить ипотечный кредит на сумму материнского капитала, положенную по закону на данный момент, на определенный срок и под конкретную процентную ставку (может быть чуть завышенную, чем проценты по стандартным программам). Однако в момент подписания договора необходимо изымать предоплату ежемесячных платежей за 3 или 4 месяца (для лишней страховки со стороны банка), пока средства материнского капитала в течение двух месяцев поступят на счет банка, а также брать в обеспечение кредита сам сертификат материнского капитала. Затем следует совместно с заемщиком заняться оформлением и сбором необходимых документов для предоставления в пенсионный фонд для дальнейшей оплаты по сертификату и полного контроля над действиями заемщика.

После предоставления ипотечного кредита для минимизации кредитных рисков со стороны банка сама жилая недвижимость должна находиться в залоге у банка до полной оплаты ипотечного кредита. После поступления денежных средств из пенсионного фонда на счет банка по кредитному договору банку необходимо провести перерасчет по кредиту и излишние поступления денежных средств вер-

нуть клиенту. При такой схеме ипотечного кредитования все стороны останутся довольны сделкой:

– заемщик при выполнении предварительных условий банка без лишних проблем сможет воспользоваться материнским капиталом для улучшения жилищных условий;

– банк не теряет потенциальных клиентов, соответственно и доходов, при том, что государство само гарантирует оплату материнского капитала, полностью снимая бремя оплаты кредита с заемщика; одновременно недвижимость остается в залоге у банка для минимизации кредитного риска до полного погашения кредита.

На наш взгляд, что именно такого кредитного продукта с использованием материнского капитала не хватает в нашей банковско-кредитной системе. Государство при желании может обязать государственные банки внедрить такой вид кредитного продукта с использованием материнского капитала.

### Литература

1. Ипотека с использованием материнского капитала // Банки.ру: информ. портал. URL : <http://www.banki.ru/bank/index.wbp> (дата обращения: 29.04.2013).

2. Логинов М.П. Формирование системы ипотечного жилищного кредитования в условиях России : дис. ... канд. экон. наук. Екатеринбург, 2004.

3. Федеральный закон РФ №256-ФЗ от 29 дек. 2006 г. «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» // Рос. газ. 2006. 31 дек.

### *Issues and improvement ways of mortgage lending with the use of maternal capital*

*There are described the conditions that favour the growth of solvent demand for housing habitation connected with the development and widening of the system of mortgage lending. Based on the combination of requirements of lending agencies and potential debtors there is suggested the model of mortgage lending that may be the basis for establishment and development of mortgage relations in future.*

*Key words: mortgage, mortgage lending, deposit, real estate, debtor, maternal capital, interest rate, initial installment, commercial bank.*

**Т.Г. ТАЖИБОВ, Л.Н. ТАЖИБОВА**  
(Волгоград)

### **О РАЗРАБОТКЕ И ВНЕДРЕНИИ ВУЗОВСКИХ НАУЧНЫХ ИССЛЕДОВАНИЙ**

*Раскрываются вопросы, связанные с дальнейшим развитием подходов к управлению процессами выполнения и внедрения вузовских научно-исследовательских разработок.*

*Ключевые слова: разработки, внедрение, регион, бизнес-образование, система единого образовательного пространства, эффективность научных исследований.*

Развитие России как независимого, демократического, правового европейского государства требует создания соответствующей системы высшего образования, направленной на обеспечение фундаментальной научной, общекультурной, практической подготовки специалистов, которые определяют темпы и уровень научно-технического, экономического и социально-культурного прогресса и способны к постоянному обновлению научных знаний, профессиональной мобильности, быстрой адаптации к изменениям в социально-экономической сфере, в областях науки, техники и технологии [8].

Концепция долгосрочного развития российской экономики направлена на переход в ближайшее десятилетие на инновационный путь развития с учетом требований глобализации и информатизации, комплексной интеграции в международные рынки образовательных услуг, труда, инновационных продуктов и т.д. В этом контексте перед вузами страны, по нашему мнению, стоят весьма актуальные вопросы дальнейшего развития методов и механизмов управления процессами разработки и внедрения вузовских научно-исследовательских разработок. Для этого необходимо:

– продолжить системные исследования институциональных условий и факторов развития сферы образовательных услуг с учетом отраслевых и социально-экономических мезофакторов территорий; взаимосвязей уровня высшего образования занятых в экономике и темпов роста основных социально-экономических показателей, от которых зависит благосостояние населения страны; наконец, фандрайзинговых инструментов, отража-