

## ИПОТЕКА ПОД ЗАЛОГ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК СПОСОБ СТИМУЛИРОВАНИЯ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Е. В. Чигвинцев

Челябинский государственный университет,  
Челябинск, Россия

В статье рассматривается совершенствование и развитие ипотеки под залог земельного участка. В ходе исследования анализируются национальный проект «Жилье и городская среда», плановые значения по месяцам объема ввода жилья согласно паспорту федерального проекта «Жилье». Изучен вариант кредитования под залог земельного участка. В результате сделан вывод: развитие ипотеки – это основной способ стимулирования индивидуального жилищного строительства.

**Ключевые слова:** ипотека под залог земельного участка, развитие индивидуального жилищного строительства, земельные участки.

В Российской Федерации в настоящее время действует национальный проект по увеличению уровня доступности жилья и улучшению городской среды. В структуру национального проекта заложены такие федеральные проекты, как «Жилье», «Ипотека» и др. Отметим, что одними из основных инициатив проекта являются: 1) федеральный проект «Жилье», в котором обозначено существенное увеличение ввода в эксплуатацию жилья в России (до 120 млн м<sup>2</sup> к 2030 г.), в том числе обозначена необходимость предусмотреть для граждан возможности безрисковых инструментов инвестирования в строительство жилых объектов, эффективного вовлечения земель; 2) федеральный проект «Ипотека», в рамках которого средний уровень ставки ипотечного кредитования к 2030 г. должен снизиться до 6 % годовых. Одной из целей и задач национального проекта является совершенствование механизмов и инструментов финансирования жилищного строительства, в том числе малоэтажного.

В рамках федерального проекта «Жилье» существует инициатива «Мой частный дом». Она включена в паспорт федерального проекта «Жилье». Данная стратегическая инициатива, принятая правительством РФ, направлена на развитие индивидуального жилищного строительства (ИЖС). В нее входит задача по увеличению объема ввода частных домов до 50 млн м<sup>2</sup> к концу 2030 г., созданию условий для формирования реестра типовых проектов индивидуальных жилых домов и для распространения проектного финансирования со счетами эскроу на ИЖС [9].

Отметим, что по территории Российская Федерация является самой большой в мире страной (в общей сложности она занимает 1/8 площади суши земного шара), поэтому увеличение доли малоэтажного строительства в общем объеме ввода жилья очень уместно и целесообразно. Приведем плановые значения по месяцам объема ввода жилья, построенного населением в 2023 г., согласно паспорту федерального проекта «Жилье» (рис. 1) [1].

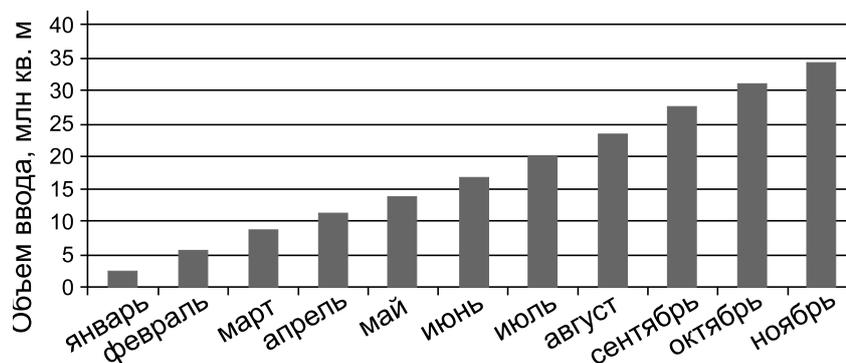


Рис. 1. Плановые значения по месяцам объема ввода жилья, построенного населением в 2023 г., согласно паспорту федерального проекта «Жилье»

Из представленной диаграммы можно сделать вывод, что объем ввода жилья, построенного населением, должен стремительно увеличиваться и к концу года составлять 41 млн м<sup>2</sup>, т. е. за 2023 г. вырасти с 2,4 млн м<sup>2</sup> до 41 млн м<sup>2</sup>.

Приведем прогнозные показатели ввода построенного населением жилья (до 2030 г.) согласно паспорту федерального проекта «Жилье» (рис. 2).

Также отметим, что необходимым условием развития индивидуального жилищного строительства является обеспечение условий доступности получения, приобретения земельного участка для строительства дома. При увеличении количества предложений земельных участков на рынке цена на них будет падать и соответственно доступность их будет увеличиваться [2]. В паспорте федерального проекта предусмотрены планы по осуществлению подготовки земельных

участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства. Данные прогнозные планы представлены на рис. 3.

Изменение доли ввода малоэтажного жилья в общем объеме ввода жилья целесообразно рассматривать в целом в Российской Федерации и отдельно в Челябинской области. Доля ввода малоэтажного жилья в целом по стране представлена рис. 4.

Из представленного графика видно, что доля ввода малоэтажного жилья с 2014 по 2016 г. стремительно падала, уменьшилась с 50,42 до 45,92 % соответственно. В 2017–2018 гг. она сохранялась примерно на уровне 2016 г. С 2018 по 2020 г. доля ввода начала стремительно увеличиваться и поднялась с 45,7 до 50,3 %. Данные показатели могут говорить о поддержке со стороны государства и стимулировании развития данного вида строительства.

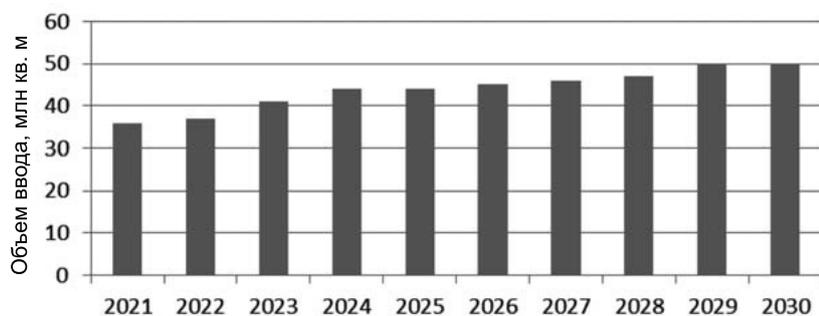


Рис. 2. Плановые значения по годам объема ввода жилья, построенного населением до 2030 г., согласно паспорту федерального проекта «Жилье»

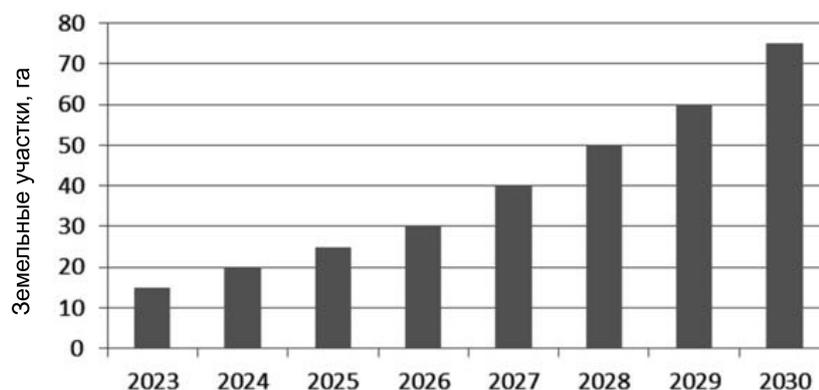


Рис. 3. Градостроительная подготовка земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства до 2030 г.

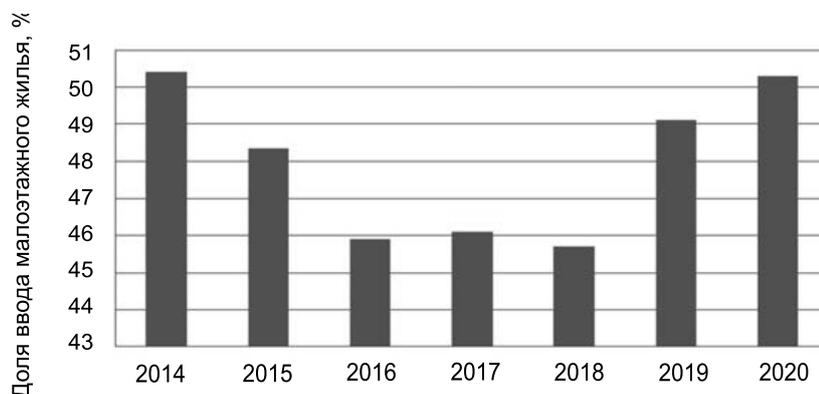


Рис. 4. Доля ввода малоэтажного жилья в общем объеме ввода жилья в Российской Федерации

Доля ввода малоэтажного жилья в Челябинской области представлена на рис. 5.

Ориентируясь на данные в рисунке, можно сделать вывод, что в 2016–2017 гг. происходило снижение доли малоэтажного жилья в общем объеме ввода жилья в области. Затем вплоть до 2020 г. наблюдалось значительное увеличение доли малоэтажного жилья в общем объеме вводимого жилья.

Структура ипотечных продуктов при выдаче ипотеки по стране, областям Уральского федерального округа и Оренбургской области представлена в таблице.

Из таблицы видно, что на первом месте по общему количеству ипотечных сделок в Уральском федеральном округе находится Тюменская область, на втором – практически без отставания – Свердловская область, на третьем – более чем с двукратным отставанием – Челябинская область, на четвертом месте Оренбургская область (входит в Приволжский федеральный округ), в два раза отстающая от Челябинской, и на последнем, пятом месте с наименьшими показателями расположилась Курганская область [3].

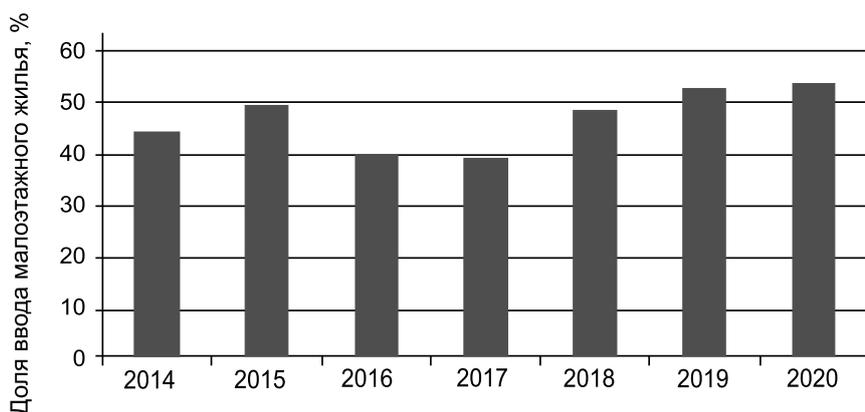


Рис. 5. Доля ввода малоэтажного жилья в общем объеме ввода жилья в Челябинской области

Распределение сделок по категориям, шт.

| Территории           | Всего  | Первичный рынок недвижимости              |  |  | Вторичный рынок недвижимости          |  |
|----------------------|--------|---|--|--|---------------------------------------|--|
|                      |        | Приобретение жилого помещения по договору |  | Приобретение и строительство индивидуального жилого помещения, шт. | Готовый индивидуальный жилой дом, шт. | Покупка квартир по договору купли-продажи жилого помещения с земельным участком, шт. |
|                      |        | долевого участия, шт.                     | купли-продажи у юридического лица, шт. |  |                                       |  |
| Российская Федерация | 368525 | 302663                                    | 44538                                  | 5558   | 10859                                 | 4907   |
| Челябинская область  | 6987   | 4609                                      | 1983                                   | 137  | 258                                   | 0  |
| Свердловская область | 16091  | 13407                                     | 2121                                   | 152  | 411                                   | 0  |
| Оренбургская область | 3388   | 2368                                      | 647                                    | 31   | 342                                   | 0  |
| Курганская область   | 1227   | 1138                                      | 81                                     | 6  | 2                                     | 0  |
| Тюменская область    | 16443  | 12887                                     | 3152                                   | 194  | 200                                   | 0  |

Если рассмотреть приобретение готового индивидуального жилого дома у застройщика на первичном рынке или строительство частного жилого дома подрядчиком с использованием ипотечных продуктов банков, то на первом месте находится также Тюменская область со 194 выданными ипотечными кредитами, на втором – Свердловская область (152 шт.), на третьем – Челябинская область (137 шт.), на четвертом – Оренбургская область (31 шт.), отстающая от Челябинской более чем в 4 раза, на пятом месте – Курганская область (6 шт.), т. е. в Курганской и Оренбургской областях ипотечное кредитование на приобретение готового частного дома у застройщика или строительство при помощи подрядчика практически не развито, а в Курганской области носит единственный характер [5].

Выдача ипотеки на приобретение жилого частного дома на вторичном рынке, у частного лица наибольшим спросом пользуется в Свердловской области (411 шт.), она находится на первом месте по ипотечным кредитам такого вида, на втором месте – Оренбургская область (342 шт.), существенно обогнавшая Тюменскую и Челябинскую, на третьем – Челябинская область (258 шт.), на четвертом – Тюменская область (200 шт.), на пятом – Курганская область (всего 2 шт.), т. е. можно сделать вывод, что ипотека такого вида практически не выдавалась в Курганской области [6].

Использование земельных участков под индивидуальное жилищное строительство и с другими видами использования в качестве залога для получения ипотечного кредита для строительства индивидуального жилого дома значительно увеличивает возможности финансирования для данного вида строительства. Ввиду этого целесообразно упрощать схему кредитования под залог земельных участков с целью стимулирования развития темпов индивидуального жилищного строительства [4].

В настоящее время ипотечное кредитование индивидуального жилищного строительства в России практически не развито. Гражданин может использовать ипотечный кредит только для приобретения готового дома, поставленного на кадастровый учет, но не для строительства собственного на своем земельном участке. Список банков, которые выдают ипотеку под строительство индивидуального жилого дома, в Челябинской области ограничивается только двумя: Россельхозбанк и ДОМ.РФ. Программа ипотечного кредитования под залог имеющегося земельного участка при самостоятельном строительстве есть только у банка ДОМ.РФ и запущена в качестве пилотного проекта. При при-

обретении готового жилого индивидуального дома его стоимость, согласно опросам частных подрядчиков, в сравнении со стоимостью самостоятельного строительства больше на 40 %. В 99 % случаев финансирование строительства индивидуального жилого дома для собственного потребления или для дальнейшей продажи осуществляется за счет собственных денежных средств граждан или частных застройщиков. Одной из основных проблем при строительстве индивидуального жилого дома является покупка земельного участка с необходимыми параметрами: местоположение, транспортная доступность, электроснабжение, газоснабжение, поэтому зачастую владение земельным участком с необходимыми параметрами можно считать уже половиной решения задачи по строительству индивидуального жилого дома. Ввиду этого создание программ ипотечного кредитования под залог земельного участка позволит в значительной степени увеличить темпы индивидуального жилищного строительства в регионе и в целом по стране [7].

Совершенствование процесса кредитования под залог земельного участка в России необходимо проводить не только на основе отечественного опыта, но и с учетом практики государств, имеющих положительный опыт внедрения ипотеки под залог земельного участка.

Общий объем кредитования под залог земельного участка, в соответствии с данными европейской ипотечной федерации, в европейских странах составляет несколько триллионов евро. Вместе с тем отметим, что в мировой финансовой практике денежные средства, выдаваемые под залог земельных участков, относятся к эффективным инструментам использования такого вида объектов недвижимости, как земля. Этот факт важно принимать во внимание при развитии российского рынка земли.

В настоящее время в большинстве национальных правовых систем ведущих мировых государств имеется возможность использования земельных участков в качестве залога при выдаче ипотечного кредита. Большой привлекательностью использования земельного участка в качестве залога при ипотечном кредите является неизменность местоположения, постоянная ценность и регулярное увеличение стоимости земли. При этом залогодержатель может распоряжаться закладной на земельный участок аналогично закладной на любой другой объект недвижимости [8].

Изучение мировой практики использования земельного участка в качестве залога имеет большое значение для развития ипотеки под залог земельного участка.

Отметим, что объектом изучения в статье выступило развитие и совершенствование ипотечных продуктов под залог земельного участка как способ развития индивидуального жилищного строительства. При кредитовании под залог земельного участка при строительстве частного дома рассматриваются земельные участки только категории ИЖС, но частные лица довольно часто строят дома в садовых товариществах в черте города. В садовых кооперативах в дальнейшем можно прописываться и использовать жилой частный дом на равных условиях

с жилым домом на участке ИЖС, но на текущий момент ипотека для строительства на таких участках не выдается. Возможно предложить развитие ипотеки под залог земельного участка с категорией, к примеру, земли огородничества, садовое некоммерческое товарищество и т. д. Ипотеку можно выдавать под залог данных земельных участков на меньший период времени, нежели под залог земельных участков с категорией ИЖС. Все это позволит дать населению больше инструментов для финансирования строительства жилых частных домов.

#### СПИСОК ИСТОЧНИКОВ

1. Кольцова А. В. Проблемы эффективности аукционов по продаже земельных участков // Теоретическая экономика. 2019. № 5. С. 66–74.
2. Комаров С. И., Михалева А. С. Применение анализа лучшего и наиболее эффективного использования при планировании использования земельных ресурсов // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2016. № 1. С. 21–29.
3. Константинова Е. П. Повышение эффективности управления земельными ресурсами в муниципальных образованиях // Вестник Поволжского института управления. 2015. № 1. С. 17–21.
4. Кочедыкова В. М. Мошенничество при разделе совместно нажитого имущества // Социальное управление. 2023. Т. 5, № 15. С. 19–23.
5. Лукьянченко Л. П., Лукьянченко Е. А. Основные направления использования земельных ресурсов региона // Экономика и экология территориальных образований. 2019. № 1. С. 73–81.
6. Печенская М. А. Региональное развитие: цели и возможности // Финансы. 2014. № 10. С. 135–145.
7. Печенская М. А., Ильинский Д. Г. Региональные жилищные строительные сбережения как инструмент повышения доступности жилья для населения // Экономические и социальные перемены: факты, тенденции, прогноз. 2017. Т. 10, № 6 (54). С. 192–206.
8. Рослякова М. В. Социальные сети в профессиональной деятельности государственных служащих: российская практика и зарубежный опыт // Социодинамика. 2019. № 9. С. 82–99.
9. Щетинин Я. В., Савченко В. Е. Доступность жилья в Российской Федерации как основной фактор спроса на банковские ипотечные кредиты // Банковское кредитование. 2006. № 3. С. 24–38.

#### СВЕДЕНИЯ ОБ АВТОРЕ

**Чигвинцев Евгений Валерьевич** – аспирант факультета управления Челябинского государственного университета, Челябинск, Россия. 89525077444@mail.ru

#### IMPROVEMENT AND DEVELOPMENT OF MORTGAGES UNDER THE POLICE OF A LAND PLOT AS A WAY TO STIMULATE INDIVIDUAL HOUSING CONSTRUCTION

*E. V. Chigvintsev*

Chelyabinsk State University, Chelyabinsk, Russia

The article deals with the issue of improving and developing mortgages secured by land. The study analyzes the national project «Housing and the urban environment», analyzes the planned values for the months of the volume of housing commissioning according to the passport of the federal housing project. The article provides an analysis of lending secured by land experience of foreign countries. As a result of the study, it was concluded that the development of mortgages is the main way to stimulate individual housing construction.

**Keywords:** *mortgage secured by a land plot, development of individual housing construction, land plots.*

## REFERENCES

1. Koltsova A. V. (2019). Problemy effektivnosti auktsionov po prodazhe zemel'nykh uchastkov [Problems of efficiency of auctions for the sale of land plots]. *Teoreticheskaya ekonomika* [Theoretical economics]. No. 5. Pp. 66–74. (In Russ.).
2. Komarov S. I., Mikhaleva A. S. (2016). Primenenie analiza luchshego i naibolee effektivnogo ispolzovaniya pri planirovani ispolzovaniya zemel'nykh resursov [Application of best and most efficient use analysis in land use planning]. *Imushchestvennye otnosheniya v Rossiyskoy Federatsii* [Property relations in the Russian Federation]. No. 1. Pp. 21–29. (In Russ.).
3. Konstantinova E. P. (2015). Povyshenie effektivnosti upravleniya zemelnymi resursami v munitsipalnykh obrazovaniyakh [Improving the efficiency of land management in municipalities]. *Vestnik Povolzhskogo instituta upravleniya* [Bulletin of the Volga Institute of Management]. No. 1. Pp. 17–21. (In Russ.).
4. Kochedykova V. M. (2023). Moshennichestvo pri razdele sovmestno nazhitogo imushchestva [Fraud in the division of jointly acquired property]. *Sotsialnoe upravlenie* [Social management]. Vol. 5, No. 15. Pp. 19–23. (In Russ.).
5. Lukyanchenko L. P., Lukyanchenko E. A. (2019). Osnovnye napravleniya ispolzovaniya zemelnykh resursov regiona [The main directions of the use of land resources in the region]. *Ekonomika i ekologiya territorialnykh obrazovaniy* [Economics and ecology of territorial entities]. No. 1. Pp. 73–81. (In Russ.).
6. Pechenskaya M. A. (2014). Regionalnoe razvitie: tseli i vozmozhnosti [Regional development: goals and opportunities]. *Finansy* [Finance]. No. 10. Pp. 135–145. (In Russ.).
7. Pechenskaya M. A., Ilinskiy D. G. (2017). Regionalnye zhilishchnye stroitelnye sberezheniya kak instrument povysheniya dostupnosti zhilya dlya naseleniya [Regional Housing Construction Savings as a Tool for Increasing Housing Affordability for the Population]. *Ekonomicheskie i sotsial'nye peremeny: fakty, tendentsii, prognoz* [Economic and social changes: facts, trends, forecast]. Vol. 19, No. 6 (54). Pp. 192–206. (In Russ.).
8. Roslyakova M. V. (2019). Sotsialnye seti v professionalnoy deyatel'nosti gosudarstvennykh sluzhashchikh: rossiyskaya praktika i zarubezhnyy opyt [Social networks in the professional activities of civil servants: Russian practice and foreign experience]. *Sotsiodinamika* [Sociodynamics]. No. 9. Pp. 82–99. (In Russ.).
9. Shchetinin Ya. V., Savchenko V. E. (2006). Dostupnost' zhilya v Rossiyskoy Federatsii kak osnovnoy faktor sprosa na bankovskie ipotechnye kredity [Housing affordability in the Russian Federation as the main factor in demand for bank mortgage loans]. *Bankovskoe kreditovanie* [Bank lending]. No. 3. Pp. 24–38. (In Russ.).