

**И.С. Журба,**  
*Таврический национальный университет имени В.И. Вернадского,*  
*г. Симферополь*

## **СУЩНОСТЬ И СТРУКТУРА МОЛОДЕЖНОЙ ЖИЛИЩНОЙ ИПОТЕКИ**

Молодежная жилищная ипотека (далее – МЖИ) представляет собой разновидность ипотеки по двум классификационным признакам: вид заемщика (молодые граждане в возрасте до 35 лет) и объект ипотечной недвижимости (жилая недвижимость). С учетом этого можно дать следующее определение: *МЖИ* – это 1) вид обеспечения выполнения обязательства жилым недвижимым имуществом, которое остается во владении и пользовании ипотекодателя, согласно которому ипотекодержатель имеет право в случае невыполнения должником обеспеченного ипотекой обязательства удовлетворить свои требования за счет предмета ипотеки в первую очередь перед другими кредиторами этого должника; при этом возраст должника на момент возникновения данного обязательства не должен превышать 35 лет; 2) молодежный жилищный ипотечный капитал.

*МЖИ* на теоретическом уровне может быть представлена *молодежной жилищной ипотечной системой*, взаимодействие между элементами которой осуществляется при помощи *молодежного жилищного ипотечного механизма*; а на практическом уровне – *молодежным жилищным ипотечным рынком*.

*Молодежная жилищная ипотечная система* (далее – МЖИС) – это совокупность субъектов МЖИ, молодежного жилищного ипотечного капитала и жилой ипотечной недвижимости, связанных в единое целое, которые создают единую структуру МЖИ и взаимодействуют при помощи молодежного жилищного ипотечного механизма с целью эффективного распределения ресурсов при долгосрочном кредитовании под залог недвижимого имущества для обеспечения молодежи собственным жильем.

Субъекты МЖИС отличаются от субъектов жилищной ипотечной системы двумя основными характеристиками:

- 1) круг заемщиков значительно уже, поскольку он ограничен только молодыми людьми в возрасте до 35 лет на момент получения ипотечного кредита, которые также должны соответствовать еще ряду требований к заемщикам по молодежным программам;

2) к числу субъектов МЖИ, как правило, относится и специализированное государственное финансовое учреждение, в задачи которого входит реализация программ поддержки развития МЖИ.

*Молодежный жилищный ипотечный капитал* (далее – МЖИК) – это объект отношений на молодежном ипотечном жилищном рынке, характерными чертами которого являются: обеспеченность залогом жилой недвижимости с сохранением за ипотекодателем права владения и пользования предметом ипотеки; долгосрочность; функционирование в форме ипотечных кредитов, заемщиками по которым выступают лица до 35 лет, и ипотечных ценных бумаг; особый механизм движения, который определяется институциональной организацией ипотечного рынка; направленность на формирование инвестиционных мотиваций на рынке жилой недвижимости и решение проблемы обеспечения молодежи собственным жильем.

*Молодежная жилищная ипотечная недвижимость* включает в себя не весь перечень объектов жилой ипотечной недвижимости, поскольку в программах молодежного жилищного ипотечного кредитования, как правило, устанавливаются более строгие ограничения по предоставляемой в залог недвижимости, чем по обыкновенным программам жилищного ипотечного кредитования. Эти ограничения, как правило, касаются года строительства либо степени готовности недвижимости, если в качестве залога предлагается строящаяся недвижимость.

*Молодежный жилищный ипотечный механизм* – это взаимосвязь элементов МЖИС на основе определенных принципов, социально-экономических рычагов, нормативно-правового и информационного обеспечения, стандартов и правил, инструментов молодежного жилищного ипотечного рынка, методов и процедур, обеспечивающих доходное движение ресурсов при долгосрочном кредитовании под залог недвижимости, которая остается в пользовании у залогодателя или третьего лица, а также способы действия и регулирования ипотечных отношений.

*Молодежный жилищный ипотечный рынок* – это система экономико-правовых отношений, возникающих между субъектами МЖИ на взаимосвязанных рынках финансов и недвижимости по поводу аккумуляции денежных ресурсов, их размещения в форме молодежных жилищных ипотечных кредитов и рефинансирования ипотечных активов с целью осуществления инвестиционных операций на рынке жилой недвижимости для обеспечения молодежи собственным жильем.

Журба, И.С. Сущность и структура молодежной жилищной ипотеки [Текст] / И.С. Журба // Міжнародна банківська конкуренція: теорія і практика: збірник тез доповідей V Міжнародної науково-практичної конференції (27-28 травня 2010 р.) : у 2 т. . – Суми: УАБС НБУ, 2010. – Т.1. – С. 79-81.