

## ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ КАК ФОРМЫ ИНВЕСТИЦИЙ В НЕДВИЖИМОСТЬ

Эгамбердиев М.Э. (Университет ИТМО)

Научный руководитель – к.э.н, доцент Янова Е.А. (Университет ИТМО)

**Аннотация.** Работа посвящена вопросам государственного регулирования ипотечного кредитования. В работе описана актуальная нормативная правовая база, которая регулирует рынок недвижимости в РФ; обоснована необходимость государственного регулирования ипотечного кредитования как формы инвестиций; выявлены проблемы регулирования ипотечного кредитования в РФ и предложены пути решения обозначенных проблем.

**Введение.** Высокая степень актуальности и высокий уровень практической значимости темы инвестирования в недвижимость, связаны, в первую очередь, с активизацией развития рынка недвижимости и необходимостью поиска новых активов для инвестирования на финансовом рынке. Современный этап развития рынка недвижимости не только выдвигает новые требования к привлечению инвестиций в рынок недвижимости, но и развивает методы и механизмы регулирования инвестиционной деятельности.

**Основная часть.** На данный момент в отечественной и зарубежной литературе можно встретить различные определения такого понятия как «недвижимость», данную категорию можно рассматривать с различных позиций под разными углами: с точки зрения материального содержания, норм гражданского права, экономических позиций и пр.

Под термином «инвестиции в недвижимость» подразумевается система экономических взаимоотношений, возникающая между продавцами и инвесторами при аренде объектов рынка недвижимости, купле-продаже, ипотеке и прочее.

Главными инструментами для реализации инвестиций в среду недвижимости считаются такие виды финансирования, как предоставление ипотечных кредитов, прямое инвестирование, выделение средств из бюджета, частичное содействие инвесторов, а также выдача бюджетных субсидий людям для помощи им в покупке личного жилья. Во всей этой системе особую роль играет ипотечное кредитование. Так, ипотечное кредитование является неотъемлемым звеном в формировании эффективного взаимодействия рынка недвижимости и рынка финансовых услуг. Ипотечный рынок объединяет в себе участников, тем или иным образом связанных с операциями по ипотечному кредитованию.

Стоит отметить, что важность государственного регулирования ипотечного кредитования как формы инвестиций можно рассмотреть с точки зрения двух уровней:

- на уровне национальной экономики для развития рынка недвижимости Российской Федерации в целом;
- на уровне отдельного потребителя для приобретения желаемого объекта недвижимости на выгодных условиях.

Основными субъектами на рынке ипотечного кредитования являются кредиторы и заемщики. Кредиторами в основном выступают банки и кредитные организации, осуществляющие ипотечное кредитование, а заемщиками – физические лица, заключающие договора с банками и кредитными организациями на приобретение жилья в ипотеку.

Государство так же является важным субъектом рынка ипотечного кредитования, потому как оно регламентирует и регулирует законодательную базу ипотечной сферы и предоставляет льготы определенным слоям населения. Основными правовыми актами, которые регулируют вопросы ипотеки в Российской Федерации, являются:

- Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»;
- Федеральный закон № 136-ФЗ от 25 октября 2001 г. «Земельный кодекс Российской Федерации»;

- Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
- Федеральный закон № 188-ФЗ от 29 декабря 2004 г. «Жилищный кодекс Российской Федерации»;
- Федеральный закон № 218-ФЗ от 30 декабря 2004 г. «О кредитных историях»;
- Федеральный закон № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и др.

Развитие российского рынка ипотечного кредитования основывается на базе классической – двухуровневой модели ипотеки. На первичном рынке ипотечных кредитов осуществляется взаимодействие кредитных организаций и заемщиков, при этом операции по выдаче и обслуживанию кредитов производятся за счет средств, которые кредитные организации находят самостоятельно, таким образом, на первичном рынке ипотечный кредит формируется непосредственно в качестве актива. Вторичный рынок ипотечных кредитов формируется в тот момент, когда кредитная организация переуступает обязательства по ипотечному кредиту специализированному ипотечному агентству. В Российской Федерации этим специализированным агентством является АО «Дом.рф» (до 2018 года – Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК)).

Государственная политика в последние годы сопровождалась ужесточением требований к кредитным организациям с целью оздоровления отрасли. Подобные меры привели к увеличению числа слияний, поглощений и банкротств на рынке, но, не смотря на это, конкуренция на данном рынке остается высокой. На сегодняшний день в сфере ипотечного кредитования применяются различные социально-ориентированные программы, направленные на поддержку различных слоев населения, к которым можно отнести специальные предложения для военнослужащих, молодых семей и пр. Отдельным направлением является практика применения материнского капитала.

**Выводы.** Ипотека как экономическая категория — это рыночный инструмент оборота имущественных прав на объекты недвижимости в случаях, когда другие формы отчуждения (купля-продажа, обмен) юридически или коммерчески нецелесообразны, и позволяющий привлечь дополнительные финансовые средства для реализации различных проектов.

Несмотря на многообразие законов в данной сфере, нормативно-законодательная база, которая регулирует механизмы и процессы ипотечного кредитования, является несовершенной. Права собственности на жилье и права потребителей, инвестирующих средства в возведение и приобретение жилья, недостаточно защищены.

Государству стоит поддерживать существующую тенденцию развития социальных программ, которые направлены на ипотечное кредитование для населения, а также необходимо совершенствовать законодательную базу, регулирующую все структуры рынка ипотеки (банки, страховые компании, рынок недвижимости т.п.). Необходимо развитие унификации и стандартизации процедур андеррайтинга, выдачи и обслуживания ипотечных жилищных кредитов, а также унифицирование документации и методологии по операциям с залогом для упрощения действий органов государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ней.

Эгамбердиев М.Э. (автор)

Подпись

Янова Е.А. (научный руководитель)

Подпись