

## **СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ СИСТЕМЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ**

Термин «ипотека» (от др.-греч. *Hypotheka* – подставка, подпорка) впервые появился в Греции в начале VI в., им называли столб, на котором отмечали все долги собственника земли [1]. Современное понятие ипотеки возникло не сразу. Его появление было вызвано экономическими потребностями общества, развитием его товарно-денежных отношений. С течением времени оно постоянно совершенствовалось, отражая особенности времени конкретно страны.

Ипотечное кредитование на сегодняшний день – 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. Таким образом, система ипотечного кредитования способствует привлечению инвестиций в сферу материального производства, стимулированию оборота и перераспределению недвижимого имущества, что для обычных граждан означает осуществление мечты о собственном жилье.

Для осуществления эффективного ипотечного кредитования необходимы органы законодательной власти, работоспособные суды и нотариальные конторы; статистические службы, собирающие и анализирующие статистические материалы на данную тему; службы информации о кредитоспособности потенциальных заемщиков; системы регистрации оборота недвижимого имущества; страховые компании; организаций, профессионально занимающихся оценкой стоимости недвижимого имущества; институты, организующие деятельность на вторичном рынке ипотечных ссуд; рейтинговые агентства по оценке деятельности ипотечных банков; учебные заведения, занимающиеся профессиональной подготовкой кадров для системы ипотечных кредитных институтов; научно-исследовательские организации; специализированные печатные издания и т.д. Совокупность этих многочисленных элементов системы ипотечного кредитования необ-

ходимо превратить в механизм, не дающий сбоев, который будет работать на благо общества.

В последнее время в России произошли определенные положительные сдвиги в создании необходимых условий для развития ипотечного кредитования в нашей стране:

- разрабатывается правовая база. Спектр нормативно-правовых документов, регулирующих отношения в сфере ипотечного кредитования достаточно широкий. Формирование законодательной базы ипотечного кредитования в России началось с главного закона страны, Конституции РФ, где была провозглашена защита частной собственности[2], кроме того, большим достижением является принятие Федерального Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)»[3];

- укрепляется банковская система – у банков появляются «длинные деньги»[4], что способствует удлинению сроков кредитования, а конкуренция в этой сфере вынуждает их бороться за клиента, в том числе, предлагая новые виды услуг;

- развитие пенсионной системы ведет к накоплению долгосрочных ресурсов, которые необходимо, с целью сохранения и преумножения, инвестировать в надежные финансовые инструменты;

- идет процесс создания единой системы регистрации прав на недвижимое имущество. При соблюдении всех условий введение данной системы позволит уменьшить количество злоупотреблений и мошенничества в этой сфере;

- по мере стабилизации политической и макроэкономической ситуации в стране Россия становится привлекательным объектом инвестирования для нерезидентов.

Однако в целом масштабы ипотечного кредитования в стране пока невелики. Внедрению ипотеки препятствуют нестабильность политической и экономической ситуации в стране, отсутствие эффективно работающей законодательной базы, единой системы регистрации оборота недвижимого имущества, эффективно работающей судебной системы, действенной процедуры обращения взыскания, развитого рынка недвижимости, функционирующего рынка ипотечных ценных бумаг, отсутствия у банков эффективных инструментов кредитования и механизмов привлечения ресурсов, а также эффективных технологий страхования и оценки недвижимости и т. д. При отсутствии необходимых условий развитие ипотечного

бизнеса в России не произойдет. Главенствующая роль в процессе регулирования ипотечной системы принадлежит государству. Именно оно должно создавать правовую основу работы системы ипотечного кредитования, укреплять банковскую систему.

### **Библиографический список**

1. Дубовик И.В. Ипотечное жилищное кредитование. Иркутск: БГУЭП, 2009. – 227 с.
2. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993)
3. Федеральный закон от 16.07.1998 N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»
4. Абдуллаев М.А., Орлов А.А., Римский Л.А., Бу Хассан Хоссам. Ипотека. Организация ипотечного кредитования. Учебное пособие. М.: МИИТ, 2003. – 244с.