

## ГОСУДАРСТВЕННОЕ УПРАВЛЕНИЕ В СФЕРЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ РФ

К началу экономических реформ в России естественно отсутствовала рыночная экономика, соответственно отсутствовал и механизм, предполагающий самостоятельное участие населения в разрешении вопросов связанных с приобретением жилища. Свободный рынок жилого недвижимого имущества отсутствовал, кредиты, предоставляющие возможности приобретения имущества на долгосрочный период населению, составляли незначительную долю из общего объема финансирования жилья и предоставлялись в большей степени: индивидуальным застройщикам, жилищно-строительным и жилищным кооперативам, с основной целью строительства нового жилища, а не продажи построенного.

В конце 1990 года принимаются долгожданные законы: Закон РСФСР от 2 декабря 1990 г. N 395-1 «О банках и банковской деятельности в РСФСР»; Федеральный закон от 2 декабря 1990 г. N 394-1 «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)».

В итоге банковская система России проходит колоссальное количество изменений за короткий срок – произошел отход от государственной монополии на банковское дело. Процесс, который шел в других странах на протяжении столетий, в России завершился в течении нескольких лет. Вызванная стремительность сказалась на качестве реформ и быстро проявило ее несовершенство.

За период реформ, в сфере финансирования жилищного строительства, произошли кардинальные изменения. Главным образом изменились способы вводимого в эксплуатацию имущества, формы собственности, а также источники финансирования. Государство перестает выступать в лице основного участника данного рынка, увеличивалась доля частной собственности на недвижимое имущество.

Значительно сократились объемы вводимого в эксплуатацию жилья предприятиями и организациями, относящиеся к государственной или муниципальной собственности. Одним из позитивных эффектов, проводимых

---

\* © Баранов А.М., 2012

реформ, стал существенный рост жилого недвижимого имущества, построенных на средства частных компаний, индивидуальных застройщиков.

По историческим меркам, отечественный рынок жилого недвижимого имущества развивался достаточно быстро. На настоящий момент времени более половины всего жилищного фонда Российской Федерации находится в частной собственности.

Сложившаяся экономическая ситуация в России, на период проведения реформ, показала недостаточность и невозможность большего количества населения, отвечать вопросам: платежеспособности, приобретения нового жилого недвижимого имущества. По большей мере, это было связано с отсутствием кредитования на строительство нового и приобретения жилого недвижимого имущества, на фоне которого, произошел спад объемов жилищного строительства. Также причинами спада являлись: отсутствие кредитов на строительство и приобретение готового жилья. В итоге образованный в первые годы реформ рынок жилого недвижимого имущества, оказался не обеспечен соответствующими финансовыми рычагами, которые могли занять место сокращающихся бюджетных ассигнований.

В сложившихся условиях одна из целей государственного управления заключалась, в создании благоприятных условий для поддержания платежеспособной категории граждан, за счет организации и развития внебюджетных механизмов кредитно-финансовой системы, создания условий для развития рыночных механизмов мобилизации внебюджетных ресурсов общества и направления их в кредитно-финансовую сферу.

Для решения подобной задачи определялось направление развития системы кредитно-финансовых институтов, в сфере долгосрочного ипотечного кредитования, направленное на приобретение жилого недвижимого имущества платежеспособным населением, за счет собственного и кредитного обеспечения.

За государством осталась функция предоставления жилого недвижимого имущества, тем гражданам, чье жилище не соответствует условиям социального найма и тем, кто не в состоянии самостоятельно приобретать жилое имущество в собственность с помощью инструментов субсидий долгосрочного ипотечного кредитования.

Для решения вопроса о приобретении жилого недвижимого имущества населением, со стороны государства предпринимались шаги, имевшие позитивную тенденцию в развитии рынка ипотечного кредитования, Пра-

вительством Российской Федерации был создан специализированный орган, участвующий непосредственно в решении данной задачи.

В 1997 году в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 26 августа 1996 года № 1010, для выполнения задач по формированию и развитию системы ипотечного жилищного кредитования в России, в рамках федеральной целевой программы «Свой дом», создается открытое акционерное общество «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию». Акции образованного агентства в стопроцентном объеме принадлежат государству в лице Федерального агентства по управлению федеральным имуществом. Цель деятельности Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК), заключена в обеспечении устойчивости, ликвидности, конкуренции и инновационного развития рынка жилищного финансирования. Главная задача, стоящая перед Правительством РФ, связанная с образованием АИЖК, обособлена обеспечением доступности ипотечных кредитов для населения на всей территории Российской Федерации.

Агентству по ипотечному жилищному кредитованию делегирована функция государства, заключенная в развитии института государственного рынка ипотечного кредитования. АИЖК являлось не только посредником на рынке ипотечного кредитования, но и взаимодействовало с государственным аппаратом, населением, в виде заемщиков, и кредитными организациями банковского сектора, сопоставляя баланс интересов участвующих в ипотечном кредитовании лиц, являясь полноценным участником.

Деятельность АИЖК, также направлена на организацию одинаковых и равных возможностей обеспечения ипотечным кредитованием, всех граждан Российской Федерации, исключая зависимость от положения в обществе, уровня доходов, специальности, регистрации или места проживания и других социальных взглядов, гражданских позиций. Формирование рынка ипотечного кредитования также направлено, на взаимодействие с субъектами РФ, где в меньшей степени развиваются рынки жилого недвижимого имущества.

Принцип векторной деятельности Агентства по ипотечному жилищному кредитованию, заключен в организации системы двухстороннего рефинансирования, сферы ипотечного кредитования, направленного на приобретение жилого недвижимого имущества населением, первичным кредитором которых, выступает банковский сектор. АИЖК в итоге проводит ра-

боту, направленную на выкуп прав требований, по ипотечному жилищному кредитованию, за счет собственных средств, что позволяет обеспечить ликвидность банковской системы предоставляющей возможность приобретения жилого недвижимого имущества населению. АИЖК, заключая долгосрочные договора с представителями банковской системы, партнерами, сущность которых определена в рефинансировании ипотечного кредита и займа, на основании фиксированных условий, обеспечивая предсказуемость развития дальнейших процессов для участников рыночного механизма.

Образованное правительством РФ агентство, внедряет различные финансовые инструменты и механизмы для повышения ликвидности банковского сектора, путем снижения рисков участников ипотечного кредитования. Занимается привлечением финансовых ресурсов, в сфере ипотечного кредитования, выпуская и размещая корпоративные облигации, проводя эмиссию, ипотечных ценных бумаг на открытый рынок. Деятельностью АИЖК стандартизируется и порядок предоставления, оформления, обслуживания требований по ипотечному жилищному кредитованию, обеспечивая тем самым, равнодоступность ипотечного кредитования на всей территории и для всех граждан Российской Федерации. Агентство занимается и предоставлением технической помощи, в сфере ипотечного кредитования, связанной с подготовкой, организацией и проведением операций, обособленным обеспечением и рефинансированием требований по ипотечному кредитованию. Предоставляет консультационные услуги, связанные с купли – продажей закладных, и выпуском ипотечных ценных бумаг.

АИЖК занимается внедрением новых, разработанных стандартов и процедур выдачи, рефинансирования, сопровождения ипотечного кредитования. Новые стандарты регламентировали методику взаимодействия, порядок, условия, требования предъявленные агентством по ипотечному жилищному кредитованию к непосредственным участникам ипотечного рынка, унифицированной системы рефинансирования и сопровождения ипотечных жилищных кредитов и займов (УСР ИЖК). То есть, требования к первичным кредиторам, банковскому сектору, региональным операторам, обуславливая основной параметр сделок по ипотечному кредитованию, страховое обеспечение предмета кредитования, недвижимого имущества.

В настоящий период времени Агентство развивается, модернизируется, вносит изменения и дополнения в стандарты УСР ИЖК, отвечая вопросам

соответствия и актуальности, изменения тенденций рынка ипотечного жилищного кредитования недвижимого имущества в России. Координаторами проекта выступает Правительство РФ, а непосредственная деятельность АИЖК контролируется наблюдательным советом, в состав которого вошли независимые эксперты ипотечного рынка, а также представители Администрации Президента РФ, что обуславливает прозрачность и стабильность работы всей системы.

Однако в сфере ипотечного кредитования имеются проблемы. Недостаточность развитости ипотечного кредитования в Российской Федерации на современном этапе, обуславливается многими факторами, обозначим основные из них:

- платежеспособность большего количества населения страны ограничена до такой степени, что приобретение жилого недвижимого имущества, в сложившихся условиях, даже с использованием средств банковского ипотечного кредитования, не предоставляется возможным;

- несовершенство законодательной базы, регулирующее отношения в данной сфере, приводит к замешательству, несогласованности одних правовых актов с другими;

- жесткая политика денежного кредитования банковского сектора, обусловленная, прежде всего, политикой Центрального банка Российской Федерации; необходимо проводить грамотную денежно-кредитную политику изменения ставки кредитования и рефинансирования;

- длительность и протяженность действий бюрократического аппарата, организации деятельности, направленной на регистрацию сделок в сфере ипотечного кредитования.