

## **РЫНОК ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ: ПОНЯТИЕ, ФУНКЦИИ, ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ**

**Зубарев Александр Сергеевич**

магистрант, Санкт-Петербургский государственный университет промышленных технологий и дизайна, РФ, г. Санкт-Петербург

**Неуструева Анастасия Сергеевна**

научный руководитель, старший преподаватель кафедры экономики и финансов, Санкт-Петербургский государственный университет промышленных технологий и дизайна, РФ, г. Санкт-Петербург

Кредитование играет важную роль в экономике страны, так как предоставляет финансовые ресурсы для развития бизнеса, инвестиций и потребительских нужд. Кредитование позволяет компаниям и частным лицам получить доступ к дополнительным денежным средствам для расширения производства, инноваций, роста и реализации новых проектов. Кредиты также способствуют стимулированию экономического роста, поскольку позволяют потребителям расходовать больше денег на товары и услуги, а компаниям расширять производство и повышать доходы. Кроме того, кредитование содействует увеличению занятости в стране, так как создание и рост предприятий приводит к увеличению спроса на рабочую силу. Однако, есть и негативная сторона, поскольку кредитование также может вызывать определенные проблемы, такие как возможность возникновения кризисов и финансовых пузырей, связанных с неплатежеспособностью заемщиков или выдачей неплатежеспособных кредитов. Поэтому важно, чтобы банки и кредиторы тщательно оценивали кредитоспособность заемщиков и риски при выдаче кредитов.

Кредитование, как финансовый инструмент – это процесс предоставления финансовых средств (кредитов) одной стороной, называемой кредитором, другой стороне, называемой заемщиком, на определенных условиях. В России кредитование имеет свою специфику, так как функционируют различные виды кредитных организаций, включая коммерческие банки, микрофинансовые организации и другие участники финансового рынка. Также существуют различные формы кредитования, включая потребительское кредитование, ипотечное кредитование, кредитование малого и среднего бизнеса и другие [1].

Ипотечное кредитование — это залог банку или иному кредитору квартиры, дома, другого имущества с правом его постепенного выкупа. Ипотека представляет возможность приобрести жилье, даже если у человека недостаточно собственных средств на его покупку сразу. Таким образом, способствует увеличению доступности жилищного фонда в стране. В настоящее время, преимущественно ипотечным кредитованием пользуются молодые семьи, которые стремятся обеспечить комфортное проживание для своих детей, но не имеют достаточных средств для покупки жилья сразу. Ипотека предоставляет гражданам возможность стать собственниками жилья, распределяя платежи на длительный период времени.

Далее целесообразно остановиться на законодательной базе, регулирующей кредитование в целом. Среди многочисленных законов и правовых актов Российской Федерации можно выделить ряд документов, которые напрямую регулируют ипотеку. Одним из таких документов является Гражданский кодекс Российской Федерации (ст. 37, 131, 209, 246, 260, 365, 387, 488; весь параграф 3, главы 23) [2]. В общем виде кредитование регулируется законом «О потребительском кредите (займе)» [3]. Данный закон регулирует правовые

аспекты и условия предоставления потребительских кредитов и займов, определяет права и обязанности сторон - потребителей и кредиторов. Помимо этого, в законе прописаны определения и понятия, относящиеся к потребительским кредитным сделкам, а также указываются требования к информированию и предоставлению потребителям необходимых сведений о кредитных условиях.

В законе «Об ипотеке (залоге недвижимости)» правовые основы и условия, связанные с предоставлением ипотечных кредитов под залог недвижимости [4]. Также в законе определены основные понятия и правила, касающиеся ипотечной деятельности, механизмы обеспечения исполнения обязательства сторон (кредиторов и заёмщиков), процедуры и формальности, связанные с ипотечными сделками, а также права и обязанности сторон в рамках ипотечного кредитования.

Функции кредита являются основой деятельности банков и финансовых учреждений. Они обеспечивают эффективное использование ресурсов, ускоряют экономический рост и обеспечивают устойчивое развитие финансовой системы. К основным функциям кредитования относятся:

1. Перераспределительная функция кредита заключается в перераспределении денежных средств излишков экономики к тем, кто в настоящий момент нуждается в финансировании. Банки и финансовые организации выступают посредниками в этом процессе, предоставляя кредиты тем, кто имеет потребность в дополнительных ресурсах для инвестиций или расширения бизнеса.
2. Эмиссионная функция кредита связана с созданием новых денежных средств в экономике. Банки и финансовые учреждения могут выдавать кредиты, превышающие объемы их депозитов, что приводит к увеличению денежной массы в обращении. Эмиссионная функция кредита способствует стимулированию экономической активности и обеспечивает более широкий доступ к финансовым ресурсам.
3. Социально-экономическая функция кредита направлена на стимулирование развития экономики и социально-экономического прогресса. Посредством предоставления кредитов физическим лицам, предприятиям и государству, банки способствуют обеспечению экономического роста, улучшению жизненного уровня населения и содействуют реализации крупных инфраструктурных проектов.

Таким образом, ипотечное кредитование играет важную роль в развитии рынка недвижимости и в обеспечении доступности жилья для населения. Благодаря ипотечным кредитам люди имеют возможность приобретать собственное жилье, что способствует улучшению качества жизни и устойчивому развитию общества. Однако для эффективного функционирования ипотечной системы необходимо учитывать факторы риска и принимать меры по их минимизации, а также регулировать рынок с целью предотвращения возможных кризисов. В целом, ипотечное кредитование является важным инструментом для поддержания стабильности на рынке недвижимости и предоставления доступного жилья населению.

#### **Список литературы:**

1. Кредит: что это такое, виды и функции кредита. Альфа-Банк [Электронный ресурс]. — Режим доступа — URL: <https://alfabank.ru/help/articles/credit/chto-takoe-kredit/>
2. Какова законодательная база ипотечного кредитования? Росбанк.Дом [Электронный ресурс]. — Режим доступа — URL: <https://rosbank-dom.ru/knowledgebase/kak-poluchit-kredit/programmy-kreditovaniya/kakova-zakonodatelnaya-baza-ipotechnogo-kreditovaniya/>
3. Федеральный закон №355-ФЗ «О потребительском кредите (займе)» от 21.12.2013 г. // СЗ РФ. 2013. №51. Ст. 6673.
4. Федеральный закон №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 г. // СЗ РФ. 1998. №29. Ст. 3400.

