**Предпринимательское право** - комплексная интегрированная [отрасль права](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9E%D1%82%D1%80%D0%B0%D1%81%D0%BB%D1%8C_%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%B0), совокупность правовых норм, регулирующих на основе соединения частных и публичных интересов отношения в сфере организации, осуществления [предпринимательской деятельности](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9F%D1%80%D0%B5%D0%B4%D0%BF%D1%80%D0%B8%D0%BD%D0%B8%D0%BC%D0%B0%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%BE) и руководства ею.

 **Предпринимательство, предпринимательская деятельность** — самостоятельная, осуществляемая на свой [риск](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A0%D0%B8%D1%81%D0%BA) экономическая деятельность, направленная на систематическое получение [прибыли](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9F%D1%80%D0%B8%D0%B1%D1%8B%D0%BB%D1%8C) от пользования [имуществом](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%98%D0%BC%D1%83%D1%89%D0%B5%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%BE) и/или [нематериальными активами](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9D%D0%B5%D0%BC%D0%B0%D1%82%D0%B5%D1%80%D0%B8%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%8B%D0%B5_%D0%B0%D0%BA%D1%82%D0%B8%D0%B2%D1%8B), продажи [товаров](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A2%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D1%80), выполнения [работ](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A2%D1%80%D1%83%D0%B4) или оказания [услуг](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A3%D1%81%D0%BB%D1%83%D0%B3%D0%B0) лицами, зарегистрированными в этом качестве в установленном [законом](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%97%D0%B0%D0%BA%D0%BE%D0%BD_%28%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BE%29) порядке.

 Вопрос о сущности предпринимательского права решается в юридической науке неоднозначно. Можно выделить несколько позиций по данной проблеме.

  *Первая* заключается в том, что хозяйственное право — самостоятельная отрасль права со своим предметным единством и методами правового регулирования.
 *Вторая* исходит из того, что предпринимательское право — отрасль права второго уровня, сочетающая в себе признаки и методы ряда базовых отраслей, — прежде всего гражданского и административного.
 *Третья* позиция состоит в том, что частноправовые отношения между юридически равноправными товаропроизводителями регулируются единым гражданским правом, а отношения по организации и руководству предпринимательской деятельностью — прежде всего, административным и тесно связанными с ним иными отраслями права.

 По действующему законодательству предпринимательство является самостоятельно осуществляемой на свой риск деятельностью, направленной на систематическое получение прибыли от пользования имуществом, продажи товаров, выполнения работ или оказания услуг, лицами, зарегистрированным в этом качестве в установленном законом порядке (ст. 2 ГК РФ).

 Правовое регулирование предпринимательской деятельности нуждается как в частноправовом (по преимуществу), так и в публично-правовом воздействии. Если первое в российских условиях оказывается в рамках гражданского права, то второе носит разно-отраслевой характер и осуществляется с помощью норм административного, финансового, земельного, гражданско-процессуального и других отраслей публичного права.

 Я считаю, что в предпринимательском законодательстве в настоящее время немало проблем. Это и нестабильность, отсутствие ряда важных законодательных актов (например, о ценовом регулировании, об инновационной деятельности и других). Одной из основных проблем является то, что до сих пор не принят Предпринимательский либо Торговый кодекс РФ, хотя попытки разработки кодификационных актов предпринимались неоднократно.

 К началу экономических реформ в России отсутствовал рыночный механизм, предполагающий самостоятельное участие населения в решении жилищной проблемы. Свободный рынок жилья практически отсутствовал, долгосрочные кредиты населению составляли незначительную долю в общем объеме финансирования жилья и предоставлялись в основном индивидуальным застройщикам, жилищно-строительным и жилищным кооперативам на строительство нового, а не на покупку готового жилья.
 Ипотечное кредитование в России - свершившийся, хотя и не всеми осознаваемый факт. Однако ипотека у нас все еще не стала массовым продуктом, как в большинстве развитых стран. Между тем к зарубежному опыту пора не "присматриваться", а активно его изучать и применять на практике. Например, в Европе формы финансирования ипотечных кредитов различны: от средств, привлекаемых за счет срочных депозитов и краткосрочных межбанковских кредитов, до целевых долгосрочных кредитных линий и выпуска ипотечных ценных бумаг. Поэтому создание системы долгосрочного жилищного ипотечного кредитования в России является одной из наиболее важных государственных задач.

 На мой взгляд, в целях повышения доступности ипотечных кредитов для населения страны необходимо:
*- реализовать ряд мер, направленных на удлинение возможных сроков ипотечного кредитования, что позволит снизить размер подлежащих выплате по кредиту периодических платежей;
- создать условия для снижения процентных ставок в системе ипотечного кредитования за счет управления рисками;
- развивать механизмы, позволяющие населению осуществлять накопление первоначальных взносов, необходимых для получения ипотечных кредитов;
- развивать новые ипотечные продукты, в том числе предполагающие различные графики погашения основного долга и процентов (например, инструменты с растущими платежами), для охвата в качестве потенциальных заемщиков по ипотечным кредитам отдельных категорий граждан, статус которых обусловливает прогноз стабильного роста их доходов в будущем (молодые семьи, военнослужащие и т.д.).*

 По моему мнению, что в России нужна собственная схема по применению института ипотеки. Прежде всего, необходимо по максимуму сократить субъектный состав отношений по приобретению жилья по типу привычных с советских времен жилищных строительных кооперативов, когда между государством и гражданами не встает никакой другой субъект экономической деятельности. Возможны еще формы социальной ипотеки, предполагающие государственное и совместное с гражданами финансирование строительства, когда государство гарантирует кредиты и частично их оплачивает.
 Учитывая, что система находится в стадии становления, государство может также создавать определенные стимулирующие условия для ее развития и взять на себя часть рисков.
*С этой целью необходимо:
- совершенствовать правовые основы реализации прав по ипотеке;
- регулировать механизмы привлечения долгосрочных финансовых ресурсов;
- создать благоприятную налоговую среду для ипотечного жилищного кредитования граждан;
- организовать эффективные условия работы кредитных организаций на рынке ипотечных кредитов.*
 Основная функция государства в процессе формирования рыночной системы долгосрочного ипотечного жилищного кредитования состоит в создании надлежащей законодательной и нормативной базы с целью правового обеспечения прав кредиторов - залогодержателей и инвесторов, предоставляющих долгосрочные кредитные ресурсы, а также обеспечения социальных гарантий, предоставляемых гражданам, приобретающим жилье с помощью ипотечных кредитов. Задача состоит в установлении оптимального баланса прав, делающего систему кредитования рентабельной и наименее рискованной для банков, а также доступной и безопасной для граждан-заемщиков. Я убеждена, что **ипотека - лучший способ решения жилищных вопросов.** Существует много различных путей решения жилищных вопросов. Необходимую для покупки жилья сумму можно накопить,  а можно занять деньги у друзей, знакомых, можно снимать жилье.

 Накопить необходимую сумму самостоятельно, казалось бы, дешевый и оптимальный способ. Но цены на жилье постоянно растут. Часто  приходится наблюдать и такую ситуацию: человек все-таки накопил необходимую сумму для покупки жилья. Он отправляется  к риэлтору подавать заявку на поиск жилья, или начинает заниматься поиском самостоятельно, но  вдруг узнает, что цены, оказались выше, чем он думал, на 20-30%. Он снова начинает копить деньги, но, накопив необходимую сумму - все повторяется. Так может продолжаться до бесконечности. Нужно учитывать, что накопить большую сумму денег – дело  непростое.

 Рассмотрим следующий способ решения жилищного вопроса.  Вы решили занять нужную сумму у друзей. Неплохой вариант, если бы не тот факт, что у друзей сумм для покупок квартир, как правило, не бывает. А даже если у вашего друга нужная вам сумма и есть - вы уверены, что он вам ее одолжит?

 Наем  жилья - распространенный способ решения жилищной проблемы. Но в этом случае деньги, которые вы будете платить собственнику квартиры, фактически улетают в "воздух", в отличие от погашения ипотечного кредита, где деньги идут в счет оплаты вашей собственной квартиры.

 Я прихожу к выводу, что в отличие от прежних лет возможность развернуть ипотечное кредитование определяется большей зрелостью рыночных отношений и следующими благоприятными факторами:

- *разгосударствление жилого фонда (доля государственной собственности около 8%) и сосредоточение домовладений в личной собственности (около 46%), что позволяет гражданам использовать доходы от продажи имеющегося жилья для оплаты взносов за вновь приобретенное жилье и привлекать дополнительно ипотечные кредиты;
- возникновение среднего класса (около 16%), то есть слоя населения, имеющего высокую кредитоспособность и достаточные доходы для обслуживания и возврата ипотечных кредитов;
- изменение структуры спроса населения на жилье, обусловленное не только требованиями к размеру жилой площади, а все больше требованиями к ее планировке и качеству, типу и местоположению здания, социальному положению соседей;
- повышение подвижности населения в пределах территории страны;
- рост понимания значимости недвижимости как объекта вложений сбережений, важного условия стабильности жизни и обеспечения старости.*

 Но всё-таки проблемами развития ипотечного кредитования российскими банками являются: недостаточная ресурсная база банков, основанная на низком платежеспособном спросе на недвижимость, отсутствие у банков опыта размещения средств на сроки более года и высокая инфляция. По оценкам специалистов банков, занимающихся ипотечным кредитованием, наиболее предпочтительная продолжительность кредитного периода для клиентов составляет до трех лет. Для банков огромной проблемой ликвидности является разрыв между сроками привлечения краткосрочных ресурсов и длительными сроками размещения ресурсов при ипотечном кредитовании.
 Решение проблемы привлечения ресурсов для ипотечного кредитования решается рядом ипотечных банков за счет выпуска крупных облигационных жилищных займов.

 Исследуя данные статистики, я выяснила, что общие **перспективы развития ипотечного кредитования в России по итогам II квартала 2011 года выглядят довольно расплывчато**. Пока отчетливо наблюдается лишь снижение средневзвешенной ставки ипотечного кредита. По всем остальным важным составляющим ипотеки особых изменений не просматривается. Будем надеяться, что уже в 2012 году динамика развития ипотечного кредитования будет прослеживаться более четко. Для этого есть все предпосылки: экономическая ситуация начала выправляться, банки успели накопить достаточно средств и теперь вынуждены форсировать кредитование и уменьшать процентные ставки, ставки жилищных кредитов за последние полгода снизились и вновь стали появляться займы с минимальным первоначальным взносом и даже без него.

 **Самарская область** в лице Самарского областного фонда жилья иипотеки выступила инициатором **Всероссийской конференции «Ипотечное кредитование в России. Источники финансирования и рефинансирования ипотечных программ: ипотечные ценные бумаги, облигации, ПИФы, рефинансирование закладных».** Участники конференции ставили перед собой задачу найти ответы на такие насущные вопросы, как увеличение объемов выдачи ипотечных кредитов, снижение рисков кредитования, стандартизация выдачи ипотечных кредитов. На конференции выступал вице-президент Международной ассоциации фондов жилищного строительства и ипотечного кредитования, один из авторитетных специалистов рынка кредитования **Валерий Казейкин**.

 Хочу согласиться со словами **Александра Когана**, депутата Государственной Думы РФ, члена комитета по бюджету и налогам, координатора программы «Свой дом» партии «Единая Россия», члена рабочей группы по разработке законопроекта по развитию малоэтажного строительства в РФ (г. Москва):- Ипотека очень активно будет развиваться, как и другие формы: стройсберкассы, жилищно-накопительные системы… Сегодня разрабатывается пакет законопроектов по развитию рентного жилья. И Самарская область здесь выступает инициатором совершенствования законодательства. Таким образом, анализ различных моделей ипотечного кредитования в жилищной сфере позволяет сделать вывод о том, что в условиях, сложившихся в России и Самарской области в результате финансового кризиса 1998 г., важным является развитие долгосрочного ипотечного жилищного кредитования населения уже не как отдельных инициатив коммерческих банков или регионов, а как целостной системы при непосредственном воздействии государства.

 **Ипотечное кредитование** — один из самых надежных, проверенных в мировой практике способов привлечения частных инвестиций в жилищную сферу. Именно ипотека позволяет наиболее выгодно сочетать интересы населения — в улучшении жилищных условий, коммерческих банков и других кредиторов — в эффективной и прибыльной работе, строительного комплекса — в ритмичной загрузке производства и, конечно же, государства — в общем экономическом росте.

**Литература:**

1. Федеральный закон от 16 июля 1998 г. N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (с изменениями от 18 декабря 2006 г.) // СЗ РФ от 20 июля 1998 г. N 29 ст. 3400
2. Афонина А.В. Все об ипотеке. - М.: Омега-Л, 2007. - 176 с.
3. Грудцына Л.Ю. Ипотека. - М.: Эксмо, 2006. - 336 с.
4. Грудцына Л.Ю., Козлова М.Н. - Ипотека. Кредит: комментарий жилищного законодательства. - М.: Эксмо, 2006. - 368 с.
5. Иванов О.К. Ипотечные ценные бумаги: миф или реальность // Рынок ценных бумаг. - 2007. - 5
6. Казаков А.А. Проблемы развития системы ипотечного кредитования на современном этапе // Рынок ценных бумаг. - 2007. - 2
7. Казаков А.А Потенциал системы ипотечного кредитования в России // Коммерсантъ. - 2007. - 11
8. Крысин А.В. Ипотека - решить проблемы можно только сообща // Банковское дело в Москве. - 2007. - 8
9. Радченко И.С. Ипотека в России. Прошлое. Настоящее. Будущее. - М.: ГроссМедиа, 2006. - 320 с.
10. Скляров Е.А. Проблемы развития системы рефинансирования российской ипотеки // Эксперт. - 2007. - 7
11. Строганов Д.А. Обзор рынка ипотечного кредитования (итоги 2006 г. - прогноз 2007 г.) // Эксперт. - 2007. - 1
12. Суворов Г.А. Почему ипотека не может и не должна решать жилищную проблему // Коммерсантъ. - 2006. - 12
13. Шитов Н.Н. Ипотечный бум - уже на пороге. что нужно успеть? // Банковское дело в Москве. - 2006. - 11
14. Шитов Н.Н. Рынок ипотеки: благоприятные предпосылки роста // Банковское дело в Москве. - 2006. - 12