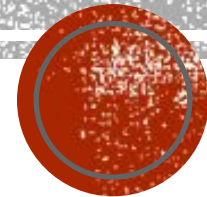


ИПОТЕЧНЫЙ КРЕДИТ НАЗНАЧЕНИЕ, СПОСОБ ОРГАНИЗАЦИИ КРЕДИТОВАНИЯ

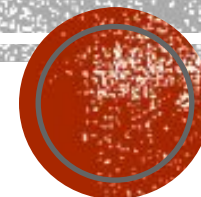
Выполнил:

Студент гр. 437334/0301

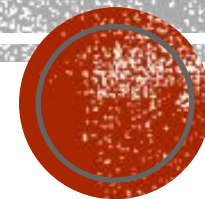
Паскаль Д.А.



Ипотека – способ обеспечения обязательства, когда предметом залога служит недвижимое имущество. Ипотека предполагает полную или частичную выплату арендной платы в форме процентов по ипотечному кредиту, в чем и состоит сущность залога: земли, жилой и любой другой недвижимости, приносящей ренту (доход, не связанный с предпринимательской деятельностью).

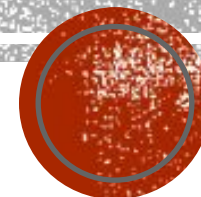


Ипотечное кредитование населения в настоящее время является наиболее активно развивающейся банковской операцией и, одновременно, важным условием повышения качества жизни российских граждан. Развитие ипотечного кредитования является одним из приоритетных направлений Стратегии развития банковского сектора Российской Федерации.



При этом сектор ипотечного кредитования в последнее время занимает все более заметное место среди услуг, предоставляемых банками населению.

Задача государства заключается в поддержании платежеспособного спроса различных слоев населения на рынке жилья за счет создания условий для развития рыночных механизмов мобилизации внебюджетных ресурсов общества и направления их в кредитно-финансовую сферу посредством развития системы долгосрочного жилищного ипотечного кредитования, перехода от практики строительства жилья за счет бюджетных средств и его последующего бесплатного распределения к приобретению населением готового жилья на свободном рынке за счет собственных и кредитных средств.



Главная цель развития долгосрочного ипотечного жилищного кредитования - создать эффективно работающую систему обеспечения доступным по стоимости жильем российских граждан со средними доходами, основанную на рыночных принципах приобретения жилья на свободном от монополизма жилищном рынке за счет собственных средств граждан и долгосрочных ипотечных кредитов.

Создание указанной системы позволит:

- увеличить платежеспособный спрос граждан и сделать приобретение жилья доступным для основной части населения;
- активизировать рынок жилья;
- вовлечь в реальный экономический оборот приватизированное жилье;
- привлечь в жилищную сферу сбережения населения и другие внебюджетные финансовые ресурсы;
- обеспечить развитие строительного комплекса;
- оживить экономику страны в целом.



Целями ипотечного кредитования Сбербанком РФ является приобретение, строительство (в т.ч. реконструкция старого жилого фонда), реконструкция, ремонт (в т.ч. отделочные работы) объектов недвижимости, расположенных на территории Российской Федерации.

Объектами недвижимости, на которые предоставляются кредиты, являются расположенные на территории Российской Федерации:

- квартира;
- жилой дом;
- часть квартиры или жилого дома, состоящая из одной или нескольких изолированных комнат;
- дача;
- садовый дом;
- гараж;
- другие строения потребительского назначения;
- незавершенные строительством вышеуказанные объекты;
- земельный участок.



- *Долгосрочный ипотечный жилищный кредит выдается на условиях* платности, срочности и возвратности, а также при строгом контроле за использованием кредитных средств.

- *В кредитном договоре стороны предусматривают следующие условия:* сумма предоставляемого кредита; срок, на который предоставляется кредит; размер уплачиваемых заемщиком процентов за пользование кредитом; очередность погашения кредита и процентов по нему; основания для досрочного расторжения договора и взыскания кредита и процентов по нему и другие.



Основные этапы получения ипотечного кредита:

- 1) предварительная квалификация (одобрение) заемщика.** Заемщик должен получить всю необходимую информацию о кредиторе, об условиях предоставления кредита, о своих правах и об обязанностях при заключении кредитной сделки. Кредитор, в свою очередь, оценивает возможность потенциального заемщика возратить кредит;
- 2) оценка кредитором вероятности погашения ипотечного кредита и определение максимально возможной суммы ипотечного кредита с учетом доходов заемщика, наличия собственных средств для первоначального взноса и оценки предмета ипотеки.**
- 3) подбор квартиры,** соответствующей финансовым возможностям заемщика и требованиям кредитора. Заемщик вправе подобрать себе жилье как до обращения к кредитору, так и после.
- 4) оценка жилья – предмета ипотеки с целью определения его рыночной стоимости.** После подбора квартиры для покупки в кредит оценщик, услуги которого оплачивает заемщик, осуществляет независимую оценку выбранного заемщиком жилья, а кредитор соотносит ее с размером выдаваемого кредита;



5) заключение договора купли-продажи квартиры между заемщиком и продавцом жилья и заключение кредитного договора между заемщиком и кредитором, приобретение жилья заемщиком и переход его в залог кредитору по договору об ипотеке или по закону. В случае положительного решения кредитор заключает с заемщиком кредитный договор, а заемщик вносит на свой банковский счет собственные денежные средства, которые он планирует использовать для оплаты первоначального взноса.

6) проведение расчетов с продавцом жилого помещения. Заемщик осуществляет оплату стоимости жилого помещения по договору купли-продажи, используя сумму первоначального взноса и средства кредита. Целесообразно, чтобы кредитор непосредственно участвовал и полностью контролировал процесс расчетов по договору купли-продажи;

7) страхование предмета ипотеки, жизни заемщика, а также по возможности прав собственника на приобретаемое жилое помещение.



ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Развитие ипотечного кредитования – один из самых актуальных финансовых и социальных вопросов, стоящих перед нашей страной.

Ипотечная программа имеет большое значение для населения страны, поскольку она может обеспечить:

- повышение качества жизни россиян;
- ускоренное воспроизводство рабочей силы, а следовательно, и повышение ее качества и производительности труда;
- желание и возможность зарабатывать, повышать качество своей рабочей силы – рост платежеспособного спроса;
- создание новых рабочих мест по всей технологической цепочке строительства жилья – землеустроителей, архитекторов, проектировщиков, градостроителей, строителей всех специальностей, рабочих мест в строительной индустрии; увеличение дорожного и энергетического строительства, а отсюда – рост ВВП темпами, которые установил Президент РФ В. В. Путин, возможность стерилизации денежной массы;
- реформирование ЖКХ, т.е. строительство новой инфраструктуры по новым стандартам строительства жилья;
- самое главное – решение демографической проблемы и увеличение рождаемости.

