

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА

на тему:

**«Ипотечное кредитование: понятие и
правовое регулирование»**

**студент Шарафиев Равиль Ришатович
Руководитель выпускной
квалификационной работы (ВКР) к.ю.н.
Антонова А.М.**

Актуальность темы исследования.

Ипотека имеет большое значение для развития системы жилищного кредитования и, следовательно, для решения жилищных проблем в Российской Федерации.

Институт ипотеки - неотъемлемая составная часть любой развитой системы. Ипотека способствует снижению инфляции и помогает решать социальные и экономические проблемы, прежде всего в обеспечении населения

жизнем

Целью настоящей работы является

- раскрыть сущность ипотечного кредитования в рамках юридических и экономических наук;
- провести сравнительный анализ ипотечного кредитования в России и в зарубежных странах;
- изучить особенности порядка заключения договора ипотечного кредитования;
- проанализировать основные программы ипотечного кредитования, имеющиеся на современном этапе;
- провести анализ существующей практики по ипотечному кредитованию;
- подвести итоги развития ипотечного кредитования в России за 2016 год.

Ипотечный кредит – одна из разновидностей кредита – долгосрочная ссуда, выдаваемая под залог земли и другого недвижимого имущества (главным образом строений).

Ипотека может быть установлена в обеспечение обязательства по кредитному договору, по договору займа или иного обязательства, в том числе обязательства, основанного – на купле-продаже, аренде, подряде, другом договоре, причинении вреда, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Ипотечное кредитование, бесспорно, перспективное направление банковской деятельности. Ипотечный банк является относительно устойчивым и рентабельным экономическим институтом.

Сравнительные условия кредита на недвижимость в РФ и за рубежом

	<i>В России</i>	<i>За рубежом</i>
<i>Вид кредита</i>	<i>Под залог</i>	<i>Ипотечный</i>
<i>Залог</i>	<i>Имеющаяся собственность</i>	<i>Приобретаемое жильё</i>
<i>Срок</i>	<i>5-10 лет</i>	<i>10-25 лет</i>
<i>Процентные ставки</i>	<i>8-13%</i>	<i>2-8%</i>
<i>Сумма кредита (от стоимости покупки)</i>	<i>50-80%</i>	<i>50-80%</i>

Причиной низких ипотечных ставок за рубежом является тот факт, что европейские банки могут сами финансировать свою деятельность в долгосрочной перспективе, выпуская облигации со сроком, соответствующим их потребностям. В России же ипотечный сегмент развивается недавно, и у нас нет долгосрочных инструментов

Различия социальной и коммерческой ипотеки (в среднем по России)

Показатель	Ипотека	
	Социальная	Коммерческая
Норма площади на 1 члена семьи	До 18 м ²	Не ограничена
Первый взнос	Не менее 10%	Не менее 5%
Ставка по кредиту в рублях	5-12%	10-15%
Кредит от стоимости квартиры	До 20%	До 70%
Срок	7-20 лет	10-20 лет
Выплаты по кредиту в процентном соотношении к доходу семьи	Не более 20%	30-40%

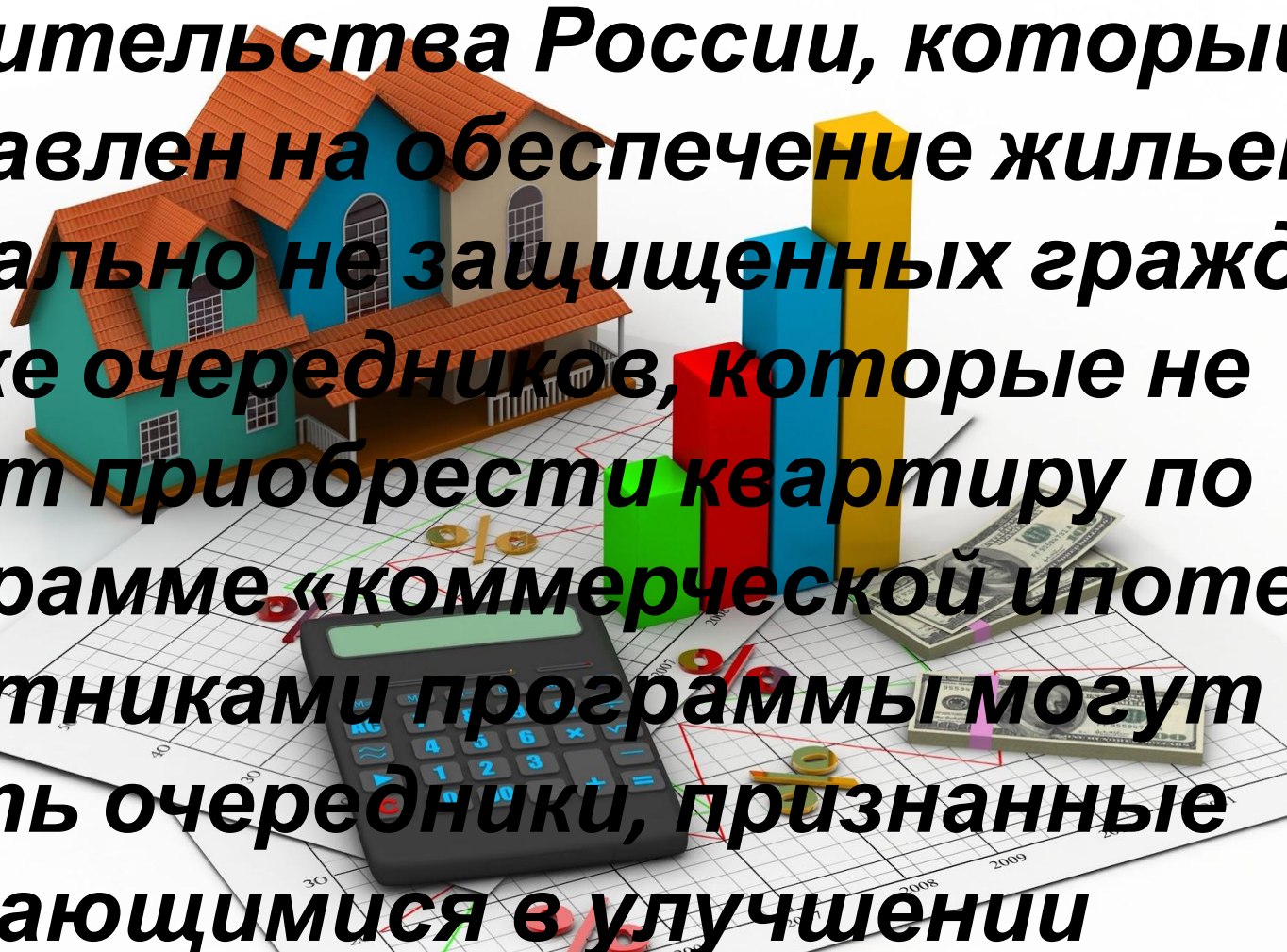
Сравнительная характеристика военной ипотеки Сбербанка и ВТБ24:

Условия кредитования	Сбербанк	ВТБ24
Минимальный размер ссуды	45000 рублей	30000 рублей
Военная ипотека сумма	2050000 рублей	2010000 рублей
Первоначальный взнос	Субсидирование государства или личные накопления (10% от стоимости квартиры)	15%
Тарифы	11,75%	12,1%
Комиссии, дополнительные условия	Не предусмотрены	Обязательное страхование



Социальная ипотека - это проект

Социальная ипотека - это проект правительства России, который направлен на обеспечение жильем социально не защищенных граждан, а также очередников, которые не могут приобрести квартиру по программе «коммерческой ипотеки». Участниками программы могут стать очередники, признанные нуждающимися в улучшении жилищных условий.

A collage of financial and housing-related icons. It includes a 3D model of a house with a blue body and orange roof, a 3D bar chart with four bars in green, red, blue, and yellow, a black calculator, and several stacks of US dollar bills. These elements are scattered over a background of a grid with a line graph showing an upward trend. The grid has numerical values like 10, 20, 30, 40 on the y-axis and years like 2005, 2008, 2009 on the x-axis. There are also some percentage symbols and red lines on the grid.

В настоящее время в стране созданы все предпосылки, и экономические, и юридические, для начала реализации системы ипотечного жилищного кредитования:

- приватизировано более 55% жилья, что составляет около 1 миллиарда квадратных метров жилого фонда общей стоимостью не менее 300 миллиардов долларов и создает основу формирующегося вторичного рынка жилья;

- приняты федеральные законы "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", "Об ипотеке (залоге недвижимости)", заложившие правовую базу для функционирования системы ипотечного кредитования;

- разработаны стандарты эмиссии долгосрочных ипотечных ценных бумаг;

- законодательно оформлена деятельность всех профессиональных субъектов ипотечного рынка

Всем спасибо за внимание
III

