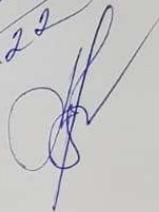


МИНОБРНАУКИ РОССИИ  
ВЛАДИВОСТОКСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ  
ЭКОНОМИКИ И СЕРВИСА  
АКАДЕМИЧЕСКИЙ КОЛЛЕДЖ

К зачислению  
21.03.22



отлично  
22.03.22



## КУРСОВАЯ РАБОТА

по дисциплине «Учет кредитных операций банка»  
Перспективы развития ипотечного кредитования в  
России

С-БД-20-159020. 493–с. 3.000.КР

Студент



Л. Р. Аширова

Руководитель  
преподаватель АК ВГУЭС



Т. Н. Бондаренко

Нормоконтролер  
преподаватель АК ВГУЭС



Т. Н. Бондаренко

Владивосток 2022

МИНОБРНАУКИ РОССИИ  
ВЛАДИВОСТОКСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ  
ЭКОНОМИКИ И СЕРВИСА  
АКАДЕМИЧЕСКИЙ КОЛЛЕДЖ

**ЗАДАНИЕ**  
на выполнение курсовой работы (проекта)

Студенту (ке) Аширова Лилия Руслановна

Группа С – БД-20 Специальность «Банковское дело»

1. Тема КР Перспективы развития ипотечного кредитования в России

Утверждена приказом по университету № 493-с от «28» января 2022 г.

2. Срок сдачи работы 05.03.2022

3. Исходные данные по работе

Введение

1 Теоретические аспекты организации ипотечного кредитования в РФ

1.1 Сущность, цели, задачи ипотечного кредитования, его основные характеристики, этапы

1.2 Документальное оформление сделок по ипотечному кредитованию

1.3 Нормативное регулирование организации ипотечного кредитования в РФ

2 Особенности рынка ипотечного кредитования в РФ

2.1 Основные программы ипотечного кредитования в РФ. Роль государства в развитии ипотечного кредитования

2.2 Анализ основных показателей рынка ипотечного кредитования в РФ

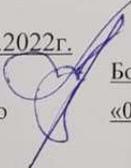
2.3 Совершенствование ипотечного кредитования в РФ

Заключение

4. Перечень приложений и графического материала: приложений-9, рисунков – 17, таблиц - 16

Дата выдачи задания 02.02.2022г.

Руководитель КР

  
Бондаренко Т.Н.

Задание принял к исполнению

«02» 02 2022 г.

## Содержание

Введение	3
1 Теоретические аспекты организации ипотечного кредитования в Российской Федерации	5
1.1 Сущность, цели, задачи ипотечного кредитования, его основные характеристики, этапы	5
1.2 Документальное оформление сделок по ипотечному кредитованию	8
1.3 Нормативное регулирование организации ипотечного кредитования в Российской Федерации	13
2 Особенности рынка ипотечного кредитования в РФ	15
2.1 Основные программы ипотечного кредитования в РФ. Роль государства в развитии ипотечного кредитования	15
2.2 Анализ основных показателей рынка ипотечного кредитования в Российской Федерации	19
2.3 Совершенствование ипотечного кредитования в РФ	22
Заключение	24
Список использованных источников	26
Приложение А Заявление – анкета на получение жилищного кредита	28
Приложение Б Паспорт заемщика	29
Приложение В Заявление на предоставлении кредита	30

## Введение

Приобретение собственного жилья – первоочередная потребность для каждой семьи: без удовлетворения этой потребности, нельзя говорить ни о каких социальных приоритетах общества. Анализ ситуации, сложившейся в области жилищной политики, сложный характер жилищных проблем, серьёзная зависимость социально – экономической стабильности, необходимость принятия неотложных мер, направленных на кардинальное изменение положения с обеспеченностью населения жильём. Система ипотечного кредитования занимает уникальное положение в национальной экономике. Во – первых, в настоящее время ипотечное кредитование в большинстве экономически развитых стран не только является основной формой улучшения жилищных условий, но и оказывает существенное влияние на экономическую ситуацию в стране в целом. Во – вторых, система ипотечного кредитования представляет сложнейший механизм, состоящий из взаимосвязанных и взаимозависимых подсистем. Целью развития системы ипотечного кредитования является, улучшение жилищных условий населения, и стимулирование спроса на рынке недвижимости и строительства. Кроме этого, поддержка государством развития ипотечного кредитования является одной из основных предпосылок достижения экономического роста в стране. Особое место ипотечного кредитования в системе рыночной экономики определяется и тем, что оно является одним из самых проверенных в мировой практике и надежных способов привлечения внебюджетных инвестиций в жилищную сферу. Ипотечное кредитование оказывает огромное влияние на мотивацию человека, общественные процессы, происходящие в обществе. Основой для достижения целей государственной жилищной политики является система ипотечного жилищного кредитования.

Целью курсовой работы является изучение ипотечного кредитного рынка в Российской Федерации, перспективы его развития. Для достижения цели стоит выполнить следующие задачи:

- изучить теоретические аспекты ипотечного кредитования в Российской Федерации, его сущность, цели, задачи и др.
- исследовать документационное оформление ипотечных сделок;
- изучить нормативное регулирование организации ипотечного кредитования;
- ознакомиться с основными программами ипотечного кредитования;
- провести анализ основных показателей рынка ипотечного кредитования в Российской Федерации;
- исследовать совершенствованные ипотечного кредитования в РФ.

Курсовая работа состоит из:

- первой главы, в которой представлены теоретические аспекты организации ипотечного кредитования в Российской Федерации, документационное оформление ипотечных сделок и нормативное регулирование;
- второй главы, которая посвящена особенностям рынка ипотечного кредитования в Российской Федерации, так же в ней рассматриваются основные программы по ипотечному кредитованию;
- заключение, в котором содержатся выводы по написанной работе;
- список использованных источников.

Нормативно-методической основой написания работы послужили следующие законодательные акты: Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ, Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 21.12.2021), Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 08.07.2021), Федеральный закон «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)» от 10.07.2002 № 86-ФЗ, Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 02.07.2021), Федеральный закон «О кредитных историях» от 30.12.2004 № 218-ФЗ (ред. от 02.07.2021) и др.

Работа выполнена на 28 страницах, включает в себя 0 рисунков, 3 таблицы и 3 приложения.

# 1 Теоретические аспекты организации ипотечного кредитования в Российской Федерации

## 1.1 Сущность, цели, задачи ипотечного кредитования, его основные характеристики, этапы

Ипотека — это залог недвижимого имущества. Ипотека может использоваться как при приобретении жилья (квартиры, жилого дома, жилых помещений и т.д.) в кредит, так и по иным кредитам. Ипотечный кредит оформляется как одним договором, так и двумя договорами (кредитным договором и договором об ипотеке). По договору, который регулирует выдачу ипотечного кредита, банк является кредитором, а заемщик — должником.

Операции, связанные с ипотечным кредитованием, регламентируются Федеральным законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 № 102-ФЗ (ред. от 30.04.2021) [1].

Ипотечные кредиты делятся на два вида: целевой и нецелевой. В России больше всего распространены целевые ипотечные кредиты для приобретения жилья – квартиры, апартаменты, дома или таунхаусы.

Залогом по такому кредиту служит приобретаемая жилплощадь. Причем кредит можно получить как для покупки квартиры, комнаты, дома на вторичном рынке, так и для оплаты жилья на стадии строительства.

Нецелевой ипотечный кредит выдается заемщику для его личных нужд под залог принадлежащей ему недвижимости. Также под залог собственной недвижимости предоставляются целевые ипотечные кредиты: для оплаты расходов на ремонт, на строительство жилого дома, на приобретение гаража или дачи.

Подразделить виды ипотечного кредитования можно по таким признакам:

– залог. Ипотека изначально предполагает обязательный залог. Им может стать то имущество, которое уже находится в собственности заемщика или то, которое только приобретается. При нарушении выплат или других долговых обязательств кредитор вправе реализовать заложенную недвижимость, чтобы покрыть свои расходы.

– объект кредитования. Заемщик может покупать дом за городом, квартиру в многоэтажке, жилье в строящемся доме или брать заем под самостоятельное строительство. Исходя из ликвидности жилплощади и предполагаемых рисков, кредитно-финансовое учреждение фиксирует условия по займу: сумму, сроки выплат, процентную ставку.

– ориентация. Ипотека может быть коммерческой или социальной. Вторым вариантом предполагает участие государства, которое частично компенсирует затраты заемщика или помогает получить заем на льготных условиях.

– способ выплат. Платежи по ипотеке могут быть аннуитетными и дифференцированными. В первом случае погашение происходит равными долями на протяжении всего

периода кредитования. Во втором суммы выплат постепенно снижаются или увеличиваются в зависимости от условий, прописанных в договоре.

– цель. Ипотечное кредитование может быть целевым или нецелевым. В первом случае объект кредитования заранее оговорен и известен, во втором он точно не определен на момент заключения банковского

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.

Для становления и развития системы ипотечного жилищного кредитования необходимо предусмотреть решение следующих основных задач:

- совершенствование законодательной и нормативной базы для реализации механизма данного вида кредитования и эффективного функционирования первичного и вторичного рынков ипотечных жилищных кредитов;
- создание и внедрение универсального механизма обеспечения притока долгосрочных внебюджетных финансовых ресурсов на рынок ипотечных жилищных кредитов;
- создание инфраструктуры, обеспечивающей эффективное взаимодействие всех участников рынка ипотечных жилищных кредитов;
- налоговое стимулирование граждан, получающих ипотечные кредиты, кредиторов и инвесторов, обеспечивающих рефинансирование кредиторов;
- создание равных условий для свободной конкуренции между субъектами рынка ипотечных жилищных кредитов;

– создание механизмов социальной защиты заемщиков от неправомерных действий кредиторов и их социальной адаптации при процедуре выселения в случае невозможности погашения взятого ранее ипотечного кредита [2].

Особенность ипотечного кредита состоит в том, что заемщик заключает с банком не только кредитный договор, но еще и договор ипотеки. Договор ипотеки представляет собой соглашение о залоге недвижимого имущества в качестве обеспечения по кредиту, оформляется в виде закладной и подлежит обязательной государственной регистрации. В договоре ипотеки должны быть указаны предмет ипотеки, его оценка, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой.

По российскому законодательству в случае неисполнения заемщиком обязательств по погашению кредита банк имеет право потребовать продажи залога, чтобы из вырученных средств погасить остаток долга.

Стандартная процедура получения ипотечного кредита состоит из следующих основных этапов:

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. Указанная процедура именуется андеррайтинг заемщика. Кредитор проверяет информацию, предоставленную заемщиком, оценивает его платежеспособность и принимает решение о выдаче кредита или дает мотивированный отказ. При положительном решении кредитор рассчитывает сумму кредита и формулирует другие важные условия его выдачи (срок, процентную ставку, порядок погашения);

3) подбор квартиры, соответствующей финансовым возможностям заемщика и требованиям кредитора. Заемщик вправе подобрать себе жилье как до обращения к кредитору, так и после. В первом случае продавец жилья и потенциальный заемщик подписывают предварительный договор купли - продажи жилого помещения, предусматривающий преимущественное право покупки данного жилья потенциальным заемщиком по согласованной сторонами цене в обусловленный сторонами срок. В этом случае кредитор оценивает жилье с точки зрения обеспечения возвратности кредита, а также рассчитывает сумму кредита исходя из доходов заемщика, вносимого первоначального взноса и стоимости жилья. Во втором случае потенциальный заемщик, уже зная сумму кредита, рассчитанную кредитором, может подобрать

подходящее по стоимости жилье и заключить с его продавцом сделку купли - продажи при условии, что кредитор будет согласен рассматривать приобретаемое жилье в качестве подходящего обеспечения кредита;

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 [2].

Исходя из всего выше сказанного можно сделать вывод, что в Российской Федерации сформирован полноценный механизм по осуществлению ипотечного кредитования с целью обеспечения населения жильем, развитию кредитования и экономики страны.

## 1.2 Документальное оформление сделок по ипотечному кредитованию

Перечень основных документов для оформления ипотечного кредита включает:

- заполненную анкету. Ее бланк можно взять в банковском учреждении, скачать на официальном сайте или заполнить форму онлайн. Анкета одновременно является и заявкой на предоставление ипотечного кредита (Приложение А);

- паспорта заемщика и созаемщиков, а также поручителей, если таковые имеются. Дубликаты всех страниц документа можно сделать заранее, но также их могут скопировать в банке (Приложение Б);

- ИНН. Копи ИНН прилагается к пакету документов, но, возможно, сотрудники банка захотят увидеть оригинал;

- СНИЛС;

- ксерокопии всех страниц трудовой книжки, каждая из которых должна быть заверена компанией, где работает заемщик. Если заемщик работает по трудовому договору, то понадобится его заверенная копия;
- справка о заработной плате 2-НДФЛ за 6 месяцев или один год. Ее требуют не все банковские учреждения, поскольку уровень доходов можно найти в базе данных, зная ИНН. Следует учесть, что справка о заработной плате действительна только в течение одного месяца;
- если приобретаемое жилье было выбрано заранее, то на него также собираются документы, указанные в законе (экспертная оценка, выписка об отсутствии задолженностей и аресте и т. д.);
- мужчины младше 27 лет должны иметь военный билет.

Заявление о предоставлении кредита рассматривается кредитором как один из самых важных источников информации о клиенте. Это заявление включает следующую информацию (Приложение В):

- желаемые условия кредита: вид, общая сумма, процентная ставка, схема амортизации, размер ежемесячного платежа;
- описание покупаемой собственности: адрес, юридическое описание;
- источник первоначального платежа;
- назначение кредита: покупка, строительство, рефинансирование собственности и т. д.;
- биографические сведения: уровень образования и профессиональной квалификации;
- сведения о работе и источниках дохода;
- сведения об активах и обязательствах. Отношение суммы кредита к стоимости недвижимости, используемой в качестве залога, обычно не превышает 70%.

Кредиты предоставляются при условии наличия у заемщика первоначального капитала в размере не менее 10 – 20% от рыночной стоимости приобретаемого жилья (соответствует рекомендуемой величине первого взноса при покупке жилья). В качестве первоначального капитала могут выступать депозитные вклады или наличные денежные средства, которые непосредственно перед предоставлением кредитных средств должны быть размещены заемщиком в банке на депозитном счете [3].

При оформлении заявления на ипотечный кредит определяется технология получения ссуды и дальнейшего обслуживания кредита, разрабатывается график платежей и порядок его изменения, рассчитывается максимально возможная сумма кредита, оцениваются

дополнительные активы заемщика (акции, облигации, недвижимость, автомобили, драгоценности), документально подтверждаются доходы и обязательства. Затем оформляется запрос в службу экономической защиты кредитного учреждения, на основании которого проверяется заемщик: обычно проверяются действительные доходы и расходы заемщика, место работы (в случае его смены в течение последних двух-трех лет устанавливаются причины) и др.

Ипотечная сделка – это заключительный и основной этап в оформлении ипотечного займа и приобретении жилья. В ходе этой сделки происходит оформление кредитного соглашения между заемщиком и финансовым учреждением, а также договора купли-продажи недвижимости с использованием кредитных средств между покупателем (он же заемщик) и продавцом [4].

Дополнительно финансовым учреждением составляется закладная по ипотеке. Это именная ценная бумага, удостоверяющая право банка на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой. Как правило, кредитная организация требует от заемщика составления закладной еще до выдачи ссуды. После того как будет приобретен объект недвижимости и проведена регистрация сделки, закладная по ипотеке становится собственностью кредитора. Ценная бумага находится в банке до момента полного расчета за кредит. Стоит отметить, что договор купли-продажи заключается после подписания кредитного соглашения и получения покупателем заемных средств от банка.

Документы подписываются в банке, который предоставил ипотечный кредит на покупку недвижимости. Ипотечная сделка полностью контролируется финансовой организацией. От заемщика банк обязательно потребует застраховать жилье и/или свою жизнь и трудоспособность. В случае необходимости может понадобиться оформление договора поручительства. Ряд кредитных организаций требует заключить договор страхования до ипотечной сделки.

В зависимости от выбранного участниками сделки способа взаиморасчета арендуется сейфовая ячейка или открывается безотзывный аккредитив. Расплатиться с продавцом можно и с помощью безналичного перевода. На российском рынке преобладают расчеты наличными деньгами через ячейку, поскольку они более понятны и предпочтительны как покупателю, так и продавцу недвижимости.

Следующий этап ипотечной сделки – государственная регистрация договора купли-продажи, в которой от покупателя по нотариально оформленной доверенности выступает представитель банка. Срок регистрации данной сделки составляет пять рабочих дней.

Далее продавец жилья предоставляет в банк договор купли-продажи с отметкой о госрегистрации и получает оговоренную сумму, забирая ее из сейфовой ячейки или снимая со

счета (аккредитив, безналичный перевод). Покупатель, в свою очередь, может вселяться в квартиру, когда согласно условиям договора продавец ее освободит.

После полной выплаты кредита банк в течение трех дней снимает залог с объекта недвижимости, и регистрационная палата выдает новое свидетельство о собственности покупателю уже без ограничения (обременения) права.

В договор об ипотеке стороны включают:

- предмет ипотеки;
- цену передаваемого в ипотеку помещения;
- существо основного обязательства, обеспечиваемого ипотекой (предоставление кредитных средств);
- размер основного обязательства, обеспечиваемого ипотекой (размер предоставляемого кредита и размер процентов за пользование денежными средствами);
- срок исполнения основного обязательства, обеспечиваемого ипотекой (срок, на который предоставляется кредит);
- указание на то, что передаваемое в ипотеку имущество находится в пользовании у заемщика (он же залогодатель по договору об ипотеке);
- требования по страхованию передаваемого в ипотеку имущества;
- основания обращения взыскания на предмет ипотеки и другие условия.

Права и обязанности сторон по кредитному договору и договору об ипотеке должны гарантировать кредитору и заемщику защиту их интересов и возможность отстаивания своих прав. В случае, если заемщик не в состоянии возратить кредитные средства, кредитор имеет право обратиться взыскание на заложенное имущество.

Для погашения ипотечного кредитования существует два вида платежей:

- аннуитетный платеж – аннуитетные выплаты производятся раз в месяц. Регулярная сумма платежа не изменяется на протяжении всего срока кредитования;
- дифференцированный платеж – это система погашения кредита, при которой заемщик ежемесячно вносит разные суммы, размер которых с каждым разом уменьшается.

В связи со сложившейся сложной экономической ситуацией в стране Центральный Банк повысил ключевую ставку с 9,50% до 20,00%, готовых. Отсюда следует, что все ставки в банка по кредитованию стали иметь значение больше 20%.

Приведем пример расчета ипотечного кредитования с актуальной процентной ставкой используя аннуитетную систему платежей.

Физическое лицо хочет взять жилье в новостройке в ипотеку. Клиент обратился в банк «Сбербанк». Стоимость квартиры 7 500 000 рублей, первоначальный взнос 20% (1 500 000 рублей), срок ипотеки 20 лет, процентная ставка 20,1%.

Рассчитаем ежемесячную сумму выплат по аннуитетной системе, воспользовавшись формулой для расчета аннуитетных платежей.

$$Y = D * \frac{i * (1+i)^n}{(1+i)^n - 1} \quad (1.1)$$

где Y – ежемесячный платеж по кредиту;

D – сумма кредита;

i – ежемесячная процентная ставка;

n – срок выплат.

Рассчитаем показатели:

D = 6 000 000 рублей

i = 20,1 %

n = 20 лет или 240 месяцев.

$$Y = 6\,000\,000 * \frac{0,017 * (1 + 0,017)^{240}}{(1 + 0,017)^{240} - 1} = 103\,816,51 \text{ руб}$$

Сумма ежемесячного платежа составит 103 816,51 рублей, тогда общая сумма платежа за весь период:  $58\,219,7 * 240 = 24\,915\,962,4$  рублей.

Таким образом, переплата по кредиту составит  $24\,915\,962,4 - 6\,000\,000 = 18\,915\,962,4$  рублей.

Для получения данной ипотеки предполагаемый заемщик должен зарабатывать примерно 260 тысяч рублей.

Ипотечный договор представляет собой письменное соглашение сторон о передаче в залог недвижимого имущества, при этом заложенный объект остается у залогодателя в пользовании, но на него накладывается ограничения (обременения) до наступления определенных условий (например, до полного погашения обязательств перед банком по кредитному договору). При обременении клиент не имеет права реализовывать имущество или вносить неотделимые улучшения (например, делать перепланировку помещения) без письменного согласования со второй стороной.

Залогодержателем при ипотечном договоре может выступать юридическое лицо, предоставившее заемные финансы на покупку недвижимости или физическое лицо при реализации объекта в рассрочку. Наложение обременения должно обязательно регистрироваться в Едином государственном реестре (ЕГРН), являющимся электронным хранилищем сведений обо всей недвижимости, расположенной на территории Российской Федерации [5].

Государством определены следующие суммарные размеры государственной пошлины за регистрацию и внесение характеристик условий ипотечного договора:

- стороны договора - физические лица: 1 000 рублей;
- стороны договора - юридические лица: 4 000 рублей;
- стороны договора - физическое и юридическое лица: 1 000 рублей.

Для регистрации передачи объекта сделки в залог необходимо предоставить в Росреестр следующие документы:

- заявление;
- паспорта и нотариальные доверенности (по необходимости);
- ипотечный договор;
- отчет о проведенной оценке недвижимости;
- техническая документация;
- подтверждение оплаты государственной пошлины в необходимом размере.
- если права залогодержателя будут удостоверены через оформление закладной,

то для госрегистрации дополнительно предоставляется закладная и указанные в ней документы и приложения.

Росреестр вправе потребовать дополнительную документацию для подтверждения законности сделки, например, нотариально заверенное согласие супруги (супруга).

Документы передаются на рассмотрение в территориальное подразделение Росреестра, через электронные сервисы регистрации или многофункциональные центры.

### 1.3 Нормативное регулирование организации ипотечного кредитования в Российской Федерации

Деятельность кредитных организаций на российском ипотечном рынке регламентируется действующими законодательными актами, регулиующими систему ипотеки. Права гражданина на жилье и на охрану частной собственности закреплены в Конституции РФ. Важным шагом развития российского ипотечного законодательства стало принятие Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 21.12.2021) и Гражданского кодекса Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 08.07.2021). Кодекс устанавливает:

- общие правила обеспечения кредитов под залог недвижимости;
- положения о праве собственности и других вещных правах на другие помещения;
- основания обращения взыскания на заложенное жилое помещение и пр.;
- положения при государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Гражданским Кодексом предусмотрен ряд правил в отношении обязательной государственной регистрации права собственности и иных вещных прав на недвижимое имущество, а также возникновения, ограничения и перехода таких прав. Кроме того, были введены дополнительные требования к договору купли-продажи жилой недвижимости. В частности, государственной регистрации подлежит не только переход права собственности на жилую недвижимость по такому договору от продавца к покупателю, но и сам этот договор [6, 7].

Для регулирования отношений по поводу залога недвижимости основным источником права является Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ (ред. от 30.04.2021), которым в отношении ипотеки могут быть предусмотрены иные, чем в ГК РФ, правила применительно к залoгу в целом, которые имеют приоритет над общими положениями Гражданского кодекса [1].

Кредитные организации, предоставляющие ипотечные кредиты, подчиняются банковскому законодательству, Федеральный закон «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)» от 10.07.2002 № 86-ФЗ (ред. от 30.12.2021) и Федеральный закон «О банках и банковской деятельности» от 02.12.1990 № 395-1 (ред. от 30.12.2021).

Непосредственное отношение к ипотечному кредитованию имеют также следующие законы: Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 02.07.2021), Федеральный закон «О кредитных историях» от 30.12.2004 № 218-ФЗ (ред. от 02.07.2021), целями Федерального закона являются повышение защищенности кредиторов и заемщиков за счет общего снижения кредитных рисков, повышение эффективности предоставления и возврата заемных средств, а также создание и определение условий для сбора, обработки, хранения и предоставления в бюро кредитных историй информации, характеризующей своевременность исполнения обязательств, Федеральный закон «О жилищных накопительных кооперативах» от 30.12.2004 № 215-ФЗ (ред. от 27.06.2019), Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ (ред. от 30.12.2021), закон регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (далее - участники долевого строительства), для возмещения затрат на такое строительство и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и ином объекте недвижимости, а также устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

## 2 Особенности рынка ипотечного кредитования в РФ

### 2.1 Основные программы ипотечного кредитования в РФ. Роль государства в развитии ипотечного кредитования

Ипотечные кредиты для россиян становятся с каждым годом привлекательнее. Снижается процентная ставка, уменьшается количество требований к заемщикам, появляются новые виды ипотеки. Государство стимулирует молодые семьи к приобретению жилья и рождению детей, предлагая минимальные проценты и выгодные программы.

В банках составляют разные программы по ипотечному кредитованию с учетом особенностей самих клиентов, процентных ставок и сроков. Но в основном используют стандартные виды, которые отличаются по объекту, под что берется заем:

1) вторичное жилье. Этот рынок для клиентов самый универсальный. Здесь можно легко подобрать жилплощадь, которая будет соответствовать требованиям заемщика. Отличительные особенности таких программ: по ним предусмотрена оптимальная процентная ставка, минимальный первоначальный взнос и минимум дополнительных условий к заемщику. На вторичное жилье проводится быстрая проверка и оформление документов. Легко застраховать объект и оформить залог без промедлений.

2) новострой. Такой тип ипотеки выгоднее всего для клиента. На этапе строительства жилплощадь стоит в разы меньше, чем уже введенная в эксплуатацию. А для банков этот вид кредитования сопряжен с дополнительными рисками. Кредитно-финансовые учреждения дают клиенту займы только для покупки жилья у аккредитованного застройщика. Перечень таких компаний и их объектов строительства, как правило, представлен на сайте банка, и выбирать можно только из них.

3) под залог своей жилплощади. Менее востребованная в банках программа, так как на ипотечное кредитование гораздо чаще претендуют те клиенты, у которых нет своего жилья. Под залог собственной ликвидной недвижимости заемщики могут приобретать загородный дом, апартаменты или другую квартиру. Либо взять деньги на собственные нужды, если это предусмотрено договором кредитования. Ипотека под залог жилья характеризуется тем, что нет первоначального взноса, а максимальная сумма, которую даст банк не превышает 60-80 % от рыночной стоимости залога.

4) постройка дома. Ипотека под строительство дома отличается особыми требованиями к залогом. Для закладывания используют земельный участок и те постройки, которые уже стоят на нем. При этом земля должна соответствовать некоторым условиям. В частности, участок должен располагаться вблизи населенного пункта и подходить для застройки. Также земельный надел должен подходить по требованиям СНиП. Если банку будет недостаточно

залоговой стоимости земли и имеющихся построек, то он может потребовать оформить в залог дополнительное имущество заемщика.

Ипотека на социальные программы подразумевает работы с льготной категорией граждан с участием государства:

1) региональные программы. В некоторых субъектах федерации муниципалитеты принимают участие в улучшении жилищных условий граждан, которые относятся к льготным категориям. Например, семьи с ребенком-инвалидом, многодетные или те, которые относятся к другой социально-защищенной категории. К претендентам предъявляют такие условия: проживание в регионе минимум 3-5 лет, доказанный факт потребности улучшения жилищных условий и наличие официального трудоустройства. Чтобы попасть в программу социальной ипотеки соискателю потребуется обратиться в департамент ЖКХ или в госадминистрацию.

2) с материнским капиталом. Семьи, в которых после 2007 года появился второй или последующие дети, могут оформить сертификат на материнский капитал. С 2015 года его размер зафиксирован на отметке 453,026 тыс. рублей. Сумму можно направить на первоначальный взнос по ипотечному кредитованию или использовать в виде оплаты в счет погашения займа.

После изменений в законодательстве стало возможным использовать сертификат на ипотеку сразу после оформления, не дожидаясь 3-хлетнего возраста ребенка. Дополнительное требование к приобретенному жилью, чтобы оно оформлялось на всех членов семьи в равных долях. Права детей при этом не были бы ущемлены.

3) молодым семьям. Это целевая госпрограмма, которая направлена на поддержку молодых семей. При этом супруги должны быть младше 35 лет, в зарегистрированном браке и иметь возможность выплачивать ежемесячные взносы. Для уменьшения бремени на молодую семью допускается привлечение 1-4 созаемщиков: родителей, братьев, сестер и других лиц, готовых выступать в этой роли.

Семья, которая соответствует условиям вправе получить сертификат на скидку при приобретении жилья. На 30 %, если детей нет, или на 35 %, если дети есть. Сертификат можно использовать как первоначальный взнос по ипотеке или для частичного погашения. Допускается применение одновременно с сертификатом на маткапитал.

4) детская или семейная ипотека. Целевая государственная программа, рассчитанная на период с 01.01.2018 по 31.12.2022 г. Подходит для семей, в которых за этот период появится второй малыш. Эта ипотека отличается тем, что участвовать могут только жители РФ, а для покупки подойдет только новострой. Средства зачисляются наличными на банковский счет заемщика. Процентная ставка устанавливается на уровне 6 % на разные периоды 3 года, 5 или 8 лет. Но для этого должны быть выполнены такие условия: на 3 года – при рождении второго

ребенка, на 5 лет – при рождении третьего, на 8 лет, если с 2018 по 2022 родится второй и третий ребенок. В дальнейшем проценты устанавливаются по стандартной программе, установленной для ипотечного кредитования

5) для военнослужащих. Для служащих вооруженных сил РФ предусмотрена накопительно-ипотечная система НИС. Программа предусматривает, что с момента начала службы на счет каждого военного зачисляется сумма средств. Через 3 года деньги с НИС можно направить на ипотечное кредитование в качестве первоначального взноса или для погашения части займа. Ипотека погашается за счет государственных средств до момента, пока служащий не покинет ряды вооруженных сил РФ.

Также существуют нестандартные виды ипотеки. К нестандартным видам ипотеки относятся варианты, когда, например, на предприятии предусмотрена корпоративная ипотека. После отработанного указанного периода 5-20 лет сотрудники могут претендовать на помощь со стороны своего работодателя. Либо ситуации, когда приобретается не жилплощадь или заемщик не гражданин РФ. Приведем нестандартные виды ипотеки.

1) без первоначального взноса. Такой вариант допускается под залог другой недвижимости, оформленной в собственность заемщика. Для этой цели подойдет квартира, загородный дом, жилой дом, в черте города, коттедж или любая другая недвижимость. Подойдет собственность в качестве залога или нет принимает решение банк.

2) с испорченной кредитной историей. Негативная кредитная история препятствие для получения ипотеки, но при соблюдении некоторых требований банки ее все же выдают. От заемщика могут потребовать привести поручителя, внести первоначальный взнос от 30 до 50 %, оформить залог под покупаемую недвижимость. Процентная ставка для таких клиентов тоже может быть выше, чем для других. Но при качественном исполнении обязательств в течение половины срока, заемщик вправе запросить пересмотр ставки в сторону снижения.

3) для нерезидентов и иностранцев. Ипотеку в РФ могут оформить и иностранцы, но при этом они должны быть налоговыми резидентами. То есть быть официально трудоустроены и производить со своих доходов отчисления в бюджеты и фонды. При этом минимальный срок работы в РФ от полугода.

Дополнительным плюсом будет наличие супруга-россиянина, вид на жительство и любая недвижимость в собственности. Если иностранец подпадает под категорию беженца или переселенца, то он вправе претендовать на льготные условия.

4) без официального трудоустройства. Эта категория заемщиков отличается высоким риском для кредитных учреждений. Поэтому к таким лицам предъявляются повышенные требования. Например, сумма первоначального взноса может достигать до половины займа. Также

могут попросить привлечь созаемщиков и поручителей. К тому же, банк обяжет застраховаться самого клиента и оформит объект ипотеки в залог.

5) под гараж или паркинг. Редкая программа для банков, потому что сложно выделить объект кредитования. Соискателю понадобится представить документы, что гараж — это самостоятельное строение, в надлежащем состоянии и не подлежит сносу. Для паркинга, понадобится принести бумаги о том, что место находится в том же жилом доме, где и проживает заемщик. Сумма минимального первоначального взноса стартует от 30 %.

6) на проведение ремонта. В этом случае подразумевается проведение ремонта в новом жилье, которое и оформляется в качестве залога.

На руки заемщик получит до 50-70 % от рыночной стоимости недвижимости. Срок кредитования достигает 25 лет от 13 % годовых и выше.

7) для предпринимателей и крупного бизнеса. Бизнесмены могут оформить кредит на покупку недвижимого имущества коммерческого назначения: складские, торговые, промышленные и офисные здания. По таким программам предусмотрены более жесткие требования.

Максимальный срок кредитования до 10 лет. Также придется собрать большой пакет документов с обязательным предоставлением данных о капитальном, а не временном строительстве объекта кредитования.

8) для пожилых граждан. Основное требование к таким заемщикам — ограничение по возрасту. На момент завершения выплат по ипотеке клиенту должно быть не больше 75-85 лет. Работа с такой категорией граждан сопряжена с большими рисками, поэтому банки редко предлагают такие программы [8].

Основная задача государства в становлении системы ипотечного кредитования — это создание законодательной базы и нормативное регулирование ипотеки с целью снижения рисков и повышения доступности жилья для населения.

Определяя основные направления и подходы к созданию эффективного рыночного механизма жилищного финансирования, позволяющего обеспечить комплексное решение жилищной проблемы, выделяют следующие основные взаимосвязанные блоки:

- долгосрочное ипотечное жилищное кредитование граждан;
- кредитование жилищного строительства;
- государственная бюджетная поддержка приобретения жилья населением (система целевых адресных субсидий).
- основными нормативными актами, регулирующими гражданские правоотношения при ипотечном кредитовании и сделках с недвижимостью являются: Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ, федеральные законы «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», «О залоге»,

«Об ипотеке (залоге недвижимости)», «О внесении изменений и дополнений в закон Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики» и другие законодательные акты в части совершенствования системы оплаты жилья и коммунальных услуг, «Об организации страхового дела в Российской Федерации», «Об оценочной деятельности», указы Президента РФ «О жилищных кредитах» и другие нормативные акты.

Из всего выше указанного можно сделать вывод, что ипотечное кредитование имеет обширное нормативное регулирование.

## 2.2 Анализ основных показателей рынка ипотечного кредитования в Российской Федерации

В 2020 году, несмотря на пандемию и ограничительные меры, ипотечный рынок поставил новый рекорд: кредитные организации выдали 1,7 млн ипотечных ссуд на общую сумму 4,3 трлн рублей, что превышает показатели 2019-го на 35 % в количественном и на 51 % в денежном выражении. Основными причинами роста ипотечного кредитования стали снижение ставок по рыночным программам банков на фоне общего смягчения денежно-кредитной политики и появление в апреле 2020-го антикризисной льготной госпрограммы кредитования на приобретение жилья в новостройках под 6,5 %. Также значимое влияние оказал рост склонности населения рассматривать недвижимость как источник сбережения средств в условиях снижения ставок по вкладам и общих кризисных тенденций в экономике, связанных с пандемией COVID-19 и падением курса рубля.

В 2020 году средневзвешенная ипотечная ставка впервые в истории российского ипотечного рынка опустилась ниже 7,5 %. Причинами стали не только появление льготной госпрограммы под 6,5 %, которая была введена как антикризисная мера в условиях пандемии для поддержки застройщиков и населения, но и снижение ставок в рамках рыночных программ на фоне смягчения денежно-кредитной политики Банком России. По нашему прогнозу на 2021 год, в условиях повышения ключевой ставки до 4,5 % на фоне возросших инфляционных рисков потенциал для снижения стоимости ипотеки исчерпан – в 1-м полугодии 2021-го средневзвешенная ставка будет находиться в диапазоне 7–7,5 %.

Несмотря на рост интереса заемщиков к приобретению жилья в новостройках на фоне льготной госпрограммы, объем ввода жилья в многоквартирных домах снизился в 2020-м на 3,7 % против роста на 0,5 % годом ранее, в т. ч. из-за действовавших в II квартале 2020-го ограничительных мер. Общий объем ввода жилья сократился на 1,7 % и составил 80,6 млн кв. м. Ввод жилья в рамках индивидуального жилищного строительства показал небольшой прирост (+0,5 %, до 38,7 млн кв. м). Сейчас обсуждается распространение льготной «Семейной ипотеки» на строительство индивидуальных домов – в 2020 году в условиях пандемии и ее последствий интерес к частным домам вырос. Ипотека на их строительство по льготной ставке

с высокой вероятностью будет пользоваться спросом у населения, но взрывного роста и резкого изменения структуры ипотечных выданных в сторону частных домов ожидать не стоит – не все банки готовы активно кредитовать индивидуальное домостроение в связи с нестандартностью залога и сложностью его оценки в отличие от обычного залога квартиры [9].

Проведем анализ жилищных кредитов выданных за 2020-2021 гг. (таб. 2.1).

Таблица 2.1 – Анализ динамики жилищного кредитования за 2020-2021 гг.

Наименование показателя	01.01.2021	01.01.2022	Изменения	
			Абсолют.	Темп прироста, %
Количество предоставленных кредитов за месяц, единиц	211 835	192 692	-19 143	-9,04
Объем предоставленных кредитов за месяц, млн руб.	560 683	641 585	80 902	14,43
Задолженность по предоставленным кредитам, млн руб., в том числе	9 292 031	11 765 053	2 473 022	26,61
Просроченная задолженность по предоставленным кредитам, млн руб.	74 894	61 816	-13 078	-17,46
Средневзвешенный срок кредитования по кредитам, выданным в течение месяца, месяцев	225,0	257,0	32	14,22
Средневзвешенная ставка по кредитам, выданным в течение месяца, %	7,36	7,81	0,45	6,11

Исходя из данной таблицы можно сделать вывод, что почти все показатели имеют положительную динамику, наибольший темп прироста имеет показатель по задолженностям по задолженностям по предоставленным кредитам, в абсолютном изменении данный показатель возрос на 2 4765 053 миллионов рублей. Наименьший темп прироста имеют показатели по количеству предоставленных кредитов за месяц минус 9,04% и по просроченной задолженности по предоставленным кредитам минус 17,46%.

Проведем анализ ипотечных жилищных кредитов, предоставленных физическим лицам-резидентам, и приобретенным правам требования по ипотечным жилищным кредитам в рублях (таб. 2.2).

Таблица 2.2 – Анализ динамики ипотечного жилищного кредитования, предоставленных физическим лицам-резидентам, и приобретенным правам требования по ипотечным жилищным кредитам в рублях за 2020-2021 гг.

Наименование показателя	01.01.2021	01.01.2022	Изменения	
			Абсолют.	Темп прироста, %
Количество предоставленных кредитов за месяц, единиц	211 564	192 410	-19 154	-9,05
Объем предоставленных кредитов за месяц, млн руб.	560 284	641 337	81 053	14,47
Задолженность по предоставленным кредитам, млн руб., в том числе	9 274 488	11 752 135	2 477 647	26,71

## Продолжение таблицы 2.2

Наименование показателя	01.01.2020	01.01.2021	Изменения	
			Абсолют.	Темп прироста, %
Просроченная задолженность по предоставленным кредитам, млн руб.	71 826	59 474	-12 352	-17,20
Задолженность по приобретенным кредитными организациями правам требования по ипотечным жилищным кредитам, млн руб.	211 988	251 297	39 309	18,54
Задолженность по предоставленным кредитам с учетом приобретенных кредитными организациями прав требования, млн руб.	9 486 476	12 003 432	2 516 956	26,53
Средневзвешенный срок кредитования по кредитам, выданным в течение месяца, месяцев	225,1	257,1	32	14,22
Средневзвешенная ставка по кредитам, выданным в течение месяца, %	7,36	7,81	0,45	6,11

Исходя из таблицы можно сделать вывод, что почти все показатели имеют положительную динамику по темпу прироста, наибольший темп прироста имеет показатель по задолженностям по предоставленным кредитам с учетом приобретенных кредитными организациями прав требования 26,53%, в абсолютном изменении показатель вырос на 2 516 956 миллионов рублей. Наименьший темп прироста имеет показатель по просроченной задолженности по предоставленным кредитам минус 17,20%, в абсолютном изменении показатель стал меньше на 12 352 миллионов рублей.

В таблице 2.3 представлен анализ динамики ипотечные жилищные кредиты в рублях, предоставленные физическим лицам-резидентам под залог прав требования по договорам участия в долевом строительстве за 2020-2021 гг.

Таблица 2.3 – Анализ динамики ипотечные жилищные кредиты в рублях, предоставленные физическим лицам-резидентам под залог прав требования по договорам участия в долевом строительстве за 2020-2021 гг.

Наименование показателя	01.01.2021	01.01.2022	Изменения	
			Абсолют.	Темп прироста, %
Количество предоставленных кредитов за месяц, единиц	50 074	54 643	4 569	9,12
Объем предоставленных кредитов за месяц, млн руб.	168 010	227 944	59 934	35,67
Задолженность по предоставленным кредитам, млн руб., в том числе	2 145 941	2 816 463	670 522	31,25
Просроченная задолженность по предоставленным кредитам, млн руб.	6 555	5 398	-1 157	-17,65

## Продолжение таблицы 2.3

Наименование показателя	01.01. 2021	01.01. 2022	Изменения	
			Абсо- лют.	Темп приро- ста, %
Средневзвешенный срок кредитования по кредитам, выданным в течение месяца, месяцев	229,0	262,8	34	14,76
Средневзвешенная ставка по кредитам, выданным в течение месяца, %	5,83	5,88	0,05	0,86

Исходя из исследуемой таблицы можно сделать вывод, что почти все показатели имеют положительную динамику, наибольший темп прироста имеет показатель по объему предоставленных кредитов за месяц 35,67%, в абсолютном изменении возрос показатель по задолженности по предоставленным кредитам на 670 522 миллионов рублей. Отрицательную динамику имеет показатель по просроченной задолженности по предоставленным кредитам, его темп прироста составил минус 17,65%, в абсолютном изменении показатель стал меньше на 1 157 миллионов рублей.

Лидирующими банками в России по ипотечному кредитованию за 2020 год являются: ПАО «Сбербанк», объем выданных ипотечных жилищных кредитов в миллионах рублей составил 2 080 196, темп прироста за год 61,9%, Банк ВТБ – общая сумма ипотечных кредитов 935 544 миллионов рублей, темп прироста за год 38,9% и АО «Россельхозбанк», данный банк выдал ипотечных кредитов на общую сумму 175 188 миллионов рублей, по темпу прироста он имеет самый высокий показатель 96,3% [10].

### 2.3 Совершенствование ипотечного кредитования в РФ

Концепцией долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года в качестве одной из ключевых государственных задач рассматривается обеспечение устойчивого развития национальной экономики, одним из факторов которого выступает ипотечное кредитование [11].

Основными проблемами ипотечного кредитования являются слабость ресурсной базы российских банков, неустойчивый уровень дохода основной массы населения и, особенно, недостаток жилья в России. Существующий спрос на жилье в несколько раз превышает предложение, поэтому цены на квартиры остаются высокими даже без учета дополнительного спроса, обеспечиваемого ипотекой. Кроме того, слабо развита инфраструктура ипотечного кредитования, что является причиной высокого уровня дополнительных расходов. Это значительно уменьшает долю населения, способного взять жилье в кредит/29/.

Проблемы развития ипотечного кредитования в России:

- ограниченное предложение жилья (для того, чтобы ипотека стала доступной, необходимо, в первую очередь, сделать доступным жилье. Иначе, стимулирование ипотечного кредитования приведет к еще большему росту цен).
- низкая платежеспособность населения (в настоящее время ипотечным кредитом могут воспользоваться около 5-6% российских семей);
- не официальные доходы (невозможность подтверждения своих доходов приводит к ограниченному кругу заемщиков, банки применяют повышенные процентные ставки (на 2-3%) для заемщиков с неподтвержденными доходами);
- высокие процентные ставки (отсутствие дешевых и долгосрочных источников финансирования, а также инфляция, которая в России до сих пор сравнительно велика - около 7% годовых в рублях);
- выселение в случае неплатежа (из-за существующего законодательства затруднена процедура выселения гражданина из квартиры в случае его неплатежеспособности) [12].

На сегодняшний день приоритетные направления совершенствования законодательной базы ипотечного кредитования связаны с обеспечением правовой целостности системообразующих законов. Таких как Земельный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)», «О регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», «О кредитных потребительских кооперативах граждан», «О товариществах собственников жилья», «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации».

Официально в России за основу принята двухуровневая модель ипотечного жилищного кредитования, построение которой способно решить многие проблемы и повысить доступность жилья в нашей стране. Двухуровневая модель предполагает наличие специальных посредников на вторичном ипотечном рынке, в роли которых могут выступать крупные ипотечные банки (например, КБ DeltaCredit в России) или специализированные кредитные организации. В России это Федеральное Агентство по ипотечному жилищному кредитованию. Идея заключается в том, что первичный кредитор (банк), выдав ипотечный кредит, тут же продает его специальной организации – кондуиту. Ипотечный кредит при этом уходит с баланса банка и переходит на баланс кондуита. Кондуитом проводится так называемое укрепление кредита – дополнительное обеспечение эмиссии. Наиболее распространенным способом укрепления кредита является создание портфеля однородных кредитов. При этом положение должников по ипотечным ссудам не изменяется (характер, и размер их обязательств сохраняется) [13].

Для совершенствования ипотечного кредитования в Российской Федерации будет развиваться ипотека с господдержкой, также будут разрабатываться новые предложения по ипотеке от разных банков на разных условиях, для того чтобы клиент мог подобрать себе самый выгодный и подходящий вариант.

## Заключение

Приобретение собственного жилья – является одной из главных задач для любого человека: без удовлетворения этой потребности, нельзя говорить ни о каких социальных приоритетах общества. Анализ ситуации, сложившейся в области жилищной политики, сложный характер жилищных проблем, серьёзная зависимость социально – экономической стабильности, необходимость принятия неотложных мер, направленных на кардинальное изменение положения с обеспеченностью населения жильём. Система ипотечного кредитования занимает уникальное положение в национальной экономике. На март 2022 года процентная ставка по кредитованию составляет 20%, это связано с тем, что экономическое состояние России переживает трудный период. Из-за столь высокой ставки спрос на ипотечное кредитование, и не только ипотечное, стал меньше. В следствие всего происходящего банк несет убытки.

При написании курсовой работы был закреплен ранее изученные теоретические материал и получены новые знания в сфере ипотечного кредитования. В Российской Федерации ипотечное кредитование является одним из распространенных методов, связанных с кредитованием физических лиц, среди населения.

Предложения по ипотечному кредитованию есть почти в каждом банке, под разные условия и разный возраст. На данный момент почти у каждого человека есть ипотека на жилье, многие банки предоставляют её с господдержкой, которая предполагает низкий процент и выгодные условия.

Главной целью курсовой работы было исследование рынка ипотечного кредитования, его развитие и перспективы, для достижения данной цели были решены следующие задачи:

- изучены теоретические аспекты ипотечного кредитования в Российской Федерации, его сущность, цели, задачи и др.
- исследовано документационное оформление ипотечных сделок;
- изучено нормативное регулирование организации ипотечного кредитования;
- проведен анализ основных показателей рынка ипотечного кредитования в Российской Федерации;
- исследовано совершенствованные ипотечного кредитования в РФ.

Первая часть курсовой работы включала в себя: рассмотрение теоретических аспектов организации ипотечного кредитования в Российской Федерации, в которой описываются сущность, цели и задачи ипотечного кредитования, по мимо этого было изучено нормативное регулирование организации ипотечного кредитования, которое включает в себя следующие законы: Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ, Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от

21.12.2021), Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 08.07.2021), Федеральный закон «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)» от 10.07.2002 № 86-ФЗ, Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 02.07.2021), Федеральный закон «О кредитных историях» от 30.12.2004 № 218-ФЗ (ред. от 02.07.2021).

Вторая часть данной работы раскрывает особенности работы ипотечного кредитования в Российской Федерации, в которой описываются основные программы ипотечного кредитования на территории России и роль государства в его развитии, анализ основных показателей рынка и совершенствование ипотечного кредитования.

Из проведенных анализов в работе можно сделать вывод, что спрос по ипотечному кредитованию с каждым годом становится больше, это связано с тем, что на рынке появляются новые дома, жилищные комплексы, растет рождаемость и семьям надо «расширяться».

Исходя из всего выше сказанного можно сделать вывод, что в Российской Федерации сформирован полноценный механизм по осуществлению ипотечного кредитования с целью обеспечения населения жильем, развитию кредитования и экономики страны.

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

- 1 Об ипотеке (залоге недвижимости): Федеральный закон от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ (ред. от 30.04.2021): - Текст электронный // КонсультантПлюс: - URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_19396/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19396/) (дата обращения 25.02.2022)
- 2 О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации (вместе с "Концепцией развития системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации", "Планом подготовки проектов нормативных правовых актов, обеспечивающих развитие системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации"): Постановление Правительства РФ от 11.01.2000 N 28 (ред. от 08.05.2002): - Текст электронный // КонсультантПлюс: - URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_25763/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_25763/) (дата обращения 25.02.2022)
- 3 Механизм жилищно-ипотечного кредитования в России: – Текст электронный: – URL: [https://vuzlit.com/110915/mehanizm\\_zhilischno\\_ipotechnogo\\_kreditovaniya\\_rossii](https://vuzlit.com/110915/mehanizm_zhilischno_ipotechnogo_kreditovaniya_rossii)
- 4 Словарь банковских терминов. Этапы ипотечной сделки: – URL: [https://www.banki.ru/wikibank/ipotechnaya\\_sdelka/](https://www.banki.ru/wikibank/ipotechnaya_sdelka/)
- 5 Регистрация ипотеки: – URL: <https://www.sravni.ru/ipoteka/info/registraciya-ipoteki/>
- 6 Гражданский кодекс Российской Федерации часть первая: от 30.11.1994 (ред. от 25.02.2022): - Текст электронный // КонсультантПлюс: - URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_5142/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/) (дата обращения 25.02.2022)
- 7 Гражданский кодекс Российской Федерации часть вторая: от 26.01.1996 (ред. от 01.07.2021): - Текст электронный // КонсультантПлюс: - URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_9027/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_9027/) (дата обращения 25.02.2022)
- 8 Виды ипотеки в России: – URL: <https://brobank.ru/vidy-ipoteki/>
- 9 Рэнкинг банков по объему ипотечного кредитования в 2020 году: – URL: [https://raexpert.ru/rankingtable/bank/ipoteka\\_2020/tab1/](https://raexpert.ru/rankingtable/bank/ipoteka_2020/tab1/)
- 10 Правовые основы ипотечного кредитования: – URL: [https://studopedia.ru/21\\_84974\\_pravovie-osnovi-ipotechnogo-kreditovaniya.html](https://studopedia.ru/21_84974_pravovie-osnovi-ipotechnogo-kreditovaniya.html)
- 11 «Эксперт РА»: рынок ипотеки по итогам 2020 года установил рекорд: – Текст электронный: – URL: [https://raexpert.ru/researches/publications/banki\\_mar31\\_2021b/](https://raexpert.ru/researches/publications/banki_mar31_2021b/)
- 12 О Концепции долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года (вместе с "Концепцией долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года"): Распоряжение

Правительства РФ от 17.11.2008 N 1662-р (ред. от 28.09.2018): - Текст электронный // КонсультантПлюс: - URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_82134/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_82134/)

13 Проблемы ипотечного кредитования: – URL: [https://www.banki.ru/wikibank/problemyi\\_ipotechnogo\\_kreditovaniya/](https://www.banki.ru/wikibank/problemyi_ipotechnogo_kreditovaniya/)

14 Совершенствование ипотечного кредитования в России: – URL: [https://revolution.allbest.ru/bank/00318111\\_1.html](https://revolution.allbest.ru/bank/00318111_1.html)

15 Т. А. Буланова. Модели ипотечного кредитования населения: – Текст электронный: – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/modeli-ipotechnogo-kreditovaniya-naseleniya>

16 -naseleniya



### Приложение Б Паспорт заемщика



## Приложение В Заявление на предоставлении кредита

## ЗАЯВЛЕНИЕ НА ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ КРЕДИТА

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ					
Фамилия Имя Отчество					
Предыдущее ФИО					
Пол	<input type="checkbox"/> Женский <input type="checkbox"/> Мужской	Гражданство	<input type="checkbox"/> РФ <input type="checkbox"/> Иное	Дата рождения	
Место рождения				В течение последних 5 лет в отношении меня завершалась процедура реализации имущества или прекращалось производство по делу о банкротстве в ходе такой процедуры	<input type="checkbox"/> Да <input type="checkbox"/> Нет
Серия и номер паспорта РФ		Код подразделения		Дата выдачи	
Орган, выдавший документ					
КОНТАКТЫ					
Мобильный телефон	+7	Доп. телефон		+7	
Личный e-mail адрес					
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ ПО МЕСТУ ЖИТЕЛЬСТВА					
Почтовый индекс			Область		
Город/нас. пункт					
Улица/мкр-н					
Дом			Корпус / Строение		Квартира
АДРЕС ФАКТИЧЕСКОГО МЕСТОНАХОЖДЕНИЯ (заполняется, если отличается от адреса регистрации по месту жительства):					
Почтовый индекс			Область		
Город / населенный пункт					
Улица					
Дом			Корпус / Строение		Квартира
Срок проживания в регионе	<input type="checkbox"/> менее 6 мес. <input type="checkbox"/> от 6 мес. до 1 года		<input type="checkbox"/> от 1 до 3 лет <input type="checkbox"/> от 3 до 10 лет		<input type="checkbox"/> свыше 10 лет
ОБРАЗОВАНИЕ И СЕМЕЙНОЕ ПОЛОЖЕНИЕ					
Уровень образования	<input type="checkbox"/> Ученая степень/МВА <input type="checkbox"/> Высшее <input type="checkbox"/> Второе высшее		<input type="checkbox"/> Неоконченное высшее <input type="checkbox"/> Среднее специальное		<input type="checkbox"/> Среднее <input type="checkbox"/> Неполное среднее
Семейное положение	<input type="checkbox"/> Женат / Замужем <input type="checkbox"/> Холост/ не замужем		<input type="checkbox"/> В разводе <input type="checkbox"/> Гражданский брак		<input type="checkbox"/> Иное
Сколько иждивенцев находится на вашем содержании?			<i>(в том числе детей до 18 лет)</i>		
ЗАНЯТОСТЬ					
Общий трудовой стаж	<input type="checkbox"/> менее 6 мес. <input type="checkbox"/> от 6 мес. до 1 года		<input type="checkbox"/> от 1 до 3 лет <input type="checkbox"/> от 3 до 10 лет		<input type="checkbox"/> свыше 10 лет
ОСНОВНОЕ МЕСТО РАБОТЫ					
Наименование организации-работодателя					
ИНН организации		Веб-сайт			
Рабочий телефон					
Адрес места работы					
ФИО руководителя					
Форма собственности	<input type="checkbox"/> Частное предприятие (ООО, ЗАО, ОАО, ПАО)		<input type="checkbox"/> Государственное		<input type="checkbox"/> Индивидуальный предприниматель/ нотариус, адвокат, самозанятый
Род деятельности	<input type="checkbox"/> Производство <input type="checkbox"/> Торговля		<input type="checkbox"/> Информационные технологии <input type="checkbox"/> Культура		<input type="checkbox"/> Транспорт <input type="checkbox"/> Строительство

ВЛАДИВОСТОКСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ  
ЭКОНОМИКИ И СЕРВИСА

АКАДЕМИЧЕСКИЙ КОЛЛЕДЖ

ОТЗЫВ  
на выполненную курсовую работу (проект)

Студента Амировой Милы Руслановны  
Специальности Банковское дело группы С-5В-20 Академического  
колледжа Владивостокского государственного университета экономики и сервиса  
Тема курсовой работы (проекта) Перспективы развития ипотечного  
/полное название согласно приказа/  
кредитования в России

Представленная работа состоит из текстовой части (пояснительной записки) на 30 страницах,  
графической части на \_\_\_\_\_ чертежей, \_\_\_\_\_ плакатов.

Заключение о соответствии курсовой работы (проекта) заявленной теме

Содержание соответствует теме задания  
полным заданием

Оценка качества выполнения курсовой работы (проекта)

Работа выполнена на хорошем  
уровне

Оценка полноты разработки поставленных вопросов, теоретической и практической  
значимости курсовой работы (проекта)

Содержание работы  
полностью разработано  
теоретическая  
работы

Оценка выполненной курсовой работы (проекта): отлично

Руководитель курсовой работы (проекта)

Григорьевич А. В. Бухгалтер  
ученая степень, звание, должность

03 2022

Подпись руководителя