

**МИНОБРНАУКИ РОССИИ**

**федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение**

**высшего образования**

**«Новосибирский государственный университет экономики и управления «НИНХ»**

**(ФГБОУ ВО «НГУЭУ», НГУЭУ)**

Кафедра финансового рынка и финансовых институтов

**ОТЧЕТ О ПРОХОЖДЕНИИ ПРАКТИКИ**

Направление: 38.03.01 Экономика

Направленность (профиль): Финансовый рынок

Вид практики: производственная практика

Тип практики: научно-исследовательская работа

Место прохождения практики: ФГБОУ ВО «Новосибирский государственный университет экономики и управления «НИНХ», 630099, г. Новосибирск, ул. Каменская, д.52.

Сроки прохождения практики: с 1 сентября 2023 г. по 7 октября 2023 г.

Выполнил:

Студентка гр. 3БД01 7 октября 2023 г. А.А. Куулар

Руководитель практики

от профильной организации

доктор эк наук 7 октября 2023 г. А. И. Шмырева

профессор

Руководитель практики

от университета

доктор эк наук 7 октября 2023 г. А. И. Шмырева

профессор

Новосибирск 2023



**МИНОБРНАУКИ РОССИИ**

**федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение**

**высшего образования**

**«Новосибирский государственный университет экономики и управления «НИНХ»**

**(ФГБОУ ВО «НГУЭУ», НГУЭУ)**

Кафедра финансового рынка и финансовых институтов

**ЗАДАНИЕ НА ПРАКТИКУ**

Направление: 38.03.01 Экономика

Направленность (профиль): Финансовый рынок

Вид практики: производственная практика

Тип практики: научно-исследовательская работа

Место практики: ФГБОУ ВО «Новосибирский государственный университет экономики и управления «НИНХ», 630099, г. Новосибирск, ул. Каменская, д.52.

Сроки прохождения практики: с 1 сентября 2023 г. по 7 октября 2023 г.

Выдано студентке 4 курса 3БД01 группы

Куулар Айдана Андреевна

Индивидуальное задание на практику, содержание, планируемые результаты:

1. Обоснование актуальности темы исследования: «Анализ привлекательности фондового рынка для частных инвесторов в России».

2. Подбор источников информации по теме исследования;

3. Составление обзора библиографических источников по избранной теме исследования: указать актуальность, проблему, цель и задачи статьи, основные методы исследования, применяемые автором, краткое основное содержание статьи и выводы.

4. Подготовка теоретического текста по теме исследования. Написание тезисов доклада, подготовка доклада и презентации или написание статьи;

5. Подготовка отчета по практике в соответствии с требованиями программы практики НИР.

Рабочий график (план) проведения практики:

|  |  |
| --- | --- |
| Этапы практики | Период |
| 1.Подготовительный | С 01.09.2023 г. по 05.09.2023 г. |
| 2.Библиографический | С 06.09.2023 г. по 10.09.2023 г. |
| 3.Аналитический | С 11.09.2023 г. по 20.09.2023 г. |
| 4. Заключительный | С 21.09.2023 г. по 07.10.2023 г. |

Руководитель практики

от университета

доктор эк наук. профессор 1 сентября 2023 г. А. И. Шмырева

Задание согласовано

Руководитель практики от профильной организации

доктор эк наук. профессор

Шмырева А. И. 1 сентября 2023 г.

Задание получено

Куулар Айдана Андреевна 1 сентября 2023 г.



**МИНОБРНАУКИ РОССИИ**

**федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение**

**высшего образования**

**«Новосибирский государственный университет экономики и управления «НИНХ»**

**(ФГБОУ ВО «НГУЭУ», НГУЭУ)**

Кафедра финансового рынка и финансовых институтов

**ДНЕВНИК ПРОХОЖДЕНИЯ ПРАКТИКИ**

Направление: 38.03.01 Экономика

Направленность (профиль): Финансовый рынок

Вид практики: производственная практика

Тип практики: научно-исследовательская работа

Место практики: ФГБОУ ВО «Новосибирский государственный университет экономики и управления «НИНХ», 630099, г. Новосибирск, ул. Каменская, д.52.

Сроки прохождения практики: с 1 сентября 2023 г. по 7 октября 2023 г.

Студентка 4 курса, 3БД01 группы

Куулар Айдана Андреевна

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Дата | Краткое описание видов работ | Отметка о выполнении |
| С 01.09.2023 г. по 05.09.2023 г. | 1.Подготовительный | Выполнено |
| С 06.09.2023 г. по 10.09.2023 г. | 2.Библиографический | Выполнено |
| С 11.09.2023 г. по 20.09.2023 г. | 3.Аналитический | Выполнено |
| С 21.09.2023 г. по 07.10.2023 г. | 4. Заключительный | Выполнено |
| 07.10.2023 г. | Защита отчета по НИР | Выполнено |

Студентка

Куулар Айдана Андреевна 7 октября 2023 г.

Содержание и объем выполненных работ подтверждаю.

Руководитель практики от профильной организации

А. И. Шмырева 7 октября 2023 г.

Работы выполнены в установленные сроки, содержание практики соответствует индивидуальному заданию.

Руководитель практики

от университета

доктор эк наук. профессор

А. И. Шмырева 7 октября 2023 г.



**МИНОБРНАУКИ РОССИИ**

**федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение**

**высшего образования**

**«Новосибирский государственный университет экономики и управления «НИНХ»**

**(ФГБОУ ВО «НГУЭУ», НГУЭУ)**

**ОТЗЫВ О ПРОХОЖДЕНИИ ПРАКТИКИ**

Вид практики: производственная практика

Тип практики: научно-исследовательская работа

Студентка Куулар Айдана Андреевна с 1 сентября 2023 г. по 7 октября 2023 г. проходила практику в ФГБОУ ВО «Новосибирский государственный университет экономики и управления «НИНХ», 630099, г. Новосибирск, ул. Каменская, д.52.

Задание на практику студенткой выполнено полностью и качественно.

Содержание и объем работ, указанные студенткой в дневнике практике, полностью соответствуют фактически выполненным.

За время прохождения практики студентка продемонстрировала освоенность компетенций на уровне:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Код  компетенции | Содержание компетенции | Уровень освоения компетенции | | |
| низкий | средний | высокий |
| ПК-4 | способностью на основе описания экономических процессов и явлений строить стандартные теоретические и эконометрические модели, анализировать и содержательно интерпретировать полученные результаты |  |  | + |
| ПК-7 | способностью, используя отечественные и зарубежные источники информации, собрать необходимые данные проанализировать их и подготовить информационный обзор и/или аналитический отчет |  |  | + |
| ПК-8 | способностью использовать для решения аналитических и исследовательских задач современные технические средства и информационные технологии |  |  | + |

В период прохождения практики студентка:

* соблюдалапринятые в организацииправила внутреннего трудового распорядка;
* активно участвовала в процессах деятельности организации;
* показала умение применять теоретические знания на практике.

Студенткой были проявлены следующие личные качества: самостоятельность, внимательность, умение работать с научной литературой.

Итоговая оценка за практику отлично.

Руководитель практики от профильной организации

доктор эк наук. профессор

А. И. Шмырева 7 октября 2023 г.

**Содержание**

[Введение 6](#_Toc529601213)

[1 Библиографический список источников 8](#_Toc529601214)

[2 Обзор списка источников по исполнению НИР 13](#_Toc529601220)

[3 Теоретические основы ипотечного кредитования в России 18](#_Toc529601221)

[3.1 Сущность ипотечного кредитования и его особенности 18](#_Toc529601222)

[3.2 Классификация банковских ипотечных кредитов 20](#_Toc529601223)

[3.3 Нормативное правовое регулирование ипотечного кредитования в России 27](#_Toc529601224)

[4 Тезисы 32](#_Toc529601225)

[5 Статья 33](#_Toc529601226)

# ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы работы обуславливается высокой значимостью ипотечного кредитования в решении социально-экономических проблем, одной из которых является формирование рынка доступного жилья. Используемые методы статистического анализа и модели ипотечного кредитования имеют ряд недостатков, что является следствием недостаточной разработанностинаучно-методической базы и отсутствием экономико-математических моделей для комплексной оценки рынка ипотечного кредитования.

На сегодняшний день, с учетом наблюдаемых тенденций в экономике, остро стоит вопрос в поддержании и развитии системы ипотечного жилищного кредитования, сохранении платежеспособного спроса на рынке недвижимости.

Главной целью ипотечного кредитования является создание эффективно работающей системы обеспечения среднего класса населения доступным жильем, на основе рыночных принципов приобретения жилой недвижимости за счет долгосрочных ипотечных кредитов и собственных средств граждан.

В настоящее время, большей части населения, приобрести собственные квадратные метры довольно проблематично, поскольку недостаточные объемы строительства и высокий спрос делают жилье очень дорогим, поэтому различные программы ипотечного жилищного кредита служат наилучшим выходом из образовавшейся ситуации. Данный вид кредитования является мощным социальным инструментом, реально помогающим населению в сложившихся условиях развития экономики.

Наибольшее распространение получило жилищное ипотечное кредитование, остающееся на сегодняшний день наиболее продуктивной, динамично развивающейся и реальной формой ипотеки. Объясняется это тем, что для большинства людей решение жилищного вопроса возможно только посредством такого банковского продукта, как ипотека.

Несомненным преимуществом ипотечного кредита для населения является то, что нет необходимости накапливать деньги на покупку дома или квартиры. Можно позволить совершить покупку практически немедленно и затем выплачивать ежемесячно определенную сумму денег в счет погашения кредита. Эта сумма может оказаться даже ниже арендной ставки за аналогичное жилье.

Цель: развитие основных положений механизма формирования финансовых ресурсов ипотечного кредитования и разработка практических рекомендаций по его функционированию.

- составить библиографический список;

- провести обзор использованных статей;

- рассмотреть теоретические аспекты ипотечного кредитования;

- изучить нормативно-правовую базу ипотечного кредитования;

- ознакомиться с актуальными программами ипотечного кредитования;

- написать статью по теме выпускной квалификационной работы.

Предметом исследования являются экономические отношения, возникшие в процессе функционирования и развития ипотечного кредита.

Объект исследования — деятельность банков на рынке ипотечного кредита и механизм предоставления кредитов населению в условиях развития банковской системы России.

Методологическая база исследования включает методы обобщения и синтеза, экономического анализа, статистической обработки материала, а также метод сравнения

Проблема ипотечного кредитования раскрывалась уже во многих трудах, авторами которых выступают, Дрогунских А. И, Еремушко Ж. А., Капитонова М. В, Коротаева Н.В., Кривошапова С.В., Леонов М. В., Литвинова С. А., Мавлютов Р. Р., Оселедец В.М, Радюкова Я.Ю., Чередникова А.О, Эзрох Ю.С. и др.

# 1 Библиографический список источников

1. Конституция Российской Федерации. Принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 года с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 1 июля 2020 года
2. "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 24.07.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2023)
3. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 04.08.2023) "О государственной регистрации недвижимости" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2023)
4. Федеральный закон от 16.07.1998 N 102-ФЗ (ред. от 20.10.2022) "Об ипотеке (залоге недвижимости)"
5. Белоусов А. Л. Правовые основы ипотечного кредитования: учебное пособие: [для студентов высших учебных заведений юридических и экономических специальностей] / А. Л. Белоусов; М-во образования и науки Российской Федерации, Федеральное гос. бюджетное образовательное учреждение высш. проф. образования «Московская гос. юридическая акад. им. О. Е. Кутафина», (МГЮА им. О. Е. Кутафина), Фил. МГЮА им. О. Е. Кутафина в г. Вологде. - Вологда : ИП Пермяков С.А., 2019. 111 с.
6. Бузырев В. В., Селютина Л. Г. Жилищная проблема и пути ее решения в современных условиях — СПб.: Изд-во СПбГЭУ, 2020. 335 с.
7. Дорожкина Н.И., Федорова А.Ю. Проблемы функционирования кредитно-банковской системы // Российская экономика: взгляд в будущее: сборник материалов II Международной научно-практической (заочной) конференции 18 февраля 2019 г. – Тамбов: Издательский дом ТГУ им. Г.Р. Державина, 2019. С. 437-443.
8. Драгунских А.И., Хафизова А.Ф. Ипотечное кредитование // Гуманитарные научные исследования. 2019. № 6. Ч. 2 [Электронный ресурс]. URL: http://human.snauka.ru/2019/06/11487 (дата обращения: 05.10.2023).
9. Ермушко Ж.А., Теслюк А.Н. Ипотечное страхование как драйвер роста ипотечного кредитования // Современные научные исследования и инновации. 2020. № 6. Ч. 3 [Электронный ресурс]. URL: http://web.snauka.ru/issues/2016/06/54583 (дата обращения: 05.10.2023).
10. Ипотечное кредитование жилищного строительства: учебное пособие для студентов высших учебных заведений, обучающихся по направлению 270800 «Строительство» (профиль [270115] «Экспертиза и управление недвижимостью» / [С.А. Баронин, д.э.н., проф. и др.]; под ред. д.э.н., проф. С.А. Баронина и акад. МАИН В.С. Казейкина. - Москва : ИНФРА-М, 2021 [т. е. 2021]. - 187, [1] с. : ил., табл. ; 22 см. - (Высшее образование - Бакалавриат). - (Бакалавриат). - Библиогр.: 174-177 с.
11. Казакова Е.Б. Проблемы ипотечного кредитования в России // Российская юстиция. 2020. № 5. С. 52–53.
12. Капитонова М.В. Социальное значение и перспективы развития  
    ипотечного кредитования // Актуальные вопросы экономических наук:  
    материалы III междунар. науч. конф. (г. Уфа, июнь 2020 г.). Уфа: Лето,  
    2020. С. 62-64.
13. Коростелева Т. С., Кириллов А. В. Развитие ипотечного кредитования  
    как инструмента решения жилищной проблемы граждан / «Финансы и  
    кредит», № 9, 2019. –73 с.
14. Коротаева Н.В., Радюкова Я.Ю., Черкашнев Р.Ю. Анализ современного состояния российского рынка ипотечного кредитования: тенденции развития // Социально-экономические явления и процессы. 2019. Т. 10. № 10. С. 70-75.
15. Косарева Н. Жилищный пакет: проблемы и прогнозы // Недвижимость и ипотека. 2020. № 1. С. 14–19.
16. Косаревой Н. Б. Основы ипотечного кредитования / М.: Фонд  
    «Институт экономики города», 2022. С 551.
17. Кривошапова С.В., Нехожина Е.А. Актуальные проблемы и перспективы развития ипотечного кредитования в РФ // Современные научные исследования и инновации. 2021. № 11. Ч. 2 [Электронный ресурс]. URL: http://web.snauka.ru/issues/2015/11/40807 (дата обращения: 05.10.2023).
18. Кудрявцев В.А., Кудрявцева Е.В. Основы организации ипотечного кредитования: Учебное пособие. М.:Высшая Школа, 2021. 245 c.
19. Леонов М.В. Особенности рефинансирования ипотечных кредитов: региональный аспект // Современные научные исследования и инновации. 2022. № 9. Ч. 1 [Электронный ресурс]. URL: http://web.snauka.ru/issues/2015/09/37709 (дата обращения: 05.10.2023).
20. Литвинова С. А. Ипотечное кредитование: проблемы и пути решения : монография / С. А. Литвинова; Федер. гос. бюджетное образовательное учреждение высш. проф. образования «Российская акад. нар. хоз-ва и гос. службы при Президенте Российской Федерации», Южно-Российский ин-т упр. - фил. РАНХиГС, Каф. налогообложения и бухгалтерского учета. - Ростов-на-Дону : Изд-во ЮРИУ РАНХиГС, 20207. С. 107
21. Литвинова С. А. Ипотечное кредитование: проблемы и пути решения : монография / С. А. Литвинова; Федер. гос. бюджетное образовательное учреждение высш. проф. образования «Российская акад. нар. хоз-ва и гос. службы при Президенте Российской Федерации», Южно-Российский ин-т упр. - фил. РАНХиГС, Каф. налогообложения и бухгалтерского учета. - Ростов-на-Дону : Изд-во ЮРИУ РАНХиГС, 2021. С. 107 .
22. Мавлютов Р. Р., Калашников Ю. С., Карпушко Е. Н. Финансы, денежное обращение и ипотека [Электронный ресурс]: учебное пособие: для студентов всех форм обучения направления подготовки 08.03.01 (270800.62) «Строительство» (бакалавриат), профиль подготовки «Экспертиза и управление недвижимостью», «Промышленное и гражданское строительство» / Р. Р. Мавлютов, Ю. С. Калашникова, Е. Н. Карпушко; М-во образования и науки Рос. Федерации, Волгоград. гос. архит.-строит. ун-т. - Волгоград : ВолгГАСУ, 2022. 546 c.
23. Оселедец В.М. Анализ потенциала развития рынка ипотечного  
    жилищного кредитования в России // Сибирская финансовая школа. 2019. С.306
24. Прохорова, Д.А. Проблемы и перспективы развития ипотечного кредитования в России / Д.А. Прохорова // Молодой ученый. — 2010. — №11. — С. 952-955.
25. Разумова И.А. Ипотечное кредитование: Учебное пособие. СПб.: Питер, 2021. 12 c.
26. Учет операций по ипотеке в коммерческих организациях.  
    Монография Куликова Лидия Ивановна, Ивановская Анна Валериевна.  
    Издательство: Проспект. Год: 2020. С.107
27. Чащина О.А. Факторы влияния государства на региональный рынок недвижимости // Современные научные исследования и инновации. 20197. № 2 [Электронный ресурс]. URL: http://web.snauka.ru/issues/2017/02/79200 (дата обращения: 05.10.2023).
28. Чередникова А.О. Оценка эффективности системы ипотечного  
    кредитования // Микроэкономика. 20215. №3. С.137.
29. Чернышова О.Н., Сутягин В.Ю., Черкашнев Р.Ю., Загуменнов В.Р. Оценка и пути активизации
30. Информационное агентство BankStars [Электронный ресурс]: <http://www.bankstars.ru/ipoteka.html> (дата обращения: 05.10.2023).
31. Ипотечное кредитование в цифрах. Статистика выдачи ипотечных кредитов. [Электронный ресурс]: <http://rusipoteka.ru/ipoteka_v_rossii/ipoteka_statitiska/#obem> (дата обращения: 05.10.2023).
32. Количество кредитных организаций — участников рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования // Официальный сайт Центрального Банка Российской Федерации (Банка России) [Электронный ресурс] - Режим доступа: http://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?TblID=3-1 (дата обращения: 05.10.2023).
33. Официальный сайт Агентства ипотечного жилищного кредитования. [Электронный ресурс]. URL:htpp: //www.ahml.ru. (дата обращения: 05.10.2023).
34. Официальный сайт Центрального банка РФ. [Электронный ресурс]. URL: <http://www.cbr.ru> (дата обращения: 05.10.2023).
35. Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. [Электронный ресурс]. URL:[www.gks.ru](http://www.gks.ru) (дата обращения: 05.10.2023).
36. Показатели рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования [Электронный ресурс]: <http://www.cbr.ru/statistics/?PrtId=ipoteka> (дата обращения: 05.10.2023).
37. Региональная структура кредитных организаций – участников рынка  
    жилищного (ипотечного жилищного) кредитования [Электронный ресурс]. –  
    Режим доступа: http://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?Month=01&Year=  
    2017&TblID (дата обращения: 05.10.2023).
38. Русская ипотека [Электронный ресурс]: <http://www.russianipoteka.ru/ipoteka-v-rus/> (дата обращения: 05.10.2023).
39. Cведения о жилищных кредитах, предоставленных кредитными организациями физическим лицам-резидентам в рублях [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.cbr.ru/statistics/UDStat. aspx?TblID=4-  
    1&pid=ipoteka&sid=ITM\_2357 (дата обращения: 05.10.2023).
40. История развития ипотеки в России [Электронный ресурс]. – Режим  
    доступа: <http://www.ipoteka-legko.ru/istoriya-razvitiya-ipoteki-v-rossii/> (дата обращения: 05.10.2023).
41. Особенности российской ипотеки [Электронный ресурс]:  
    <http://terrafaq.ru/nedvizhimost/zalog/osobennosti-rossijskoj-ipoteki.html> (дата обращения: 05.10.2023).
42. Финансовый словарь трейдера. [Электронный ресурс]: <https://utmagazine.ru/posts/9617-ipotechnyy-kredit> (дата обращения: 05.10.2023).

# 2 Обзор списка источников по исполнению НИР

Представим основные статьи, на основании которых будет проводиться анализ по теме исследования.

1 Аракелян Н. Ф., Караваева Ю. С. Состояние российской системы ипотечного кредитования // Вестник евразийской науки. 2019. №2. URL: https://cyberleninka.ru/article/n/sostoyanie-rossiyskoy-sistemy-ipotechnogo-kreditovaniya (дата обращения: 05.10.2023).

В статье рассматривается современное состояние рынка ипотечного кредитования Российской Федерации, проводится анализ и дается оценка тенденций развития этого направления кредитования. Ипотечный кредит как ключевой элемент ипотечной системы страны представляет собой денежные средства, которые выдаются банком под залог, как приобретаемой, так и уже имеющейся в собственности заемщика недвижимости на момент кредитования.

2 Багаев А. Н. Как приобрести жилье в кредит по ипотечным программам / А.Н. Багаев, М.В. Багаева. - М.: Феникс, 2020. - 160 c.

Проведён анализ различных вариантов ипотечного кредитования, рассмотрены нормативные законы и прочие акты. Представлена поэтапная схема по оформлению ипотечного кредитования без посреднических услуг.

3 Боннер Е. А. Банковское кредитование / Е.А. Боннер. - М.: Городец, 2021. - 160 c.

Проанализировано современное состояние банковского кредитования населения в России. Рассмотрены проблемы, влияющие на рынок банковского кредитования. Проведен анализ показателей динамики выданных физическим лицам кредитов, средневзвешенной ставки по кредитам. Представлен анализ задолженности по кредитам, выданных населению России.

4 Бурых Елена Инвестиционное кредитование в аграрной сфере: проблемы и пути решения / Елена Бурых. - М.: LAP Lambert Academic Publishing, 2019. - 156 c.

Рассмотрены основные закономерности функционирования системы кредитования в России. Кратко изложены особенности ключевых направлений кредитной системы РФ. Описаны проблемы их развития и намечены перспективы дальнейшего применения в современных экономических условиях. Разработаны рекомендации по повышению эффективности отдельных видов кредитования. Ключевые слова: кредитная система, проблемы кредитной системы, кредитование, повышение эффективности кредитования.

5 Грудцына Л. Ю. Как взять и вернуть ипотечный кредит? Советы адвоката / Л.Ю. Грудцына. - М.: Юркомпани, 2020. - 224 c.

Рассмотрены основные нормы и правила не только ипотечного кредитования, но и всех операций по нему, досрочное погашение, рефинансирование, и самое главное, получение ипотечного кредитования на выходных условиях. Определение суммы возможной к получению ипотечного кредита.

6 Гусев А. Ипотечное жилищное кредитование. Жилье взаймы / А. Гусев. - М.: Феникс, 2021. - **965 c.**

Анализ программ ипотечного кредитования и нормативно -законодательное регулирование. Основные аспекты ипотечного кредитования и требований банка к заемщику.

7 Даниленко С. А. Банковское потребительское кредитование / С.А. Даниленко, М.В. Комиссарова. - М.: Юстицинформ, 2022. - 384 c.

Содержит в себе общие тенденции определяющие развитие современного банковского сектора. Приводит базовые функции Банковской отрасли. Целью статьи является выявление тенденции развития современной банковской системы Российской Федерации.

8 Елисеева Т. В. Оптимизация нормативов ипотечного кредитования / Т.В. Елисеева. - М.: Юриспруденция, 2019. - 128 c.

Рассматривается возможность оптимизировать нормативы ипотечного кредитования на условиях каждого заемщика. Анализ нормативно - правовых актов с изменением изменений и вступившие в силу на данный период времени.

9 Ершов В.А. Государственный жилищный сертификат и ипотечные накопления военнослужащих. Как с их помощью приобрести жилье / В.А. Ершов. - М.: ГроссМедиа, РОСБУХ, 2020. - 112 c.

10 Исаева П. Г., Эмирбекова С. Н., Анализ современного состояния рынка ипотечного кредитования в российской федерации // АНИ: экономика и управление. 2019. №3 (28). URL: https://cyberleninka.ru/article/n/analiz-sovremennogo-sostoyaniya-rynka-ipotechnogo-kreditovaniya-v-rossiyskoy-federatsii (дата обращения: 05.10.2023).

Основная цель: исследование механизма ипотечного кредитования на современном этапе, выявление проблем и перспектив его развития. Ипотечное кредитование остается востребованным банковским продуктом со стороны населения даже в условиях сложной экономической ситуации и сокращения реальных доходов населения. Существуют различные факторы, которые тормозят развитие ипотечного жилищного кредитования и существуют факторы, которые стимулируют развитие ипотечного жилищного кредитования. Задачей развития рынка ипотечного кредитования на государственном уровне является минимизация негативных факторов и стимулирование благоприятных факторов с целью развития ипотечного жилищного кредитования в стране.

11 Каменецкий М. И. Ипотечное кредитование на рынке жилья / М.И. Каменецкий, Л.В. Донцова, С.М. Печатникова. - М.: Дело и сервис, 2019. - 272 c.

Материал посвящён ипотечному кредитованию на рынке жилья, выделены основные проблемы и приоритеты ипотечного кредитования, проанализированы показатели ипотечного кредитования.

12 Омшанова Э. А., Щёголева К. Е. Программные инструменты стимулирования ипотечного кредитования // Финансовые рынки и банки. 2020. №3. URL: https://cyberleninka.ru/article/n/programmnye-instrumenty-stimulirovaniya-ipotechnogo-kreditovaniya (дата обращения: 05.10.2023).

Решение жилищной проблемы, являющейся одним из приоритетов социального-экономического развития, поставленных в рамках реализации указа Президента Российской Федерации от 07.05.2018 № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года», национального проекта «Жилье и городская среда», стратегии развития жилищной сферы РФ на период до 2025 года, связано с расширением инструментов финансовой поддержки ипотечного кредитования.

13 Рябинина Е.В. Развитие рынка ипотечного кредитования в России // Экономика и бизнес: теория и практика. 2019. №5. URL: https://cyberleninka.ru/article/n/razvitie-rynka-ipotechnogo-kreditovaniya-v-rossii-1 (дата обращения: 05.10.2023).

В статье рассматриваются основные этапы становления ипотечного дела в России с середины XIV века до настоящего времени. Проведен анализ изменения процентных ставок по ипотечным кредитам, начиная с 2000 года. Рассмотрена динамика объема выданных ипотечных кредитов, а также доля просроченных кредитов в общем объеме выданных ипотечных кредитов. На основании анализа текущей ситуации на российском рынке ипотечного кредитования сделаны выводы по перспективам развития рынка ипотечного кредитования в России.

14 Сочеева В. Е. Анализ рынка ипотечного кредитования на примере ПАО «Сбербанк» // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. 2019. №4-3. URL: https://cyberleninka.ru/article/n/analiz-rynka-ipotechnogo-kreditovaniya-na-primere-pao-sberbank (дата обращения: 05.10.2023).

Статья посвящена рассмотрению тенденций развития и совершенствования ипотечного кредитования в России. Автором обозначена актуальность и практическая значимость выбранной темы. Проанализированы основные тенденции рынка ипотечного кредитования в России, а также ключевые факторы, экономические барьеры и перспективы развития ипотечного кредитования в России. Изучена динамика ипотечного кредитования ПАО «Сбербанк» за последние годы, рассмотрены актуальные программы ипотечного кредитования. Предложены меры по совершенствованию ипотечного кредитования в России.

15 Старикова К.В. Ипотечное кредитование в России // Актуальные проблемы гуманитарных и естественных наук. 2021. №7-1. URL: https://cyberleninka.ru/article/n/ipotechnoe-kreditovanie-v-rossii-1 (дата обращения: 05.10.2023).

В статье рассматриваются основы ипотечного кредитования в России. Отмечены правовые основы, регулирующие ипотечное кредитование. Выявлен ряд основных факторов, сдерживающих развитие ипотечного кредитования в России.

# 

# 3 Теоретические основы ипотечного кредитования в России

# 3.1 Сущность ипотечного кредитования и его особенности

Термин «ипотека» пришел из греческого языка и в переводе означает залог. Древние греки так обозначали форму ответственности должника перед кредитором своей землей. На границе земельного участка заёмщика ставили столб с надписью, которая гласила, что эта земля обеспечивает долг. Такой столб и назывался «ипотекой», в переводе с древнегреческого — «подпорка», «подставка». Хотя залог земли, как способ обеспечения исполнения обязательства, был известен ещё в Древнем Египте. Если говорить об ипотеке, применительно к недвижимости, то речь, прежде всего, идет о кредите, который выдается под залог недвижимого имущества. В случае невозвращения кредита, банк продает предмет залога и возвращает свои деньги [24, c.52].

Есть различия между понятиями **ипотека** и **ипотечное кредитование**, при котором кредит выдаётся банком под залог недвижимого имущества. **Ипотечный кредит** — одна из составляющих ипотечной системы.

Государственный ипотечный кредит преимущественно предоставляет возможность получения ипотечного займа гражданам, не имеющим в собственности иных видов ликвидной недвижимости, которые могут выступать залоговым обеспечением по кредиту, а также гражданам, имеющим стабильный ежемесячный доход, но не имеющим в наличии денежных сбережений, покрывающих стоимость жилой недвижимости.

Одним из главных факторов при выборе банка для заемщика это размер первоначального взноса. Мировая практика показывает, что данный взнос обычно равен 30% от стоимости жилья, которое приобретается в ипотеку.

В разных банках разные размеры дополнительных расходов на оформление ипотечного кредита (рассмотрение заявки, оценка недвижимости, открытие ссудного счета и пр.).

В настоящее время существуют две модели ипотечных учреждений – американская и европейская. Отличительной чертой является метод привлечения средств. Американская, наиболее востребованная модель, поэтому она взята за основу ипотечного государственного учреждения Российской Федерации и рассчитана на государственную поддержку. Европейская модель работает по принципу накопительных сберегательных учреждений, которые считаются инвесторами ипотечных программ [26, с.952].

Сегодня ипотечное кредитование можно разделить на две категории, первая из которых относится к государственному ипотечному кредиту, по ее условиям заемщик обязан заключать договор с банком, затем агентством жилищного ипотечного кредитования будет произведён выкуп закладной у залогодержателя, а средства за ипотечный кредит поступят на счет АИЖК. К условиям второй категории ипотечных программ относится требование предоставления закладной банку-кредитору, с которым впоследствии должник и ведёт расчёт.

**Ипотечный кредит** – обычная банковская ссуда, имеющая целевое предназначение – покупка квартиры, дома или земельного участка. Главным условием такой сделки является залог приобретаемой недвижимости, которая и будет обеспечивать кредит. Сумма займа при этом отличается от стоимости квартиры и составляет определённое процентное соотношение с уже имеющейся наличностью. Те деньги, которые заемщик выплачивает из собственных сбережений, называются первоначальным взносом, его размер является очень весомым фактором при оформлении ипотеки. Задолженность по кредиту гасится ежемесячно, в сумму платежа входит часть основного долга и начисленный процент за пользование кредитом [18, с.51].

**Ипотечный кредит** является долгосрочным (кредитный период может составлять 10, 15, 20 и очень редко, даже 30 лет), по сравнению с другими видами кредитования низкие процентные ставки, что достигается за счёт залогового обеспечения и, конечно, наличие самого залога. Но, при оформлении ипотеки на физическое лицо финансовые учреждения предъявляют к клиентам более жёсткие требования, чем при потребительском кредите. Главными критериями являются: стабильный официальный и довольно высокий доход заемщика, его гражданство, регистрация, и, обязательное условие - чистая кредитная история. Заемщику нужно быть готовым к довольно непростой процедуре оформления, к сбору всех необходимых документов, к дополнительным финансовым тратам и потере личного времени и сил. По большому счету, это дело того стоит, так как в результате заемщик становится собственником жилья, пусть даже и заложенного банку. Далеко не каждый сегодня может купить жильё из личных накоплений, а если учесть, что стоимость квадратных метров неукоснительно растёт и ежегодная инфляция «съедает» часть наличности, то ипотека представляется для многих единственным вариантом обзавестись собственной квартирой или домом. И несмотря на то, что процентные ставки по ипотеке в нашей стране пока остаются самыми высокими в мире, люди покупали и будут покупать жильё в кредит.

**Ипотека** в нашей стране – это не только выгодно, но и рискованно. Причем дело это рискованное не только для тех, кто занимает деньги, но и для тех, кто является кредитором. Ведь российское законодательство в вопросах, касающихся ипотеки, еще несовершенно и требует доработки по отдельным юридическим вопросам.

Инфляция, изменение валютного курса добавляет непредсказуемости экономической ситуации в нашей стране даже в ближайшие годы, не говоря уже о последующих десятилетиях. Для оформления в банке ипотечного кредита, нужно заранее оценить собственные силы и возможности, а от различного рода рисков лучше застраховаться.

# 3.2 Классификация банковских ипотечных кредитов

Рассмотрим некоторые классификации ипотеки. В первую очередь стоит отметить два типа ипотечного кредитования, которые отличаются принципиально: заем оформляют под жилье, уже имеющееся в собственности, или под залог приобретаемого объекта недвижимости.

Можно взять ипотеку для строительства жилья собственными силами, а также для возведения жилого объекта с помощью подрядной организации.

Ипотека разделяется в соответствии с типом приобретаемой недвижимости [22, с. 17]:

* доля недвижимости;
* дом или коттедж, дача, дачный участок;
* вторичное жилье;
* квартиры в строящихся домах, новостройках.

Кредитные программы сейчас представлены в огромном ассортименте, поскольку среди банков, различных финансовых организаций конкуренция просто невероятная. Стоит отметить, что, несмотря на многообразие «эксклюзивных» ипотечных продуктов, обычно среди них нет принципиальных отличий.

Классификация ипотечных кредитов представлена на рисунке 3.1.

Основные ипотечные кредиты

Коммерческая недвижимость

Новостройка

Вторичное жилье

Залог

Квартира

Квартира

Квартира

Квартира

Квартира

Квартира

Квартира

Квартира

Рисунок 3.1 – Классификация основных ипотечных кредитов

Решив взять ипотеку, потенциальный заемщик обращается за консультацией в кредитную организацию либо самостоятельно изучает информацию о видах ипотеки на официальных сайтах различных банков. Однако часто происходит так, что клиент, в первую очередь, интересуется именно условиями кредитования, но при этом не имеет никакого представления о самой программе, о других видах ипотечных кредитов, об их принципиальных отличиях друг от друга.

Развитие консалтинговых банковских услуг относительно ипотечных кредитов с одной стороны ощутимо расширило выбор программ, но с другой стороны затруднило и еще больше запутало заемщиков в процессе принятия решения, каким видом ипотеки воспользоваться. В настоящее время на российском рынке нишу ипотечного кредитования прочно заняли коммерческие банки, предлагающие различные варианты ипотечных кредитов. Виды ипотеки, а точнее их программы, зависят от определенного набора условий.

Таблица 3.1 – Классификация ипотечных кредитов

|  |  |
| --- | --- |
| Признак | Вид ипотечного кредита |
| I. Тип кредитора | 1.1. банковские  1.2. небанковские |
| II. Наличие государственных субсидий | 2.1. субсидируемые государством  2.2. не субсидируемые кредиты |
| III. Форма кредитования | 3.1. в денежной форме  3.2. в форме ипотечных долговых обязательств |
| IV. Срок (в континентальной Европе) | 4.1. краткосрочные – до 1 года  4.2. среднесрочные – 1-3 лет  4.3. долгосрочные – более 3 лет |
| V. Схема погашения кредита | 5.1. постепенное погашение  5.2. единовременное погашение  согласно особым условиям |
| VI. Вид процентной ставки | 6.1. кредит по фиксир. процентной ставке  6.2. кредит с перем. процентной ставкой  6.3. кредит с сочетанием фикс. и регулируемой процентных ставок |
| VII. Вид обеспечения | 7.1. под залог жилья  7.2. под залог застраиваемого земельного участка  7.3. под иные виды обеспечения |
| VIII. Цель заемщика | 8.1. кредит на приобретение жилья  8.2. кредит на строительство жилья |
| IX. Субъект кредитования | 9.1. кредиты, предоставляемые застройщикам и строителям  9.2. кредиты, предоставляемые непосредственно будущему владельцу жилья |

Существует несколько вариантов классификации жилищных кредитов, например, ипотечные программы можно разграничить, исходя от цели и валюты займа, наличия созаемщиков и поручителей, способов расчета, вида недвижимости и пр. Каждая из этих классификаций имеет право на существование. Также различают виды ипотечных кредитов по размеру первоначального взноса и по возможности досрочного погашения ипотеки.

Таким образом, основные виды ипотеки можно классифицировать по следующим признакам [12, с.174]:

- объект недвижимости;

- цель кредитования;

- источники финансирования ипотеки;

- субъект кредитования (заемщики);

- процентная ставка.

А если исходить из того положения, что ипотека по своему существу — это залог недвижимости, то все программы ипотеки можно условно поделить на две группы, зависимо от того, какой вид жилья будет передан банку в залог: залог имеющейся недвижимости или залог приобретаемого жилья. Первый вид ипотеки обладает рядом преимуществ, например, более низкая процентная ставка и возможность использования денег на любые цели. Залог же приобретаемой недвижимости ограничивается областью использования займа — исключительно на приобретение жилья.

При этом, залог имеющегося жилья, несмотря на свои очевидные преимущества, все же имеет один недостаток, но существенный, который заключается в том, что если возникнут обстоятельства, в результате которых заемщик не сможет выполнять обязательства по кредиту, то он рискует лишиться не только вновь приобретенной недвижимости, но и заложенной. Данный факт, а также отсутствие собственной недвижимости у большого количества заемщиков, привели к тому, что популярность данного вида ипотеки несколько ниже.

Конкуренция среди банков привела к тому, что каждая кредитная организация готова предложить своим клиентам различные программы кредитования. Называться эти программы могут по-разному, одно их наименования в любом случае говорят либо о целях кредитования, либо о способе получения данного вида ипотеки. Однако при большом разнообразии ипотечных программ, основными и самыми популярными видами ипотечных кредитов являются следующие программы:

-ипотека на вторичное жилье - является одной из основных и часто запрашиваемых ипотечных программ, так как имеет оптимальную процентную ставку и более лояльные условия для кредитующего, кроме этого, более быстро оформляется по сравнению с другими кредитами. Следует отметить, что все вышеперечисленные условия сохраняются при необходимости заключения договора страхования;

- ипотека на строящуюся недвижимость - данный вид ипотеки характеризуется тем, что недвижимость приобретается ещё на этапе, пока жилье строится и непосредственно у самого застройщика, который имеет аккредитацию в определенном банке под определённые условия. По данным программам обычно самый затратный вид ипотечного кредитования, так как процентная ставка на этапе строительства на порядок выше, но компенсируется тем фактом, что в результате квадратный метр в долевом строительстве дешевле, чем уже у готового жилья на рынке недвижимости;

- ипотека под строительство частного дома - этот вид займа позволяет обладателям собственных земельных участков построить частный дом на этой земле. Особенность этой ипотеки заключается в высокой требовательности к категории земель и в том, что строящееся жилье закладывается вместе с участком и другими зданиями, построенными на данной земле.

- ипотека на приобретение земельного участка – именно этот вид ипотечного кредитования дает возможность приобрести земельный участок для того, чтобы построить недвижимость на данном земельном участке. Стоит отметить, что в залог необходимо будет предоставить другую имеющуюся недвижимость банку, которая будет равноценной стоимости земельного участка. До полного выполнения обязательства банк будет иметь право залога на все, что будет построено на данном участке земли, не смотря, на то, что в залоге находится и равноценная недвижимость кроме данного участка земли;

- ипотека на загородную недвижимость – в данном случае заемщик приобретает недвижимость такую как загородный коттедж, танхус или дом.

Это далеко не все существующие ипотечные программы, которые могут предложить российские банки, но наиболее востребованные россиянами.

Помимо стандартных ипотечных программ, существует множество социальных или льготных видов ипотеки. Особенность социальной ипотеки заключается в одновременном использовании ипотечного кредитования и финансовой поддержки со стороны государства. То есть, государство помогает социально не защищенным гражданам выполнить обязательства по ипотеке. При этом для данной категории граждан ставки по кредиту, как правило, значительно ниже [22, с.51].

Льготная ипотека позволяет улучшить жилищные условия в пределах установленных социальных норм. Прежде всего, государственными субсидиями могут воспользоваться заемщики, признанные нуждающимися в улучшении условий жилья. Однако социальная ипотека распространяется и на такие категории граждан, как молодые специалисты, военнослужащие, учителя, работники РЖД, молодые семьи, работники бюджетной сферы т.д.

Имеется несколько механизмов субсидирования льготной ипотеки:

- продажа государственного жилья в кредит по льготной цене

- дотирование процентной ставки по ипотечному кредиту

- предоставление субсидии на часть стоимости ипотечного жилья.

Какой из механизмов социального ипотечного кредитования используется в том или ином регионе решают местные власти. Однако, независимо от механизма субсидирования, на сегодняшний день существуют следующие виды социальной ипотеки:

- молодой семье — помимо стандартных ипотечных программ молодая семья может воспользоваться социальной ипотекой. Данный вид кредитования позволяет молодым супругам получить финансовую помощь от государства на покупку жилья. Возрастное ограничение — супруги не должны быть старше 35 лет. А размер субсидии зависит от стоимости одного квадратного метра и от наличия детей в семье. Так, субсидия для молодой семьи без детей составит 35% стоимости квартиры, а для супругов с детьми — 40%. Государственную субсидию супруги могут использовать в качестве первого взноса при получении ипотеки на покупку жилья [25, с. 57];

- учителям — молодые преподаватели до 35 лет, трудоустроенные в образовательном учреждении, могут также рассчитывать на помощь от государства на улучшение своих жилищных условий. Отличительная особенность этой программы — приобрести жилье можно только в том регионе, в котором трудоустроен преподаватель. При этом учитель может рассчитывать на низкую процентную ставку по кредиту и длительный срок кредитования, а государство заплатит 30%-40% от стоимости недвижимости;

- военнослужащим — военная ипотека направлена на улучшение условий жилья военнослужащих за счет реализации их права на получение квартиры от государства путем их участия в НИС. Возможность участия в этой программе определяется датой заключения контракта о несении воинской службы. Суть программы заключается в ежегодном поступлении государственных денежных средств на индивидуальный счет военнослужащего. Накопления заемщик военной ипотеки может использовать в качестве первоначального взноса, а за счет новых поступлений — осуществлять ежемесячные выплаты по кредиту [27, с. 12];

- работникам РЖД — трудящиеся железнодорожники также могут приобрести собственную недвижимость с определенными льготами от государства. Наиболее важные из них: установлен минимальный размер первоначального взноса — работник РЖД обязан внести всего 10% от стоимости жилья, процентная ставка по кредиту — 12%, однако железнодорожник платит лишь 4,5%, а 7,5% погашает государство, при появлении ребенка в семье работника РЖД предоставляется дополнительная единовременная выплата. При этом стаж работы на железной дороге не может быть мене 3-х лет, а возраст участника программы не менее 21 года;

- молодым специалистам — молодежь, трудящаяся на благо Родины, также имеет право на субсидии от государства. Которые, в частности, заключаются в следующем: отсутствие первоначального взноса, процентная ставка — 10,5%, однако молодой специалист выплачивает только 2%, при появлении ребенка предоставляется дополнительная единовременная выплата;

- сотрудникам полиции — государство готово помочь сотрудникам МВД выплатить ипотеку на строительство загородного дома или на покупку квартиры. Полицейским перечисляются определенная сумма денежных средств, для улучшения жилищных условий. При этом сотрудник МВД должен подтвердить, что он живет в неподобающих условиях, а срок его службы в правоохранительных органах должен быть не менее 10 лет [45];

- многодетным семьям — супругам, которые повышают демографию в стране, также можно рассчитывать на помощь от государства при расширении и улучшении жилищных условий. Здесь стоит отметить, что банки многодетным семьям льгот не предоставляют, а вот федеральное Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) идет навстречу многодетным супругам, предоставляя ипотечный кредит с очень низкой процентной ставкой в размере 6,5%. Ни один коммерческий банк не предоставит такого предложения даже для малоимущих семей;

- региональная — в некоторых регионах РФ существую дополнительные ипотечные социальные программы, призванные улучшить жизненные условия в данном регионе.

# 3.3 Нормативное правовое регулирование ипотечного кредитования в России

Ипотека является залогом недвижимого имущества, который обеспечивает исполнение основного обязательства должника перед кредитором – денежного обязательства по договору займа или кредитному договору. Ипотека может устанавливаться по договору и в силу закона.

Ипотека в силу закона устанавливается в том случае, если это предусмотрено законом в силу определенных обстоятельств, к примеру, неполного исполнения своих обязательств по гражданско-правовому договору.

Ипотека имеет характер гражданско-правового отношения, однако в том случае, если она налагается в силу закона, она регулируется нормами не диспозитивными, зависящими от волеизъявления сторон, но императивными нормами закона, предписывающими установление обременения во, что бы то ни стало.

Ипотека регулируется нормами Федерального закона №102 «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и положениями Гражданского Кодекса РФ.

Поскольку ипотека является обременением, налагаемым в отношении недвижимого имущества, она подлежит обязательной государственной регистрации и внесению в ЕГРН в качестве записи в графу «Обременения (ограничения) прав». С этой позиции ипотека регулируется нормами Федерального закона №218 «О государственной регистрации недвижимости».

Ипотека налагается лишь в отношении индивидуально определенного объекта недвижимости со строго определенными границами, стоящего на кадастровом учете с присвоенным кадастровым номером. Ипотека имущества, находящегося в общей совместной собственности, может устанавливаться по согласию всех участников всех собственников (п.1 ст.7 ФЗ №102). Такой правовой режим действует в отношении общего совместно нажитого имущества, регулируемого Семейным Кодексом РФ.

Однако ипотека на имущество, находящееся в общедолевой собственности, может устанавливаться без получения согласия всех остальных собственников (п.2 ст.7 ФЗ №102). Не может ли являться такой порядок нарушающим права и законные интересы остальных сособственников? ФЗ №102 указывает, что в случае обращения взыскания на данную долю в праве собственности при ее продаже применяются правила преимущественной покупки остальными сособственниками, предусмотренные ст.250 ГК РФ и ст.255 ГК РФ.

Между тем, в таком случае в конфликт могут вступать правовые нормы о преимущественном праве покупки и право на продажу заложенного имущества с публичных торгов. Так, согласно ст.250 п.1 ГК РФ при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов. Закон предусматривает данную правовую коллизию, указывая, что порядок публичности преимущественного права на приобретение доли другим собственником не может являться более императивным, чем право на продажу данной доли с публичных торгов. Согласно ст.255 ГК РФ в случае отказа остальных участников общей собственности от приобретения доли должника кредитор вправе требовать по суду обращения взыскания на долю должника в праве общей собственности путем продажи этой доли с публичных торгов. Таким образом, публичные торги проводятся и в случае отсутствия согласия всех участников долевой собственности, однако закон предусматривает все же первоначальное использование права преимущественной покупки – то есть, доля должника в общем имуществе сначала предлагается для приобретения остальным участникам общедолевой собственности, а затем выставляется на публичные торги. В теории гражданского права все это выглядит достаточно разумно и взвешенно, однако на практике могут встретиться различные трудности в реализации данных правовых норм.

Так, к примеру, каким образом и кто будет предлагать остальным участникам долевой собственности приобрести заложенную долю должника, если на нее обращается взыскание судом, но она пока еще находится в собственности должника. В решении суда указывается порядок и способ продажи заложенного имущества с публичных торгов – устанавливается первоначальная стоимость реализации, шаг аукциона и т.д., однако закон указывает, что в таком случае доля предлагается сначала сособственникам.

Одним из основных нормативно правовых документов, регулирующих сделку по ипотечному кредитованию и прописывающую все права и обязанности сторон является ипотечный договор, данный документ составляется на ряде основных законов. Рассмотрим основные положения ипотечного договора как нормативно регулирующего документа ипотеки.

Упоминая ипотеку, юристы имеют в виду договор предоставления займа на определённом условии. Таким условием является залог недвижимости, то есть временная, длящаяся до полного возврата кредита и процентов, уступка заёмщиком прав собственности на недвижимость, предоставленную в залог.

Взаимоотношения банка и клиента регулирует договор об ипотеке, в котором эти и другие обстоятельства должны быть подробно прописаны. Образец можно найти на сайте банка. Сторона, предоставляющая недвижимость в качестве залога, называется залогодателем, а сторона, предоставляющая кредит под этот залог – залогодержателем. В качестве залогодержателя выступает обычно банк, а залогодателя – частное лицо. Положения заключаемого кредитного и залогового договора должны соответствовать требованиям следующих законов:

* Гражданский кодекс;
* Жилищный кодекс;
* Федеральный закон (ФЗ) № 102 от 13.07.2020 г. «Об ипотеке»;
* ФЗ № 218 от 13.07.2015 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество»;
* ФЗ № 214 от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве…»;
* соответствующие подзаконные акты.

Существенными условиями в юриспруденции называются такие условия, которые необходимы и достаточны для того, чтобы контракт считался заключенным. Для этого необходимо, чтобы стороны были взаимно согласны по всем позициям, которые считает важными хотя бы одна сторона. Традиционно считаются существенными следующие положения ипотечного договора [16, с.70]:

* письменная форма договора ипотеки;
* полное и недвусмысленное описание предмета ипотеки;
* взаимно признаваемая оценка предмета ипотеки. Она может серьёзно отличаться от рыночной цены, поскольку определяется сторонами договора самостоятельно;
* размеры и сроки исполнения обязательств, обычно к соглашению прилагается график платежей по кредиту;
* документы о праве собственности залогодателя на объект залога, включая свидетельство о государственной регистрации;
* другие условия, относительно которых одна из сторон считает необходимым достигнуть согласия, например, необходим действующий договор ипотеки земельного участка.

Существенные условия договора ипотеки отличаются от других условий тем, что отступление от существенных условий переводит договор в разряд ничтожных. Ничтожный договор должен признаться недействующим, а отступление от других условий не ставит под вопрос само существование контракта. Банки часто включают в список существенных условий перечень видов страхования, сопровождающих залог. Страхование объекта залога считается обязательным, а страхование жизни и здоровья заёмщика – нет.

Дополнительные условия включаются в договор при согласии обеих сторон с таким включением. Часто это бывают положения о том, кто и как будет ремонтировать или восстанавливать утраченное или повреждённое имущество при несчастном случае, кто и как будет продавать заложенное имущество в случае принятия соответствующего решения судом, любые другие условия на которых одна сторона настаивает, а вторая не возражает.

# 4 Тезисы

**ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ ЕГО РАЗВИТИЯ**

Куулар Айдана Андреевна

Студентка 4 курса

Новосибирский государственный университет экономики и управления «НИНХ», Новосибирск

**Аннотация:** в данной статье рассматриваются вопросы ипотечных кредитов их актуальности и состояния. На основании состояния ипотечного кредитования рассмотрены перспективы развития в РФ.

**Ключевые слова**: ипотечное кредитования, размер ипотечного кредита, процентная ставка.

**MORTGAGE LENDING AND ITS DEVELOPMENT PROSPECTS**

Kuular Aidana Andreevna

4th year student

Novosibirsk State University of

Economics and Management "NINKh", Novosibirsk

Novosibirsk state University of Economics and management "NINH", Novosibirsk

Abstract: this article discusses the issues of mortgage loans and their relevance and condition. Based on the state of mortgage lending, the prospects for development in the Russian Federation are considered.

Keywords: mortgage lending, mortgage loan size, interest rate.

# 5 Статья

**Ипотечный кредит** – обычная банковская ссуда, имеющая целевое предназначение – покупка квартиры, дома или земельного участка. Главным условием такой сделки является залог приобретаемой недвижимости, которая и будет обеспечивать кредит. Сумма займа при этом отличается от стоимости квартиры и составляет определённое процентное соотношение с уже имеющейся наличностью. Те деньги, которые заемщик выплачивает из собственных сбережений, называются первоначальным взносом, его размер является очень весомым фактором при оформлении ипотеки. Задолженность по кредиту гасится ежемесячно, в сумму платежа входит часть основного долга и начисленный процент за пользование кредитом.

При большом разнообразии ипотечных программ, основными и самыми популярными видами ипотечных кредитов являются следующие программы:

-ипотека на вторичное жилье - является одной из основных и часто запрашиваемых ипотечных программ, так как имеет оптимальную процентную ставку и более лояльные условия для кредитующего, кроме этого более быстро оформляется по сравнению с другими кредитами. Следует отметить, что все выше перечисленные условия сохраняются при необходимости заключения договора страхования;

- ипотека на строящуюся недвижимость - данный вид ипотеки характеризуется тем, что недвижимость приобретается ещё на этапе, пока жилье строится и непосредственно у самого застройщика, который имеет аккредитацию в определенном банке под определённые условия. По данным программам обычно самый затратный вид ипотечного кредитования, так как процентная ставка на этапе строительства на порядок выше, но компенсируется тем фактом, что в результате квадратный метр в долевом строительстве дешевле, чем уже у готового жилья на рынке недвижимости;

- ипотека под строительство частного дома - этот вид займа позволяет обладателям собственных земельных участков построить частный дом на этой земле. Особенность этой ипотеки заключается в высокой требовательности к категории земель и в том, что строящееся жилье закладывается вместе с участком и другими зданиями, построенными на данной земле.

- ипотека на приобретение земельного участка – именно этот вид ипотечного кредитования дает возможность приобрести земельный участок для того, что бы построить недвижимость на данном земельном участке. Стоит отметить, что в залог необходимо будет предоставить другую имеющуюся недвижимость банку, которая будет равноценной стоимости земельного участка. До полного выполнения обязательства банк будет иметь право залога на все, что будет построено на данном участке земли, не смотря, на то, что в залоге находится и равноценная недвижимость кроме данного участка земли;

- ипотека на загородную недвижимость – в данном случае заемщик приобретает недвижимость такую как загородный коттедж, танхус или дом.

Рассмотрим некоторые классификации ипотеки. В первую очередь стоит отметить два типа ипотечного кредитования, которые отличаются принципиально: заем оформляют под жилье, уже имеющееся в собственности, или под залог приобретаемого объекта недвижимости.

Можно взять ипотеку для строительства жилья собственными силами, а также для возведения жилого объекта с помощью подрядной организации.

Ипотека разделяется в соответствии с типом приобретаемой недвижимости [22, с. 17]:

* доля недвижимости;
* дом или коттедж, дача, дачный участок;
* вторичное жилье;
* квартиры в строящихся домах, новостройках.

Кредитные программы сейчас представлены в огромном ассортименте, поскольку среди банков, различных финансовых организаций конкуренция просто невероятная. Стоит отметить, что, несмотря на многообразие «эксклюзивных» ипотечных продуктов, обычно среди них нет принципиальных отличий.

Классификация ипотечных кредитов представлена на рисунке 4.1.

Основные ипотечные кредиты

Коммерческая недвижимость

Новостройка

Вторичное жилье

Залог

Квартира

Квартира

Квартира

Квартира

Квартира

Квартира

Квартира

Квартира

Рисунок 4.1 – Классификация основных ипотечных кредитов

Одним из основных нормативно правовых документов регулирующих сделку по ипотечному кредитованию и прописывающую все права и обязанности сторон является ипотечный договор, данный документ составляется на ряде основных законов.

Рынок ипотечного кредитования является самым зависимым рынком кредитования от внешних факторов. Ипотечное кредитование напрямую зависит от ключевой процентные ставки, дохода заёмщика , от стоимости недвижимости на рынке, а также От количества вновь введённых объектов в эксплуатацию.

В современных условиях Ключевая процентная ставка не имеет стабильной тенденции Центробанк регулярно повышает то понижает что оказывает непосредственное влияние на ипотечное кредитование , и ставку по ипотечным кредитам можно сделать вывод что при более низкой процентной ставки наблюдается динамика роста получение ипотечных продуктов.

Сукой ключевой процентной ставкой которая приводит к высокой процентной ставке по ипотечным кредитам мог бы значительно снизиться показатель характеризующий динамику реализации недвижимости ипотечных программ. В результате того что государством введены госпрограммы которые имеют значительно более низкие процентные ставки всё же программы реализуются.

Ну при анализе выданных ипотечных кредитов стоит отметить что все программы с государственной поддержкой по ипотечным сделкам проводятся преимущественно в новостройках. Данный фактор приводит к тому что смещается удельный вес в большую сторону по выданным кредитам на приобретения недвижимости в новостройках. В результате чего вторичный рынок значительно проседает а рынок первичный увеличивает свои обороты.

Правительством РФ разработан план стратегии развития ипотеки. Стратегия развития ипотечного кредитования предполагает развивать основные направления, такие как:

- делать акцент и развивать первичный рынок ипотечного кредитования;

- реализовывать и вводить новые программы ипотечного кредитования которые будут направленны на граждан имеющих статус социально приоритетных;

- производить финансирование рынка ипотечного кредитования ресурсами;

- развивать и совершенствовать механизм ипотечного кредитования.

В результате данных мероприятий перспективы развития ипотечного кредитования будет выглядеть следующим образом.

За счет реализации стратегии к 2025 году планируется обеспечить 50% семей собственным жильем за счет программ кредитования.

Обеспечить доступность ипотечных кредитов для социально приоритетных категорий.

За счет реализации стратегии ипотечного кредитования к 2025 году будут сформированы более современные и новые сегменты отвечающие за жилищное кредитование, в результате чего будут функционировать стройки и так же новые рабочие места.

**Список литературы**

1 Алейникова,В. В.Страхование ответственности заемщика за нарушение условий договора ипотечного жилищного кредитования/ В. В. Алейникова //Законодательство. -2015. -№ 4. -С. 54-61.

2 Лушина,А.Ипотека, кризис и положение дел на рынке жилья/ А. Лушина //Российское предпринимательство. -2016. -No 1 (I). -С. 91-96.

3 Киндеева, Е.А. Недвижимость: права и сделки: кадастровый учет и государственная регистрация прав/ Е. А. Киндеева,М. Г. Пискунова.

-Москва: Юрайт, 2016. -805, [1] с

4 Саблин, М.Т. Ипотека. Как получить и как погасить кредит/ М. Т. Саблин. -Москва: URSS: ЛИБРОКОМ, 2013. -237 с