*Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой: https://stuservis.ru/glava-diploma/10516*

**Тип работы:** Глава диплома

**Предмет:** Банковский кредит

ВВЕДЕНИЕ 3
1 Теоретические аспекты ипотечного кредитования 5
1.1 Сущность ипотеки, история возникновения и развития 5
1.2 Сущность ипотечного жилищного кредитования, особенности его организации 9
1.3 Модели ипотечного кредитования и особенности их применения в России 13
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ 19

ВВЕДЕНИЕ

Ипотечное кредитование представляет собой предоставление частным лицам кредитов, которые имеют долгосрочный характер, на покупку жилья под залог непосредственно самого покупаемого жилья. Необходимым образом функционирующая система финансового обеспечения жилья обеспечивает развитие жилых рынков в РФ и способствует тому, что качественный уровень и размеры предлагаемого жилья в значимой степени будут способствовать удовлетворению растущего спроса населения.
Само по себе ипотечное кредитование не является способным к решению проблемы фундаментальности неразвитости рынков жилья. К примеру, население государства должно быть готовым вкладывать собственные средства в обслуживание технического характера существующих квартир, индустрия строительства должна быть в состоянии давать реакцию на спрос, при этом вводя в строй новый объем жилья, а реализация квартир должна происходить без каких-либо проблем. Является необходимым проводить разработку дополнительных законодательных материалов и обеспечить поддержку системы судопроизводства с целью закрепления прав кредиторов с целью упорядочения порядка обращения взыскания на имущество должников.
Развитие и совершенствование системы ипотечного жилищного кредитования является актуальнейшей задачей, которая стоит перед современной отечественной экономикой. Степень важности и целесообразности решения намеченной задачи обусловлено тем фактором, что ипотека сегодня является практически единственным способом в решении жилищного вопроса с привлечением средств населения. Помимо этого, под эффективным развитием всей системы ипотечного кредитования предполагается прирост объемов ввода нового жилья, а это является способствующим развитию всей строительной сферы, оказывает влияние на смежные экономические сегменты, а вместе с тем оказывает содействие росту ВВП государства.
В качестве объекта исследования выступает российский рынок ипотечного жилищного кредитования.
Предмет исследования - процессы и тенденции, которые сопровождают развитие ипотечного жилищного кредитования в стране.
Цель исследования – анализ развития ипотечного кредитования в России для выявления проблем и перспектив развития.
Для достижения данной цели были поставлены такие задачи:
1. Исследовать теоретические аспекты функционирования рынка ипотечного кредитования в России.
2. Проанализировать развитие жилищного ипотечного кредитования в России и на примере ПАО «Сбербанк России».
3. Представить направления улучшения рынка ипотечного кредитования в России.
При написании выпускной квалификационной работы были использованы методы исследования:
- сравнительный метод;
- изучение нормативно-правовой базы;
- изучение публикаций и статей;
- аналитический метод.
Теоретическая значимость выпускной квалификационной работы состоит в изучении теоретических основ развития ипотечного кредитования в РФ; рассмотрении основ ипотечного жилищного кредитования,

основных моделей; установлении формирования институциональной структуры российского ипотечного кредитования. Практическая значимость работы состоит в возможности использования результатов исследования в практике работы системы ипотечного кредитования.

# 1 Теоретические аспекты ипотечного кредитования

## 1.1 Сущность ипотеки, история возникновения и развития

Эволюция понятия «ипотека» прошла ряд этапов. Принято считать, что понятие ипотеки было введено в Греции в IV веке до н.э. Солоном. Благодаря его реформам, система, при которой обеспечением долга являлась личная свобода должника или его семьи, которые в случае невозврата кредита в срок становились рабами, сменилась залогом земельных участков. Тогда ипотекой назывался столб или камень, которые устанавливались по краю заложенного участка или дома с записью о том, что владелец данной недвижимости взял деньги в долг и должен вернуть их в строго оговоренный срок [4, с.16]. Таким образом, данный символ содержал информацию о должнике, кредиторе и запрете на вывоз имущества с данного участка до погашения долга.

Институциональное развитие ипотека получила в I-II вв. н.э. в Римской империи, где в период правления Антония Пия появилось законодательство, регламентирующее деятельность ипотечных заемных учреждений, которых в этот период существовало около пятидесяти, оказывалась государственная поддержка ипотеки. При императоре Траяне были созданы специализированные фонды поддержки вдов и сирот, выдававшие ипотечные кредиты под 5% годовых.

В процессе исторического развития выделялись различные формы ипотеки: как ипотека, основанная на договоренности сторон (в силу договора); так и легальная ипотека, действовавшая по указу императора без согласия сторон, например, ипотека агентов фиска на имущество неплательщика налогов, ипотека жены на имущество мужа и т. п. Имел место последовательные залог одного и того же объекта недвижимости разными лицами. Однако ослабление государства и правовой системы в связи с распадом Римской Империи и закатом Древнего мира привели к практически полному исчезновению института ипотеки на несколько столетий.

В современном понимании институт залога и, соответственно, ипотеки начал вновь складываться в средневековье (XIV в. В Германии, XVI в. во Франции). Посредством рецепции римского права ипотека перешла в западноевропейское законодательство, сохранив в целом уже имевшиеся правовые конструкции.

В Европе первые ипотечные кредитные учреждения появляются в начале XIX века, когда в 1835 году был создан Баварский ипотечный и вексельный банк. Во Франции первым учреждением подобного рода является созданный в 1852 г. Земельный банк. Интересно, что в Англии специализированных ипотечных кредитных учреждений до XX в. не было.

Первые ипотечные кредитные учреждения в России носили исключительно казенный характер и были ориентированы на кредитование дворянства, ссуды выдавались под залог каменных домов в городах и помещичьих имений с учетом всех крепостных. До отмены крепостного права в систему ипотечного кредитования фактически не были вовлечены предпринимательские структуры (купцы, фабриканты, заводчики и т.д.). Кроме того, сфера деятельности ипотечных учреждений была сосредоточена преимущественно в Москве и Санкт-Петербурге, что не могло не сказываться на общей обеспеченности данными услугами.

Октябрьская революция 1917 г. прервала развитие ипотеки в России практически до конца XX века. Декрет Совета Народных Комиссаров от 17 мая 1919 года «О ликвидации городских и губернских кредитных обществ» упразднил существовавшую банковскую систему, банки и кредитные учреждения были национализированы, институт частной собственности упразднен, денежно-кредитная система централизована.

Таким образом, ипотечное кредитование прошло множество этапов, соответствовавших развитию правовой и экономической системы общества в каждом отдельном периоде времени. Современная ипотечная система миновала череду кризисов, однако продолжает оставаться одной из самых востребованных форм кредитования, правовое регулирование которой продолжает совершенствоваться и адаптироваться к актуальным условиям хозяйствования, что позволяет нам сделать вывод о том, что данная система гражданско-правовых отношений продолжит эволюционировать.

С течением времени ипотека получила широкое распространение во всем мире и приобрела следующие неотъемлемые характеристики:

- увязка права залога с конкретным недвижимым имуществом;
- гласность и публичность ипотеки, то есть обеспечение доступности информации об обременениях того или иного объекта недвижимости;
- преимущественное право залогодержателя удовлетворить свои требования за счет заложенного имущества.

Вместе с тем, в научной литературе отсутствует однозначная трактовка понятия «ипотека». Поэтому представляется актуальным определить экономическую сущность ипотеки и ее функции в рыночной экономике.

Е.А. Савельева лаконично характеризует ипотеку как «залог недвижимого имущества» [14, с.29], Ресин В.И. дает такую же трактовку рассматриваемого понятия: «ипотека представляет собой залог недвижимого имущества» [16, с.167].

Приведенные лаконичные формулировки нуждаются в конкретизации, отражающей специфику ипотеки как экономико-правовой категории.

В России основными нормативными документами, регулирующими отношения ипотеки, являются Гражданский кодекс РФ, Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее - Закон об ипотеке).

В соответствии со ст. 1 и 2 Закона об ипотеке, ипотека есть залог недвижимости, служащий обеспечением обязательств по кредитному договору, договору займа или иных обязательств, основанных на купле-продаже, аренде

1. Об ипотеке (залоге недвижимости): Федеральный Закон от 16 июля 1998 г., ;102-ФЗ (ред. от 21.07.2014) [Электронный ресурс] // Справочно-правовая система Консультант Плюс.
2. Об Агентстве по ипотечному жилищному кредитованию: Постановление Правительства Российской Федерации от 26 августа 1996 г., №1010 [Электронный ресурс] // Справочно-правовая система Консультант Плюс.
3. Аралбаева, М.И. Функции участников рынка ипотечного жилищного кредитования // Наука и практика регионов. – 2017. - №1. – С.36-41.
4. Баркова, Е.В. Ипотека: история и современность // Экономиче-ский журнал. - 2015. - №10. – С.15-19.
5. Бусов, В.И., Поляков, А.А. Управление недвижимостью. Теория и практика: учебник. – М.: Юрайт, 2017. – 411с.
6. Грузицкий, Ю.Л. Ипотека в Рос¬сийской империи (из истории развития ипо¬течных банков) // Деньги и кредит. - 2015. - №1. – С.3-8.
7. Довдиенко, И.В., Черняк, В.З. Ипотека. Управле¬ние. Организация. Оценка: учеб. пособие для студентов вузов. М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2015. – 368с.
8. Долматович, И.А., Кешенкова, Н.В. Ипотечное жилищное кредитование в России: проблемы и пути решения // Деньги и кредит. – 2017. - №3. - С.33-37.
9. Дятлов, Д.В., Антонова, М.В. Ипотечный кредит: понятие, виды, классификация // Вестник Белгородского университета кооперации, экономики и права. - 2015. - №3. – С.16-20.
10. Ипотека в России / под ред. А.В. Толкушина. М.: Юристъ, 2015. – 319с.
11. Кирюшкина А. Н. Ипотечное кредитование в России // Экономика и социум. - 2016. - № 4. – С.22-24.
12. Колодина, Н.В. Особенности ипотечного жилищного кредитования в России и за рубежом // Научные достижения и открытия современной молодежи: сборник статей победителей международной научно-практической конференции. – 2017. – С.1135-1137.
13. Кулешова, Л.В., Лапина, Е.Н. Ипотечное кредитование как способ решения жилищной проблемы в России // Научный журнал Кубанского государственного аграрного университета. - 2015. - №13. – С.8-11.
14. Савельева, Е.А. Экономика и управление недвижимостью: Учебное пособие. – М.: Инфра-М, 2017. – 369с.
15. Савинова В.А. Ипотечный кредит в системе финансово-кредитных отношений // Вестник Самарского государственного экономического университета. - 2015. - № 81. – С.7-10.
16. Экономика недвижимости: учеб. пособие / под ред. В.И. Ресина. М.: Дело, 2015. – 401с.
17. Все об ипотеке. – Режим доступа: http://www.vse-obipoteke.ru.
18. Государственная программа Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» (утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 15 апреля 2014 г. № 323) // Правительство РФ. - Режим доступа: http://programs.gov.ru/Portal/files/ download?id=4925EBEA-E843-421F-AB74-6589CBB1E936.

19. Ипотечное жилищное кредитование. – Режим доступа: http://www.gilkod.ru/article/zhilishnye_problemy/Ipotechnoe-zhilishnoe-kreditovanie.html.
20. Ипотечный кредит. – Режим доступа: http://utmagazine.ru/posts/9617-ipotechnyy-kredit.
21. Модели ипотеки. – Режим доступа: http://new34.ru/модели-ипотеки/.

*Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой: https://stuservis.ru/glava-diploma/10516*