

*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/kurovovaya-rabota/357068>

**Тип работы:** Курсовая работа

**Предмет:** Финансы и кредит

Введение 3

1. Теоретические основы ипотечного кредита 5

1.1 Понятие ипотечного кредита 5

1.2 Виды и классификация ипотечных кредитов 9

1.3 Нормативно-правовое регулирование ипотечного кредитования в РФ 13

2. Новые правила и требования в системе ипотечного кредитования в России 17

2.1 Льготные ипотечные программы, реализуемые в России 17

2.2 Кредитные каникулы по ипотеке: условия порядок и последствия 20

2.3 Перспективы развития системы ипотечного кредитования в России 27

Заключение 34

Список литературы 37

В первой части указанного кодекса, Главе 23, параграфе третьем раскрываются общие положения, термины и основные понятия залога [3]. Он включает в себя 29 статей. Данные статьи наиболее подробно раскрывают залог с законодательной точки зрения: дают понятие залога, определяют основания его возникновения, раскрывают предмет залога, его стоимость, порядок оформления, регистрации договора о залоге и так далее. Подробное раскрытие конкретных вопросов в ГК РФ просто необходимо, так как в дальнейшем, на тезисы определенные в нем будет ссылаться ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Особого внимания заслуживает непосредственно Федеральный Закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 N 102-ФЗ (с изм. и доп. от 01.09.2020) [2]. Основной целью принятия данного законодательного акта в 1998 году являлось возвращение института ипотечного кредитования в России. Он должен был подтолкнуть банки к активной выдаче ипотечных кредитов населению. На сегодняшний день федеральный закон «Об ипотеке» регламентирует практически все отношения, связанные с залогом недвижимости.

В частности: основания возникновения ипотеки, её регулирования, требования, обеспечиваемые ипотекой, предмет ипотеки, порядок и форма заключения договора, основные положения о закладной, порядок регистрации ипотечного кредита и прочие. В структуру данного закона входит 19 глав и 79 статей, которые постоянно дорабатываются и совершенствуются. Ведь именно внесение поправок в данный нормативно-правовой акт позволяет подстраиваться под изменения в экономической, правовой и социальной сферах общества, тем самым успешнее справляться с возникающими проблемами, и достигать поставленных государством целевых ориентиров. Но одного федерального закона не достаточно, чтобы охватить все аспекты ипотечного кредитования.

Для законодательного улучшения регулирования сферы ипотечного кредитования в 2000-ом году Правительством РФ было издано Постановление от 11.01.2000 N 28 (ред. от 08.05.2002) «О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации». Основной целью данного постановления является совершенствование системы ипотечного кредитования, в первую очередь нормотворческая модернизация в данной сфере. На основе данного постановления были изданы другие нормативно-правовые акты.

Одним из них стал Федеральный закон от 11.11.2003 № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» (с изм. и доп., вступ. в силу с 12.04.2020) [5]. Он устанавливает порядок выпуска и обращения ипотечных ценных бумаг. В настоящее время все большее число банков занимаются привлечением финансирования путем выпуска ипотечных ценных бумаг.

Еще одним важным для сферы ипотечного кредитования законодательным актом будет Постановление Правительства РФ от 30.12.2017 №1711 (ред. от 27.07.2020) «Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и акционерному обществу «ДОМ. РФ» на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам), предоставленным гражданам Российской Федерации, имеющим детей» [6].

Данное постановление регламентирует вопросы предоставления ипотечных кредитов для семей с детьми, а также предоставления им льгот и финансовой помощи (субсидий) от государства. Раскрываются основные требования, сроки, суммы и порядок их получения. Помимо этого государство оказывает поддержку многодетным заемщикам при помощи Федеральной программы, которая реализуется в соответствии с Федеральным законом от 03.07.2019 N 157-ФЗ «О мерах государственной поддержки семей, имеющих детей, в части погашения обязательств по ипотечным жилищным кредитам (займам) и о внесении изменений в статью 13.2 ФЗ «Об актах гражданского состояния»». В настоящее время в банках активно продвигается проект «Дальневосточная ипотека», который реализуется в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 07.12.2019 №1609 (ред. от 21.09.2020) [6].

По данной программе в регионах, относящихся к дальнему востоку, предоставляется субсидирование ставок до 2% по ипотечным кредитам молодым семьям на приобретение жилья.

Помимо указанных нормативно-правовых актов, регулирование отдельных моментов сферы ипотечного кредитования находят свое отражение в Семейном, Жилищном, Налоговом кодексах, Федеральном законе «О банках и банковской деятельности» и других нормативно-законодательных актах.

Кроме того отдельные вопросы с учетом местных особенностей регламентируются на региональном и муниципальных уровнях при помощи при помощи областных программ, законодательных актов, местных постановлений и т.д.

Подводя итог, хотелось бы сказать, что институт нормативно-правового регулирования ипотечного кредитования (залога недвижимости) включает в себя большое количество законодательных актов на разных уровнях, начиная от Конституции, заканчивая региональными и муниципальными актами. В него входят Федеральные законы, государственные программы и проекты, Постановления Правительства и Президента. Рассмотренные нормативно-правовые акты дополняют и совершенствуют друг друга, создавая единую систему ипотечного кредитования, в которой четко отрегулирован процесс и работа всех механизмов (работа коммерческих банков, Центрального банка, строительных компаний, агентств недвижимости, риелторов, оценочных организаций и так далее), и которая позволяет гражданам удовлетворять свои потребности, связанные с приобретением недвижимости.

## 2. Новые правила и требования в системе ипотечного кредитования в России

### 2.1 Льготные ипотечные программы, реализуемые в России

Сегодня в Российской Федерации действует несколько льготных программ по ипотеке. Такие действия государства позволяют иметь собственную жилую недвижимость даже гражданам со средним достатком, а также способствуют развитию жилищного строительства, повышению рождаемости, уменьшению оттока населения из определенных регионов. Таким образом, каждая программа имеет свои цели по улучшению условий жизни в стране в целом [9].

Например, воспользоваться льготным ипотечным кредитованием могут граждане, желающие купить жилье в сельской местности. Возможность приобрести квартиру в доме, который еще строится, или готовое жилье со ставкой 3% способствует развитию российских сел. Воспользоваться льготной кредитной программой могут и те граждане РФ, которые решат купить квартиру или землю под застройку на Дальнем Востоке. Среди льготных ипотечных программ одной из наиболее популярных является ипотека со ставкой 7%, позволяющая приобрести жилье в новостройке.

Данная программа реализуется в России с 2020 года. Перечислим ее основные условия:

- ставка 7% годовых, которая остается неизменной на протяжении всего срока;
- максимальная сумма кредита для жителей всех регионов РФ составляет 3 млн. рублей;
- минимальный первый взнос составляет 15%;
- максимальный срок кредитования – 30 лет;
- дополнительно могут использоваться другие виды поддержки, например, субсидии, материнский капитал.

Для участия в этой льготной программе не нужно иметь определенную сумму ежемесячного дохода, конкретное число несовершеннолетних детей или получать материнский капитал. Повышает шансы на одобрение адекватный и стабильный доход. Принимать участие в ипотечной программе могут даже лица, имеющие незакрытые долги, просрочки в прошлом, неофициальную зарплату. Однако существенной проблемой станет плохая кредитная история.

Программа распространяется только на жилую недвижимость. Квартира может быть любого размера. Продавцом может быть только юридическое лицо, исключение составляют инвестиционные фонды. Ипотечное жилье может быть как в сданном, так и строящемся доме. Возможна покупка по договору участия в долевом строительстве, но только при условии, что соглашение заключено с застройщиком [11, с. 135].

Заемщик имеет право приобрести несколько квартир по данной программе. Условия в отношении максимальной суммы и первоначального взноса для каждого объекта недвижимости действуют отдельно. Приобретаемая квартира не должна быть единственным жильем, может сдаваться в аренду или использоваться для проживания родственников.

Граждане РФ, у которых появились дети, могут выбрать «Семейную ипотеку». Условия программы:

- участвовать могут семьи, у которых есть один ребенок, рожденный или усыновленный (удочеренный) в период с начала 2018 до конца 2022 года;
- кредитная ставка 6%;
- жителям Москвы, СПб и соответствующих областей могут выдать не больше 12 млн. руб., жителям остальных регионов – не больше 6 млн. руб.;
- в рамках программы можно получить новый заем или реоформировать текущий;
- первый взнос – 15% от полной стоимости заявленной недвижимости;
- срок кредитования – до 30 лет.

Купить по программе можно новое или вторичное жилье, а также частный дом с участком. Продавцом в любом случае должно выступать юридическое лицо. Использовать кредитные средства можно для постройки дома по индивидуальному проекту или покупки участка под застройку. Единственное условие – на все работы должен заключаться официальный договор. Приобрести жилую недвижимость по программе у физического лица можно только в селе или на Дальнем Востоке [16].

Первый взнос разрешается оплатить материнским капиталом. Некоторые финансовые организации разрешают посредством материнского капитала погашать долг досрочно.

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) (дата обращения 04.02.2023)
2. Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 N 102-ФЗ (последняя редакция) (дата обращения 22.04.2023)
3. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 14.04.2023)
4. Федеральный закон «Об ипотечных ценных бумагах» от 11.11.2003 N 152-ФЗ (последняя редакция) (дата обращения 22.04.2023)
5. Федеральный закон от 11.11.2003 № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» (с изм. и доп., вступ. в силу с 12.04.2020) [Электронный ресурс] / Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_44997/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_44997/). Дата обращения: 18.12.2020 г.
6. Постановление Правительства РФ от 30.12.2017 №1711 (ред. от 27.07.2020) [Электронный ресурс] / Режим <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71750282/>.
7. Балихина Н.В. Финансы и кредит: учебное пособие для вузов / Н.В. Балихина и др. – М.: ЮНИТИ, 2019. – 264 с.
8. Горелая, Н. В. Организация кредитования в коммерческом банке: учеб. пособие / Н.В. Горелая. — М.: ИД «ФОРУМ»: ИНФРА-М, 2019. — 208 с.
9. Доступность жилья для россиян снизилась впервые за 12 лет. URL: <https://www.forbes.ru/biznes/443167-dostupnost-zil-a-dla-rossian-snizilas-vpervye-za-12-let> (дата обращения: 05.09.2022).
10. Иванова Д.Г. Совершенствование системы ипотечного жилищного кредитования как фактора устойчивого развития национальной экономики // Журнал Экономические науки. 2019. №181. – с. 409- 413.
11. Караваева Ю.С. Современный рынок ипотечного кредитования и проблемы его развития // Вестник НГИЭИ. 2018. №2 (81). С. 133-147.
12. Колоскова Н.В. Современные технологии и инструменты банковского кредитования: учебное пособие. / Н.В. Колоскова. АНОО ВО Центросоюза РФ «СибУПК». – Новосибирск, 2018. – 156 с.
13. Лаврушин О.И., Афанасьева О.Н., Корниенко С.Л. Банковское дело: современная система кредитования: учебное пособие / под ред. проф. О.И. Лаврушина. — 3-е изд., доп. – М.: КНОРУС, 2020. 264 с.
14. Лещукова И.В. Сущность ипотечного кредитования и проблемы его развития в России // Инновационная наука. 2018. №4. С. 97-99.
15. Льготная ипотека в России [Электронный ресурс] – Режим доступа:

<https://www.kp.ru/putevoditel/ipoteka/lgotnaya-ipoteka/> (дата обращения 11.10.2020).

16. Новости в России и в мире [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://tass.ru/ekonomika/9362057> (дата обращения 11.10.2022).

17. Обзор рынков жилья, жилищного строительства и ипотеки. URL:

<https://дом.рф/upload/iblock/e84/e847279b9139afd0ae3f407cd6fb7bf5.pdf> (дата обращения: 05.09.2022).

18. Программы льготной ипотеки поддержали спрос на жилье [Электронный ресурс] – Режим доступа: URL.: <https://cbr.ru/press/event/?id=8155> (18.11.2022)

19. Решение ЦБ РФ по процентной ставке. URL: <https://ru.investing.com/economiccalendar/russian-interest-rate-decision-554> (дата обращения: 05.09.2022).

20. РИА Новости [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://ria.ru/economy/> (дата обращения 1.10. – 19.10.2022). 6. СберБанк <https://sberbank.ru/> (дата обращения 02.03.2023).

21. Условия ипотеки в 2022-2023 году: таблица процентных ставок банков [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://calc-ipoteka.ru/ipoteka-v-2022-godu/> (дата обращения 02.03.2023).

22. Центральный банк Российской Федерации [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://cbr.ru/> (дата обращения 10.10.2022).

23. Эксперты оценили влияние ключевой ставки на рынок недвижимости. URL:

<https://rg.ru/2022/04/08/eksperty-ocenili-vliianie-kliuchevoj-stavki-na-rynok-nedvizhimosti.html> (дата обращения: 05.09.2022).

24. PR-Flat Недвижимость Подведены годовые итоги ипотечных каникул [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://pr-flat.ru/news/podvedeny-godovye-itogi-ipotechnykh-kanikul/> (дата обращения 11.10.2022).

*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/kurovaya-rabota/357068>